

ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO

3 DE AGOSTO DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los tres días del mes de agosto del año dos mil quince, siendo las 10h17, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano; Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arqs. Calos Espinel y Pablo Salme, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Alejandra Aráuz, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arq. Magdalena Vasconez, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Arq. Juan Guerrero, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Ing. Marco Mahobanda, funcionario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ings. Miguel Ángel Hidalgo e Ibeth Altamirano, funcionarios de la Unidad Espacial Regula Tu Barrio; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Arq. Lorena Velástegui, Dr. Diego Suárez y Sr. Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; y, Sr. Edgar Montalvo, funcionario del despacho del concejal Eddy Sánchez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con la modificación solicitada por el concejal Sergio Garnica Ortiz, quien requiere que el punto 4, relacionado con el informe de la Mesa de Trabajo conformada para el análisis del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones, se trate como punto 3 del orden del día.

ORDEN DEL DÍA:

1. **Conocimiento y resolución sobre el acta de las sesiones de la comisión realizadas en las siguientes fechas:**

- 30 de abril de 2015; y,
- 8 de junio de 2015.

Las actas en referencia son aprobadas sin observaciones.

2. **Comisiones generales.**

2.1 **Comisión general para recibir a la señora Dolores Espinosa.**

Sra. Dolores Espinosa: Indica que propietaria del predio No. 242969 en el cual realizó una construcción de 5 pisos, de los cuales 2 fueron aprobados bajo licencia de reconocimiento de construcción informal en el año 2009, quedando pendiente los 3 pisos restantes por no estar

Página 1 de 5

completamente habitables; actualmente no puede legalizar los pisos en referencia ya que la Ordenanza Metropolitana No. 434 restringe la legalización de una construcción informal sobre una legalización anterior, en tal virtud, solicita una reforma a la Ordenanza en referencia, a fin de poder legalizar su propiedad. (El oficio se adjunta a la presente acta como anexo 1).

La Comisión **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", remita un informe sobre el proceso de legalización del inmueble existente en el predio No. 242969, así como las recomendaciones para legalizar los pisos faltantes.

3. **Presentación del primer informe de la Mesa de Trabajo conformada para el análisis del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones.**

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Realiza la presentación del informe de la primera mesa de trabajo, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 2.

Arq. Pablo Salme, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el año anterior la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizó talleres en las Administraciones Zonales, de las cuales recibieron los aportes de los funcionarios basados en la inquietudes del público, con lo que se llegó a determinar varios problemas por los que la ordenanza no tuvo mayor aceptación de la comunidad, entre ellos están: los requisitos, las tasas excesivas en comparación a ordenanzas anteriores, la ocupación del espacio público, como volados, retiros, aceras, etc., por lo que en la propuesta de Ordenanza se establecen nuevas fórmulas y rangos con una base para lo posterior.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha realizado un análisis de la fórmula que establece la ordenanza actual, el cual se adjunta a la presente acta como anexo 3.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que es posible que la tarifa sea relativamente alta, por lo que habría que revisar en qué casos es alta y tener un referente de comparación, el mismo que debería ser el valor de la aprobación de planos, se debería hacer un análisis desagregado con algunos ejemplos, en las diferentes zonas, con diferentes AIVAs y áreas de construcción, a fin de tener como comparación lo que significaría aprobar los planos en esos casos.

Solicita se haga una reflexión técnica en lo referente a viviendas que no requieren levantamiento de planos; finalmente, señala que la ordenanza actual especifica que las construcciones que ocupan espacio público no pueden ser regularizadas, y en el proyecto de ordenanza se propone eliminar dicha prohibición, frente a lo cual no está de acuerdo, por lo que requiere una explicación al respecto.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que realizaron un análisis con 15 ejemplos, los que harán llegar a la Comisión; además, manifiesta que el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda considera que es necesario que se aplique la Ordenanza de incremento de pisos, en la construcciones que están sobre lo que permite la zonificación. Con respecto a la ocupación del espacio público, hay sectores que se encuentran consolidados que se han tomados estos espacios, en los cuales se puede aplicar el artículo 423 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD y proceder con el proceso de adjudicación.

Concejal Jorge Albán: Sugiere tipificar los casos en que se aplicaría el artículo 423, ya que hay construcciones en que los volados llegan a los cables de luz y son un peligro para la ciudadanía, por lo que se debería analizar caso por caso.

Siendo las 10h45 ingresa a la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Siendo las 10h45 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que está de acuerdo con las reformas planteadas, y solicita se remitan los ejemplos de aplicación de la fórmula en las diferentes Administraciones Zonales.

Arq. Alexandra Arauz, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo": Indica que en el proyecto de Ordenanza se debe tomar en consideración los casos como el expuesto por la Sra. Dolores Espinosa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Felicita por el trabajo realizado y solicita que las observaciones presentadas, sean analizadas en la próxima mesa de trabajo.

Siendo las 11h05 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

4. **Informe de la Procuraduría Metropolitana sobre el juicio de partición seguido por César Germán Narváez Tamayo y María Elena Escobar, ante el Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha.**

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Indica que el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece: *"en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula."*, con esta base han procedido a emitir un informe, en el cual se indica que bajo este contexto, el Concejo Metropolitano no podría autorizar la propuesta de fraccionamiento planteada, ya que no contempla el porcentaje correspondiente de área verde, y al momento de considerar dicho porcentaje, se tendría que disminuir la superficie de los lotes que fueron aprobados, resultando inejecutable la partición; además, se ha solicitado al juzgado copia certificada de las piezas procesales correspondientes.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su parecer hay que encontrar una solución a este caso, por lo que como resolución de la Comisión, en base al informe de Procuraduría, se debería recomendar que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en conjunto con Procuraduría, remitan un informe al Juzgado, a fin que reconsidere el caso y reformule el modelo de partición ajustando los lotes y establecer el área verde.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que frente a este caso hay varios aspectos: el primero, ver el camino para requerir la nulidad de la sentencia; y, segundo, pedir al

Consejo de la Judicatura se abra un expediente al Juez, ya que existió un error en la actuación judicial, al solicitar información a la Administración Zonal, además, como resolución de la Comisión se remite un exhorto al Presidente del Consejo de la Judicatura, suscrito por los señores Concejales presentes, a fin de que se tomen en cuenta los aspectos de orden legal para la tramitación de particiones judiciales.

Concejal Jorge Albán: Solicita que en la resolución se incluya un criterio de la Comisión respecto a lo que se debe hacer, puesto que hay que dar un camino a los administrados.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se conforme una mesa de trabajo con Procuraduría Metropolitana, a fin de que se prepare el documento a remitir al Consejo de la Judicatura.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-039627.

Solicitante: Gobierno Autónomo Descentralizado de Tumbaco.

Petición: Solicita la aprobación de la calle de conexión al Barrio Plazapamba.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-062772.

Solicitante: Administración Zonal Eugenio Espejo.

Petición: Solicita la aprobación del trazado vial de la calle Doubler, E3A y 1.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Eugenio Espejo.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

7. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-026431.

Solicitante: Administración Zonal Los Chillos.

Petición: Solicita la modificación de trazado vial de la calle Rafael Cuervo Tramos I y II; y, calle José Luis Riofrío.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Valle de Los Chillos.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve:** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

8. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-098294.

Solicitante: Comité Pro Mejoras del Barrio La Dolorosa Alta (Franja 20 y 21).

Petición: Solicita el cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.
Administración Zonal: Quitumbe.

Ing. Miguel Ángel Hidalgo, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 4.

Concejal Jorge Albán: Indica que de acuerdo al gráfico el barrio no cuenta con el 48% de consolidación que señala la Unidad Especial Regula Tu Barrio, por lo que señala que se deben manejar datos reales, a fin de actuar con la certeza de que el informe presentado es verídico.

Concejal Eduardo Del Pozo: Señala que además no responde a lotes de 200 m², en tal virtud, consulta el por qué no se propone lotes de 500 m².

Ing. Miguel Ángel Hidalgo, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Manifiesta que se debe a que hay una constante en 40 franjas que se ha regularizado con lotes de 200 m².

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que este tema quede pendiente para una próxima sesión; y, solicita a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, presente ante la Comisión un cuadro de todo lo que se ha aprobado en las franjas del barrio La Dolorosa Alta. Además, en cada presentación que se realice ante la Comisión, se indique en detalle, el número de lotes que existe con su respectiva área, especificando los lotes por excepción, así como resaltar el tema de riesgos con las respectivas medidas de mitigación, a fin de satisfacer las inquietudes de los señores Concejales.

La Comisión **resuelve:** dejar pendiente el expediente 2015-098294 para una próxima sesión.

9. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-095804.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Tepeyac (Franja 27).

Petición: Solicita el cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación.

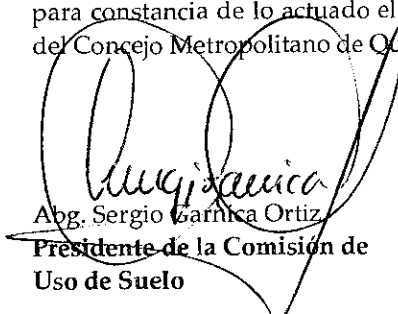
Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

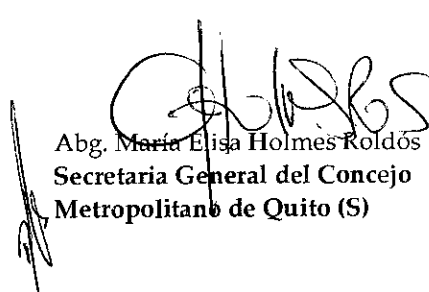
Administración Zonal: Quitumbe.

La Comisión **resuelve:** dejar pendiente el expediente 2015-095804 para una próxima sesión.

Siendo las 11h37, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se **clausura** la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (S).

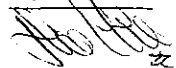


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**



Abg. María Elisa Holmes Roldós
**Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito (S)**

Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 19 hojas



ANEXO

1

Quito, 31 de Julio del 2015

Sres. Concejales

ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

De mis consideraciones:

Yo, Dolores Espinosa Venegas con CI 1704663713 propietaria del predio 242969 en el norte de Quito, acogiéndome a mi derecho de legalizar la construcción realizada en este predio y acceder a la declaratoria de propiedad horizontal. He realizado gestiones que a pesar que ha transcurrido más de 7 años el municipio no ha facilitado para hacerlo, los antecedentes fueron presentados y sustentados en diferentes áreas del Municipio como se resume a continuación:

ANTECEDENTES Y TRÁMITES.-

- **En el año 1995** no existía IRM para el predio 242969, se empezó la construcción con un **retiro frontal de 3mts**, lateral izquierdo de 7 mts, lateral derecho de 0mts, y posterior de 7mts, estructura y terminados de dos pisos, así como la estructura y pocos terminados de 3 pisos
- **El 12 Mayo 2004** existiendo la construcción excepto los acabados de 3 de 5 pisos, se presenta y el IMDQ aprueba planos para 5 pisos por parte de la Arq. Ruth Martínez P, con previa autorización del **Colegio Arquitectos del 7 Abril 2004**, ratificado la aprobación de planos edificación informe ZN-FK437 **de 15 Julio 2004 el IMDQ**. Lamentablemente no se pudo certificar los planos porque la construcción debía autorizarse como construcción informal.
- **En Abril del 2007** estando en vigencia la ordenanza 3629 para construcción informal se procedió a ingreso de documentos para el proceso de legalización.
- **El 24 de Marzo del 2009** La Arq. María Duque entrega la licencia de reconocimiento de la construcción informal No 09-242969-4230, que dice **"solo aprueba 2 pisos"** habitables mencionando que los otros 3 pisos no aprueba por no estar completamente habitables, sugiriendo que una vez que lo estén presentemos otra solicitud. En esa fecha se realiza pago de la licencia aprobada. Procedimos con los terminados para ser habitables los 3 pisos, pero a esa fecha debía esperar a una nueva ordenanza porque la anterior ya no estaba vigente.
- **En Septiembre del 2013** el IMDQ abre la recepción de trámites legalización construcción informal, ordenanza 434, incluye restricción de **"no legalizar una construcción informal sobre una legalización construcción informal anterior"** (que no existía en la anterior ordenanza).
- **En Octubre del 2013** se procede a entregar la carpeta para el trámite correspondiente el mismo que no es aceptado. El IMDQ nos solicita ingresar una solicitud explicando que en la anterior legalización (año 2009) estaba terminada la construcción, ya que no podría ingresar y aplicar para una nueva legalización de construcción informal, si construí después del 2009.
- **El 4 de Noviembre del 2013** se ingresa la solicitud con todos los antecedentes.
- **El 3 de Diciembre del 2013** la Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda rechaza mi solicitud indicando que **no puedo tramitar una solicitud adicional de reconocimiento de construcción informal sobre una licencia de construcción informal anterior**, pues creen que la construcción de los 3 pisos que no entraron en el reconocimiento de construcción informal del 2009 se construyeron después de que se nos entregó la licencia de construcción informal (ordenanza 434 art. 2, literal i) sin considerar que toda la construcción se realizó entre 1995 al 2007.
- **En Enero del 2014** y luego de un mes irregular como es Diciembre, logro una reunión con el Arq. Patricio Montalvo (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) en busca de conocer que procedimiento debo seguir para concretar una solución, sugiriéndome que cualesquier gestión la realice luego de la posesión de las nuevas autoridades.

- **El 26 de Mayo del 2014**, consigo hablar con el Arq. Quezada (Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda) quien me indica que ingrese nuevamente otra solicitud la que fue ingresada el **28 de Mayo del 2014** con todos los anexos incluyendo avalúo realizado por PLACEGE Consultores Asociados de PRODUBANCO, que con fecha 23 de Marzo del 2007 certificó existía una construcción de 5 pisos con aproximadamente 600mts2, que evidencia que no construí nada posterior a la fecha de la aprobación de construcción informal del 2009. Mi solicitud es nuevamente rechazada el **18 de Junio del 2014** oficio STHV-GT 002517 con la salvedad que indica **"Deberá esperar para que esa secretaria realice un nuevo planteamiento para poder reconocer edificaciones que se encuentren inmersas dentro del presente caso y sean tomadas en cuenta cuando se revise la Ordenanza Metropolitana No 434"**, (El Arq. Quezada me indica que desconoce cuándo va a ser posible pero que en 6 meses vea si hay avances)
- **En Diciembre del 2014** me sugirieron hablar con el Concejal Sergio Garnica como parte de la comisión de Suelo, fui atendida por el Dr. Fiallos, me indica que la Administración Norte debe dar una solución, solicitando la anulación de la legalización construcción informal del 2009.
- **En Enero 2015** Habiendo consultado con un abogado, ingreso mi petición de que; "Por acto administrativo voluntario solicité la legalización del predio indicado, el mismo que (2 de 5 pisos construidos) fue tramitado y aprobado parcialmente en la administración norte obstaculizado mi derecho a legalizar mi predio, así libre y voluntariamente solicito a usted mediante acto administrativo voluntario la ANULACION DE LA LEGALIZACION DE LA CONTRUCCION INFORMAL del 24 de Marzo del 2009, y con este acto el IMDQ garantice y de paso la legalización del predio 242969 y declaratoria de propiedad horizontal.
- **El 15 de Junio de 2015** la Administración Norte con oficio 1799-DGT-GU-15 niega mi solicitud.
- **Durante más de un año** he realizado diferentes gestiones en el IMDQ sin que hasta la fecha exista una reforma a la Ordenanza No 434, el **16 de Junio del 2015** soy recibida por el Dr. Fiallos quien menciona que hay un borrador, sin embargo desconozco los avances a este documento.

CONCLUSION.- La actual ordenanza está vigente desde Septiembre del 2013 y expira en Septiembre del 2015 sin que a la fecha el Municipio facilite una solución aquellos casos como el que me asiste. Vendría bien decir que "SI NO me hubiesen extendido en el 2009 LA LEGALIZACION DE CONSTRUCCION INFORMAL, AHORA PODRIA HACERLO SIN NINGUN INCONVENIENTE", consideraría que la ordenanza vigente se contrapone y tiene un vacío legal, que deja a los casos como el mío sin solución.

SOLICITUD.- Considerando que se hace difícil haber realizado una inversión la que está paralizada por muchos años; en apego al derecho de los ciudadanos de legalizar nuestras construcciones, solicito muy comedidamente a ustedes señores concejales brindar a los ciudadanos una reforma, alcance o corrección antes de la expiración de la vigencia a la actual Ordenanza 434 que nos facilite la legalización de construcciones informales que conlleve en beneficios económicos tanto para los ciudadanos como para el Municipio.

Segura de contar con su atención, reciba mi gratitud y estima,

Atentamente



Dolores Espinosa Venegas
PROPIETARIA PREDIO 242969
 1704663713
 Cel 0998247885
 Mail lolyespinosa@yahoo.com

ANEXO

2

INFORME MESA DE TRABAJO No. 1, PARA LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la disposición vertida por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, en sesión ordinaria de dicha Comisión que tuvo lugar el 22 de junio del 2015, se constituye la presente Mesa de Trabajo con el fin de realizar observaciones al Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones, las siguientes personas: Arq. Carlos Espinel, Arq. Pablo Salme, Dr. Patricio Jaramillo; y, Dr. Álvaro Fiallos, los primeros en representación de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda y el último por la Comisión de Uso de Suelo, quienes realizan el siguiente análisis y aportaciones:

PRIMER PUNTO.- Se establece como procedimiento de análisis la revisión particular de cada artículo para revisar su alcance y contenido, propuesta que es compartida por los participantes.

SEGUNDO PUNTO.- Se considera que el Art. 1 de la Ordenanza debe expresar de manera general y universal la finalidad misma del Proyecto de Ordenanza, sin entrar a precisar detalles del objetivo que este cuerpo legal tiene como fin; y se propone cambiar la palabra ejecutadas por existentes.

TERCER PUNTO.- Se llega al acuerdo que el Art. 2 del Proyecto de Ordenanza relativo al ámbito de aplicación solamente puede ser el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en su área urbana como rural.

CUARTO PUNTO.- Se analiza en el tercer punto la naturaleza y alcance del Proyecto de Ordenanza concluyendo que la razón de ser y la intención se encuentra desagregado en los cuatro numerales determinados en el Art. 3, y se sienta constancia de un asunto de especial importancia y trascendencia que tiene que ver con que el proceso de licenciamiento únicamente reconoce las edificaciones y no regulariza ninguna actividad económica que se realice en ella. Además se concluye que es necesario eliminar la palabra reconocida del numeral 1 del Art. 3.

QUINTO PUNTO.- Luego de analizar el Art. 4 del Proyecto se concluye que en este artículo existe la posibilidad de desagregar todas y cada una de las categorías constructivas que podrían ser sujetas de reconocimiento, relevando el hecho que se ha incluido la posibilidad de realizar nuevos reconocimientos sobre lo anteriormente regularizado; y que, también se formula una propuesta para reconocer edificaciones realizadas en zonas de riesgo siempre que se justifique mediante estudios de suelo y obras de mitigación la seguridad constructiva de la edificación y la estabilidad del suelo. Se propone elevar a conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo el literal d) del Art. 4 del Proyecto, principalmente para conocer si el texto planteado no encuentra contradicción con lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición General del COOTAD.

CONCLUSIONES DE LA MESA

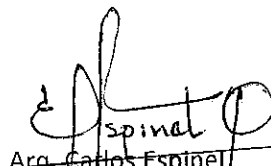
Se realiza un análisis en retrospectiva del efecto jurídico de la Ordenanza Metropolitana No. 434, para dilucidar el nivel de efectividad de la misma, y por común concordancia entre los asistentes a la Mesa se encuentran que el nivel de aquel cuerpo legal ha sido relativamente bajo frente a las expectativas municipales, siendo la principal causa la falta de promoción de la Ordenanza por parte de los organismos competentes de la Municipalidad, así como por la falta de previsión de personal de apoyo, equipos o brigadas que se debieron haber conformado para la regularización

motivada por el Municipio, además se considera que las tasas de reconocimiento son demasiado elevadas lo que habría desincentivado la participación de la ciudadanía.

RECOMENDACIONES DE LA MESA

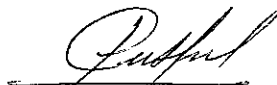
Con los antecedentes antes anotados y habiendo unidad de criterios en cuanto a los textos formulados y corregidos por la Mesa de los artículos 1, 2, 3 y 4, se concluye que existe inminente necesidad de continuar sostenidamente el proceso de regularización de edificaciones a fin de cumplir los mandatos contenidos en los Arts. 494 y 495 del COOTAD puesto que la construcción informal en el Distrito Metropolitano de Quito es recurrente sin que existan al menos por el momento, posibilidades de mantener un absoluto control sobre estos procesos, ni siquiera con la participación de la Agencia Metropolitana de Control, cuyos esfuerzos resultan insuficientes a simple vista, por lo que se sugiere de manera principal que el nuevo Proyecto Normativo sea socializado con la Comunidad de manera amplia y permanente para lo cual será indispensable utilizar todos los espacios posibles en la Radio Municipal y el periódico El Quiteño, a fin de que el Proyecto Normativo sea difundido de manera amplia y que a la vez se constituya en mecanismo de educación que fomente una cultura en la construcción de edificaciones planificadas y aprobadas por la Municipalidad; a la vez que se impulse desde el cabildo la capacitación mediante charlas a las personas, sean maestros, albañiles o peones, para concientizar en la necesidad que las edificaciones deben realizarse de manera planificada, permitiéndoles inclusive acceder al manejo de información básica fundamental de los informes de regularización metropolitana, lo que en primer momento constituiría un factor primordial para que las edificaciones se realicen dentro de las asignaciones constructivas correspondientes.

Por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:



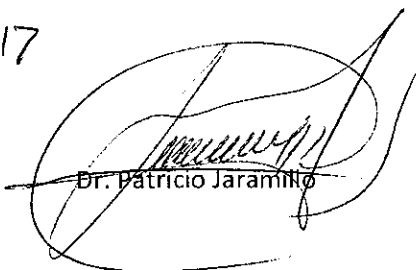
Arq. Carlos Espinel

RECIDADO / 2015. 07.17



Arq. Pablo Salme

17-07-2015



Dr. Patricio Jaramillo

Por Comisión de Uso de Suelo



Dr. Alvaro Fiallos

ANEXO

3

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

<p>TASA ACTUAL ORD. 0434</p> <p>Sancionada el 23 de septiembre de 2013</p> <p>Predio No. 14704]- acabados de primera</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área del lote= 740 m2 • Área bruta o construcción total= 1089.60 m2 • Área Útil aprobada con planos= 969.56 m2 • Área bruta a ser reconocida= 120.04 m2 <p>Fórmula: $VLR = AB * C * f$</p> <p>Donde:</p> <p>VLR= Valor de la Licencia de reconocimiento AB= Área bruta de construcción a reconocerse C= Costo m2 (AIVA) f= Factor diferencial – rango valores AIVA</p> <p>Entonces tenemos:</p> <p>$VLR = 120.04 * 290 * 0.04 = 1342 \text{ USD.}$</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La ciudadanía considera que la tasa actual por Reconocimiento y Regularización de las Edificaciones Existentes es muy alta. • Solicita que las Edificaciones que se encuentren ocupando espacio público (voladizos, ocupación de espacio público en planta baja por afectaciones viales, radios de curvatura a cerramientos de los lotes etc.) sean reconocidas mediante un proceso de adjudicación. • La municipalidad a través de sus instancias competentes no ha realizado la socialización y difusión de la citada ordenanza. • No se ha cumplido con los objetivos de la propuesta. • Por iniciativa Municipal no se han implementado las Brigadas Municipales.
--	---

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Factores Diferenciales

No.	Rango de valor del suelo según AIVA (USD/m ²)	Factor (f)
1	0 - 15	0.01
2	16 - 60	0.02
3	61 - 105	0.03
4	106 - 150	0.04
5	151 - 195	0.05
6	196 - 240	0.06
7	241 - 280	0.08
8	281 o mayor	0.10

Sin perjuicio de la aplicación de la fórmula descrita en este artículo 9, el valor mínimo a pagar por la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes será el valor correspondiente al 7% del Salario Básico Unificado.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

INCREMENTO DE PISOS ORD. 106

Predio No. 147041 - acabados de primera

- Área del lote= 740 m²
- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área Útil total aprobada con planos= 969.56 m²
- Área bruta en exceso a ser reconocida= 120.04 m²

Fórmula: CE= S (f)*V (AIVA) / AUT *AB (p)

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S (f)= Superficie del terreno.

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Total de Construcción.

CE= 740 m² * 290 / 969.56*120.04 = 26569.36 USD.

- La aplicación de la fórmula para incremento de pisos como tasa para ser aplicada en la Ord. de Reconocimiento de las Edificaciones Existentes; es decir, cuando la edificación a reconocerse supera la edificabilidad de la zonificación vigente asignada por el PUOS.
- El excedente de área a reconocerse con la aplicación de la fórmula supera al valor establecido de la tasa según Ord. 0434.
- Además uno de los parámetros de la fórmula es el **AIVA que corresponde a la valoración exclusivamente del terreno y no de la construcción.**

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

PROPUESTA DE REFORMA TASAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES ORD. 0434

Tasa 1.

LRREE1 = Edificaciones existentes que se encuentran dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector se aplicará la siguiente fórmula:

$$LRREE1 = AB1 * C * f1$$

AB1* = área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la zonificación vigente (COS TOTAL).

C= costo promedio del m2 de construcción (avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación).

f1= 1*1000 factor fijo.

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m2
- Área bruta de construcción a ser reconocida dentro de los parámetros de la zonificación vigente 969.56 m2

$$LRREE1 = 969,56 * 382.47 * 0.001 = 370.83 \text{ USD.}$$

Se establecen las tasas retributivas:

Tasa 1:

- En función del área máxima permitida por la zonificación vigente.
- Costo promedio del m2 del avalúo de la construcción.
- Un factor histórico en función de rangos de construcción para aprobación de planos arquitectónicos que van desde:

(Código Municipal No. 001 R.O No. 226 de 97-12-31)

- 1 - 240 = 0.004 = 4/1000
- 241 - 600 = 0.008 = 8/1000
- 600 > en adelante = 0.0015 = 1.5/1000

$$f = 0.001 = 1/1000 \text{ factor fijo}$$

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

<p>Tasa 2.</p> <p>LRREE2= AB2*C*f2</p> <p>AB2= área bruta construida por sobre lo permitido en la zonificación vigente (COS TOTAL).</p> <p>C= costo promedio del m2 de construcción (avalúo total de la construcción / m2 de construcción total de la edificación).</p> <p>f2= factor diferencial en función de los rangos de áreas de construcción.</p> <p>RANGOS m2 (en función del área construida en exceso).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 a 240 = 2.0 % (promedio) ▪ 241 a 600 = 3.0 % ▪ 600 en adelante = 4.0 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 a 240 = 0.2 % (promedio) ▪ 241 a 600 = 0.3 % ▪ 600 en adelante = 0.4 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 a 240 = 0.02 % (promedio) ▪ 241 a 600 = 0.03 % ▪ 600 en adelante = 0.04 % 	<p>Tasa 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En función del área construida en exceso por sobre lo permitido por la zonificación vigente. • Costo promedio del m2 del avalúo de la construcción. • Un factor histórico en función de rangos de construcción para garantías en los procesos constructivos. <p>RANGOS m2 (en función del área construida en exceso).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 41 a 120 = 1.5 % ▪ 121 a 240 = 2.5 % ▪ 241 a 600 = 3.0 % ▪ 601 en adelante = 4.0 % <p>Ord. 156 sancionada el 16 de diciembre de 2011</p>
---	---

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Predio No. 147041- acabados de primera

- Área bruta o construcción total= 1089.60 m²
- Área bruta de construcción reconocida dentro de las parámetros de la zonificación vigente 969.56 m²
- Área bruta de construcción en exceso a ser reconocida ~~120.04 m²~~

LRREEZ= 120.04*382.47*0.2 % = 9182.34 USD.

Base Legal:

Ord. 079/ sancionada el 12 de diciembre de 2002

Ord. 139

Ord.169

Ord. 3629/ sancionada el 27 de marzo de 2006

f2= Factor diferencial asignado según el tipo de construcción fuera de zonificación y para los nueve sectores homogéneos, proporcionadas por la Dirección de Avalúos y Catastros que constan en el plano adjunto a la presente Ordenanza:

Sector Homogéneo	Económico	Normal	Lujo
9	0.001	0.002	0.004
8	0.001	0.002	0.004
7	0.002	0.004	0.006
6	0.004	0.006	0.008
5	0.006	0.008	0.016
4	0.008	0.016	0.0625
3	0.02	0.0625	0.125
2	0.05	0.125	0.25
1	0.10	0.25	0.5

ORDENANZA No. 152 (R.O No. 224 de 29 de diciembre de 2011)

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2012-2013.

El valor del m2 de construcción establecida en la Tabla No. 3 se determina en relación al tipo de **estructura, número de pisos y categoría de acabados.**

Las categorías de acabados son: **A (Popular), B (Económico), C (Normal), D (Primera), E (Lujo) y F (Especial)**, cuyas características constructivas constan en la Normativa de Valoración a aplicarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Para determinar el valor de la licencia de reconocimiento de la construcción informal ubicada en suelo urbano o urbanizable, en los cuales no exista una delimitación del sector homogéneo según el plano adjunto, el factor f2 será de 0.004 para el cálculo de LLRRE 2.

Los valores de esta tasa se calcularán además de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- ❖ 50 % del valor de la licencia para los sectores homogéneos 6, 7, 8 y 9.
- ❖ 75 % del valor de la licencia para los sectores homogéneos 3, 4 y 5.
- ❖ 100 % del valor de la licencia para todos los sectores del tipo normal y de tujo.

- ❖ $9182.34 * 50 \% = 4591.17 \text{ USD.}$
- ❖ $9182.34 * 75 \% = 6886.75 \text{ USD.}$
- ❖ $9182.34 * 100 \% = 9182.34 \text{ USD.}$

LRREE2= 120.04*382.47*0.02 % = 918.23 USD.

TIPO DE ESTRUCTURA	1 A 3 PISOS							4 A 5 PISOS							MAS DE 5 PISOS						
	ACABADOS							ACABADOS							ACABADOS						
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E
HORMIGÓN ARMADO	1	2	3	4	7	2	3	5	7	4	5	8	1	4	6	9	1	2	3	4	5
METAL / ACERO	1	0	3	8	0	2	7	3	7	0	9	5	0	4	4	6	7	5	6	10	7
LADRILLO / BLOQUE	9	1	2	4	6	1	3	4	6	3	5	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0
ADOBE / TAPIAL	6	1	2	3	5	1	2	3	5	1	2	3	5	1	2	3	5	1	2	3	5
MADERA	7	1	2	4	6	1	2	5	5	1	2	5	5	1	2	5	5	1	2	5	5
PIEDRA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
CAÑA	5	7																			
GUADUA	5	0																			
NINGUNO	1	4																			
	6	0																			

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TASAS RETRIBUTIVAS ORD. 0434

Tasa 3.

Sumatoria de la Tasa 1 y Tasa 2 del área total a reconocer y regularizar, se descontará el área construida con planos aprobados y permiso de construcción y/o licencia.

LRREE3= LRREE1 +LRREE2

LRREE3= 00000000 USD.

NOTA: Esta tasa retributiva total, el ciudadano lo podrá cancelar hasta en un plazo de cinco (5) años simultáneamente con el impuesto predial.

ANEXO

4



**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO**

DENOMINADO:

**COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA"
(FRANJA 20 Y 21)**

N





UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

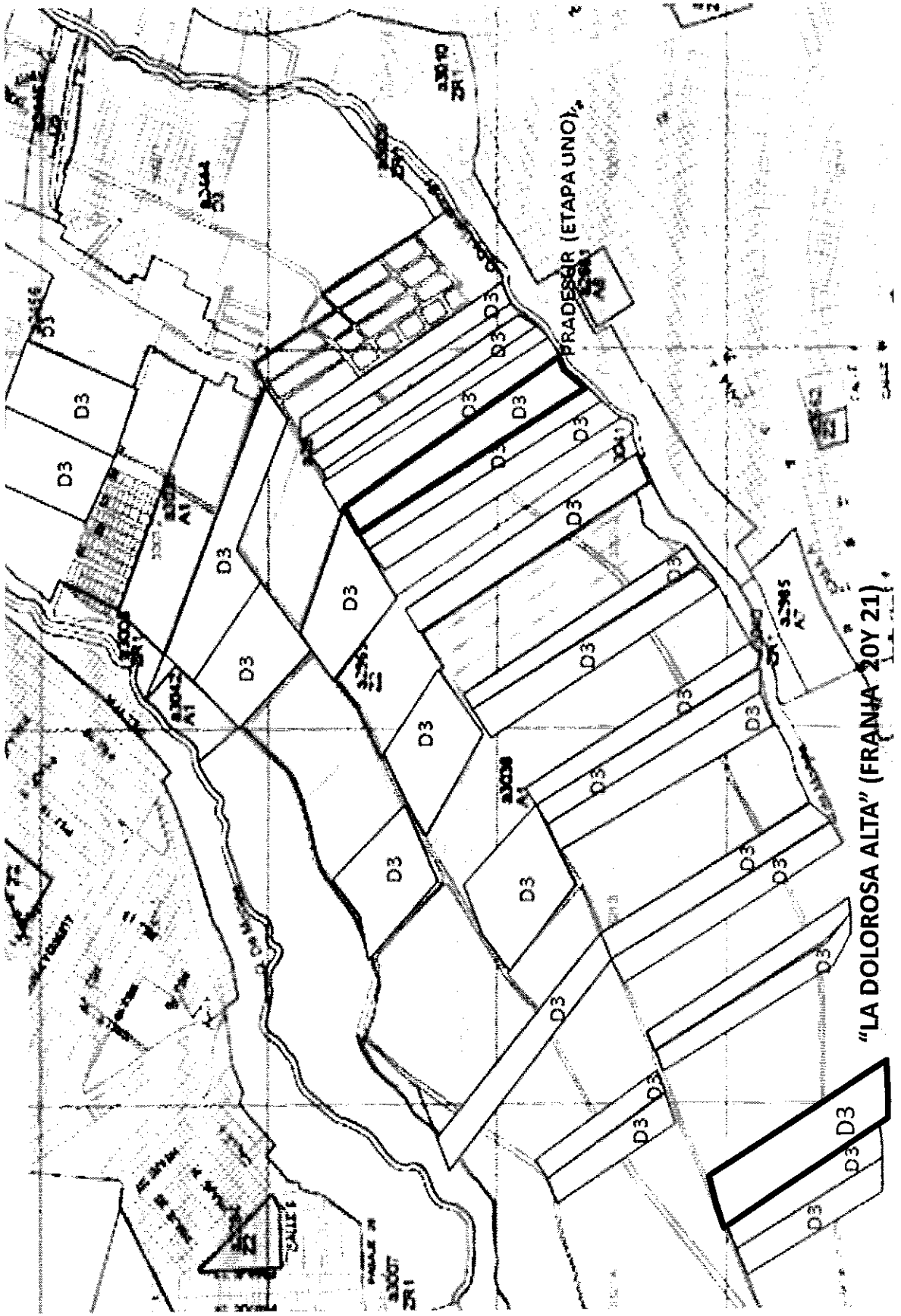
COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)



UBICACIÓN

Parroquia: GUAMANI
Administración: QUITUMBE
Municipal:  

**COMITÉ PRO-MEJORAS "LA
DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)**



"LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 AÑOS
Nº DE LOTES	43
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	172 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	CUERPO CIERTO
AREA ESCRITURA:	24.600,00m ²



**COMITÉ PRO-MEJORAS “LA
 DOLOROSA ALTA” (FRANJA 20 Y 21)**

ZONIFICACIÓN ACTUAL

A7(A50002-1)
 50000 m2



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad				
Número de Lotes:	43				
Consolidación:	48.84 %				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	0.0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	0.0%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	0.0%

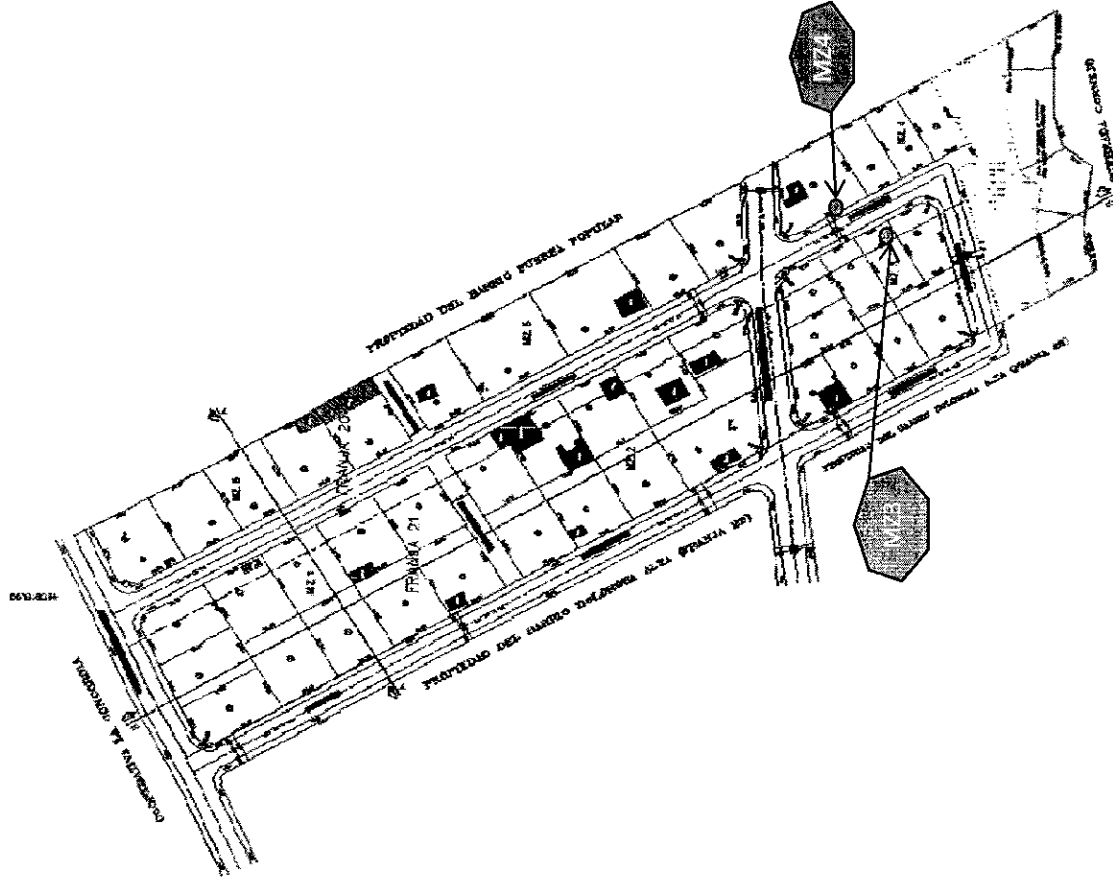
UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

COMITÉ PRO-MEJORAS "LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)

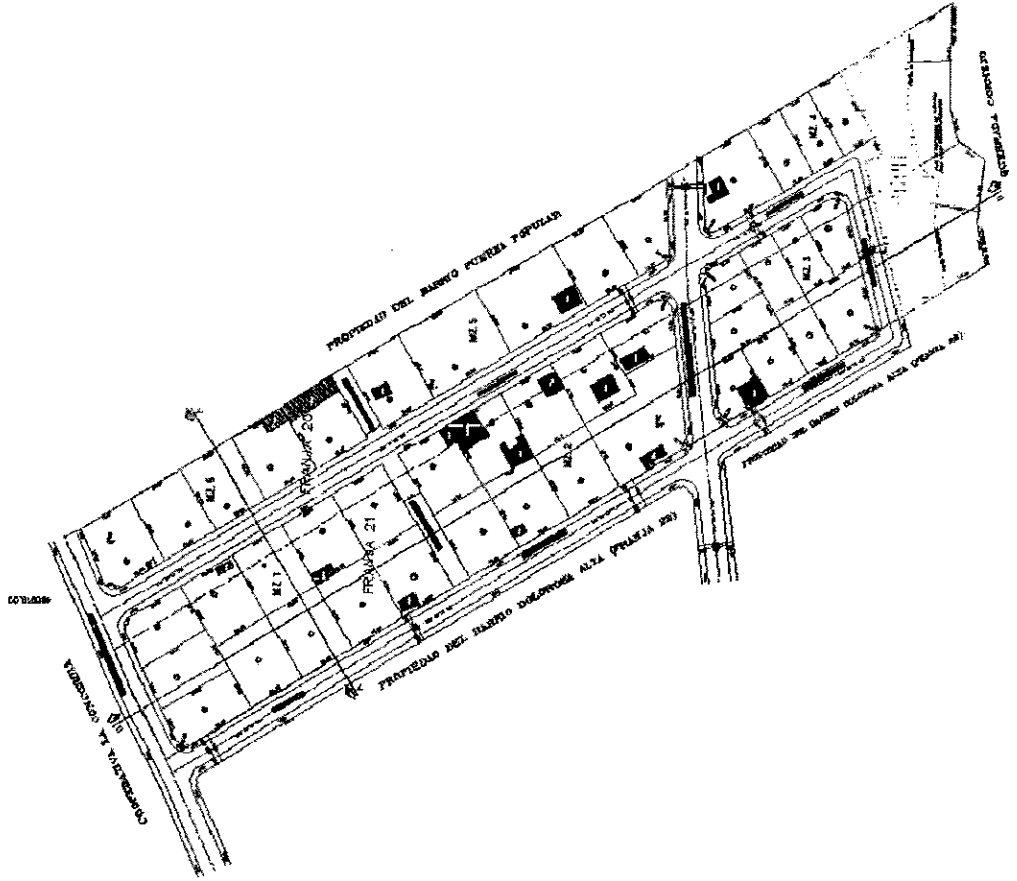
INFORME DE RIESGOS:	N.143-AT-DMGR-2014
CALIFICACIÓN:	RIESGO MEDIO / ALTO MITIGABLE
RECOMENDACIONES:	<p>La zona en donde se encuentra el macrolote, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Dolorosa Alta Franja 20 y 21" de la Parroquia de Guamaní se manifiesta que presenta un Riesgo Medio y los predios 10,11,12,13,14,15 y 16 (MZ3) y los predios 40,41,42 y 43 (MZ4) presentan un Riesgo Alto Mitigable; Por lo tanto, la DMGR, considera factible continuar con el proceso de la regularización ya que la calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la frecuencia de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Además se expresa que luego del proceso de regularización se deberá cumplir obligatoriamente con las siguientes recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo.- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Todas las edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11).-Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0432, en su artículo 117, literal c, respecto a Áreas de protección de quebradas.-Considerar la calificación del Riesgo y para los predios de las manzanas 3 y 4. Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo.



**COMITÉ PRO-MEJORAS "LA
 DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 Y 21)**

CUADRO DE DATOS TECNICOS

CUADRO DE ÁREAS



Área útil de Lotes:	19.011,33m ²	69,64%
Área de Vías y Pasajes:	5.365,01m ²	19,65%
Áreas Verdes y Comunales:	1.555,23m ²	5,70%
Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional):	1.366,91m ²	5,01%
Área bruta del terreno (Área Total):	27.298,48m ²	100%

% DE AREA VERDE Y COMUNAL SEGÚN AREA UTIL DE LOTES	1.555,23m ²	8,19%
--	------------------------	-------

ANEXO

5



**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO**

DENOMINADO:

**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO TEPEYAC DEL
CAMAL METROPOLITANO "CPBTCM" (FRANJA 27)**

N

UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO
“CPBTCM” (FRANJA 27)**

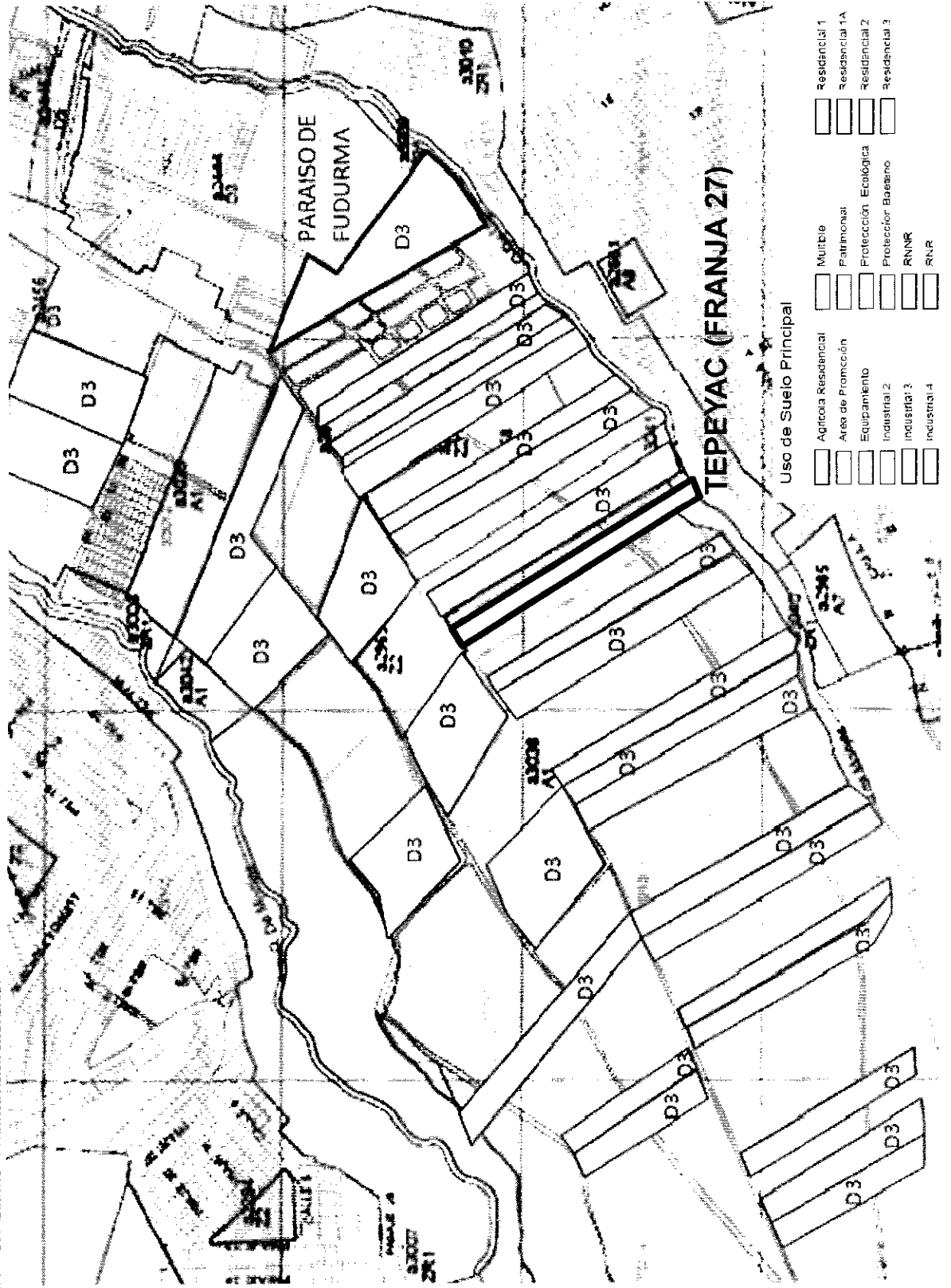


UBICACIÓN

Parroquia: GUAMANI
Administración: QUITUMBE



**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
 TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO
 "CPBTCM" (FRANJA 27)**



Usos de Suelo Principal

<input type="checkbox"/>	Agrícola Residencial	<input type="checkbox"/>	Mutible	<input type="checkbox"/>	Residencial 1
<input type="checkbox"/>	Área de Promoción	<input type="checkbox"/>	Patrimonial	<input type="checkbox"/>	Residencial 1A
<input type="checkbox"/>	Equipamiento	<input type="checkbox"/>	Protección Ecológica	<input type="checkbox"/>	Residencial 2
<input type="checkbox"/>	Industrial 2	<input type="checkbox"/>	Protección Basal	<input type="checkbox"/>	Residencial 3
<input type="checkbox"/>	Industrial 3	<input type="checkbox"/>	RNNR	<input type="checkbox"/>	ZADOS
<input type="checkbox"/>	Industrial 4	<input type="checkbox"/>	RNR	<input type="checkbox"/>	

RDES

UNIDAD ESPECIAL REGULA

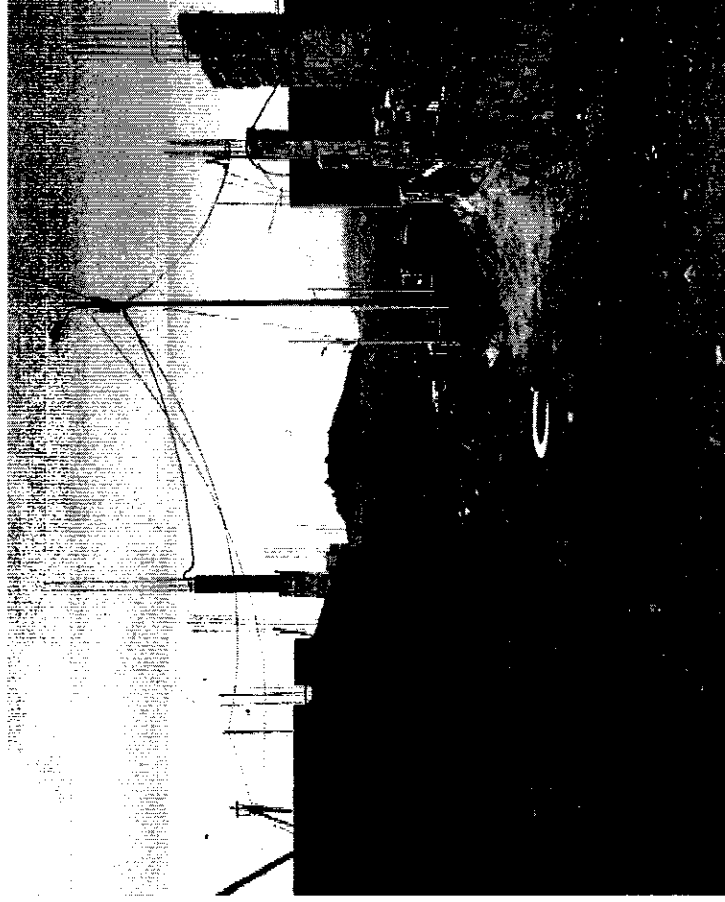
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO
"CPBTCM" (FRANJA 27)**

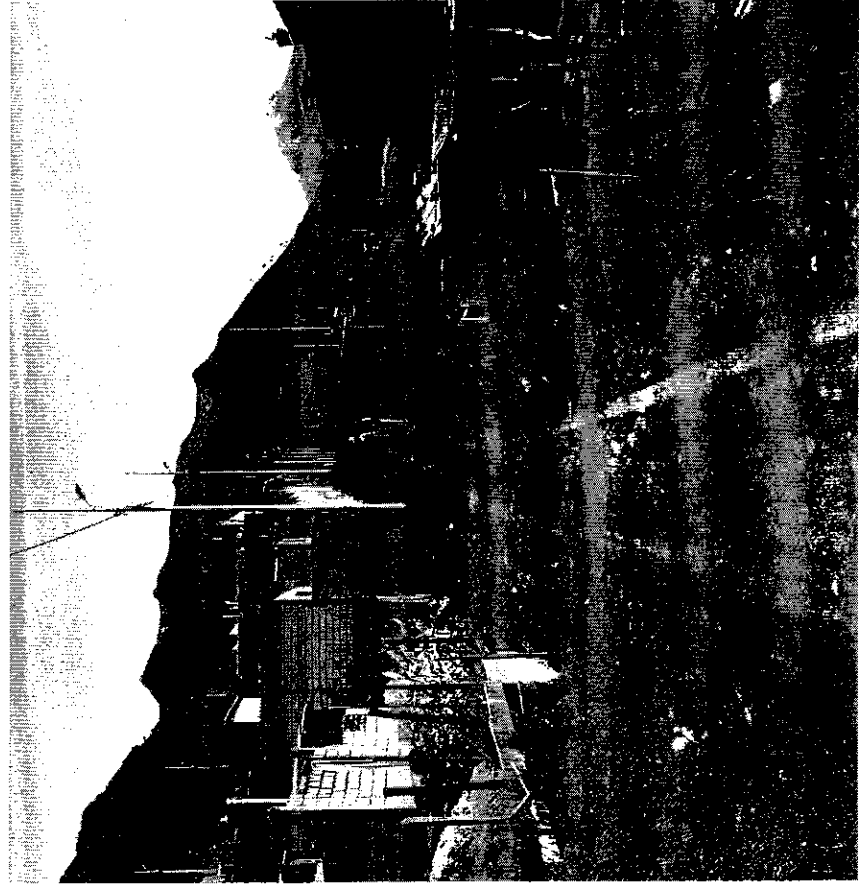
ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	9 AÑOS
Nº DE LOTES	53
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	212 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
AREA ESCRITURA:	14.300,00 m ²



ZONIFICACIÓN ACTUAL

A1(A602-50)
 600 m2



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad				
Número de Lotes:	53				
Consolidación:	33,96 %				
Obras Civiles Ejecutadas (vias):					
Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	0.0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	75%	Alcantarillado	75%	Energía eléctrica	75%

UNIDAD ESPECIAL REGULA

TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

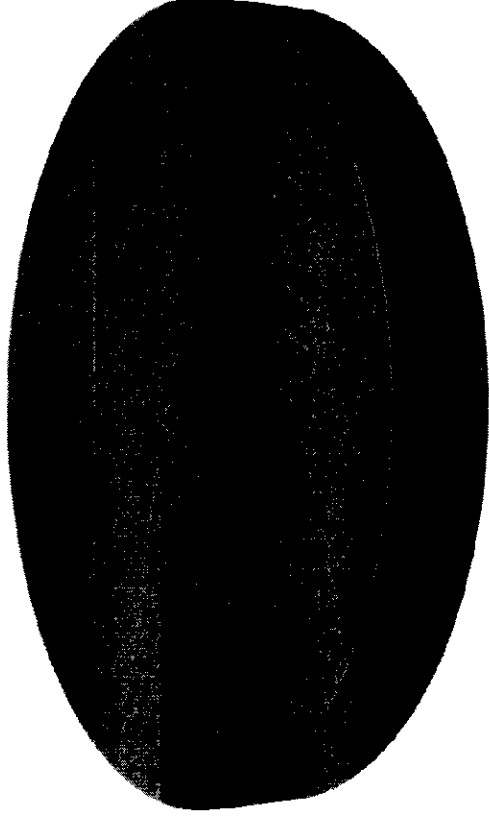
**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO
“CPBTCM” (FRANJA 27)**

Lotes por Excepción

Zonificación

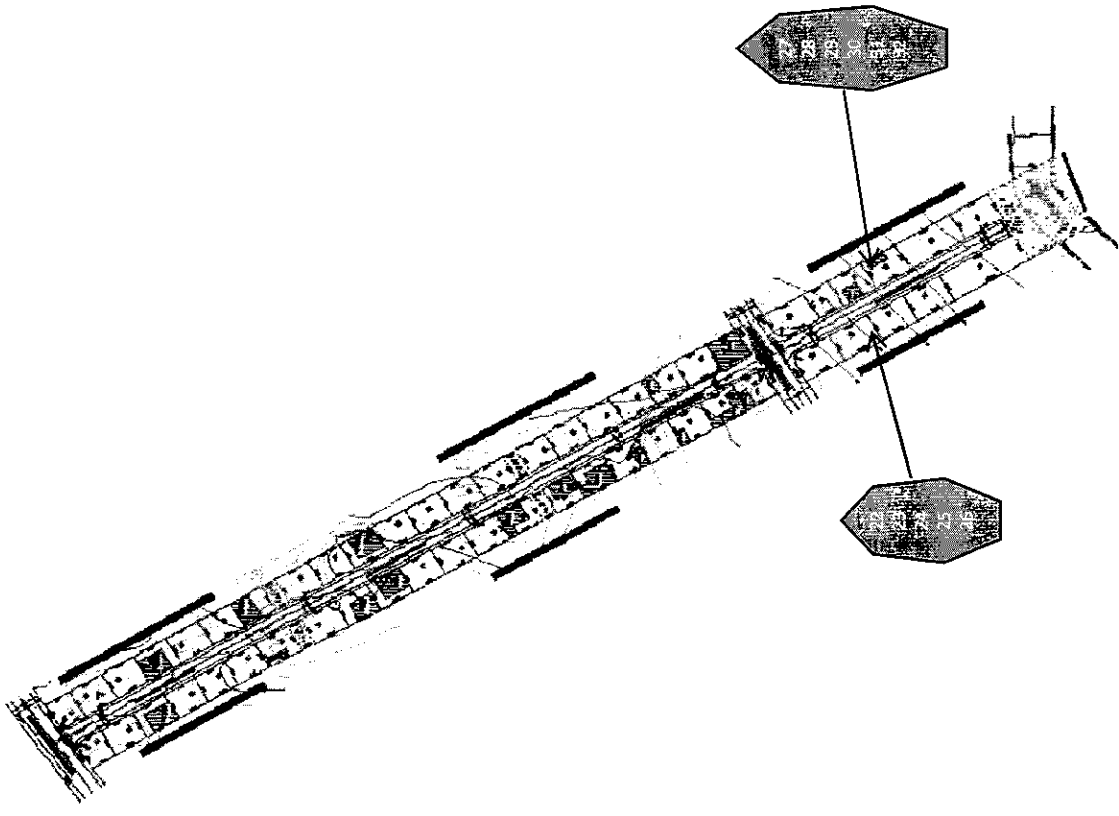
D3(D203-80)

Lote mínimo 200 m2



- Mayores lote
minimo :11
- Lotes por
Excepción:42

INFORME DE RIESGOS:	N.52-AT-DMGR-2015
CALIFICACIÓN:	MEDIO ANTE INESTABILIDAD DE LADERAS Y MOVIMIENTOS EN MASA Y UN RIESGO ALTO MITIGABLE EN LOS PREDIOS 22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 Y 32.
RECOMENDACIONES:	<p>"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantiza el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."</p> <p>"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantiza el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."</p> <p>"Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y tipo de suelo. Todas las edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sísmo resistentes."</p> <p>"Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo."</p>



**COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
 TEPEYAC DEL CAMAL METROPOLITANO
 "CPBTCM" (FRANJA 27)**

CUADRO DE DATOS TECNICOS

CUADRO DE ÁREAS

Área útil de Lotes:	9.428,76m ²	66,35%
Área de Vías y Pasajes:	3.680,17m ²	25,90%
Áreas Verdes y Comunales:	593,26m ²	4,17%
Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional):	508,31m ²	3,58%
Área bruta del terreno (Área Total):	14.210,70m ²	100%

% DE AREA VERDE Y COMUNAL SEGÚN AREA UTIL DE LOTES:	593,26m ²	6,29%
ÁREA VERDE ADICIONAL:	508,31m ²	3,58%

