

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

**19 DE OCTUBRE DE 2015**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los diecinueve días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 10h18, 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.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Pablo Ortega, Sr. José Tupize, Sr. Pablo Macanchi, Sra. Paulina Cubillo, Sra. María González, Sr. Marcelo Yáñez, Sra. Andrea Rivera y Sra. Deysi Maisincho, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Pablo Melo, Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (E); Arq. Miguel Ángel Hidalgo, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arq. Fátima López, funcionaria de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Leonardo Villalba, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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; e, Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz, de que se incluya en el punto varios la aprobación de la propuesta vial del barrio El Cisne; y, del expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidación denominado "29 de Mayo".

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Comisiones generales.**

No hay comisiones generales para ser recibidas en este punto.

**2. Lectura de comunicaciones.**

No hay comunicaciones para tratar en este punto.

**3. Conocimiento y resolución sobre la ampliación del cuadro de edificabilidad y cuadro de evolución de estacionamientos en el Proyecto de Ordenanza Especial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009, del Proyecto Urbanístico El Garrochal, por parte del Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 1, y manifiesta, que el primer cambio se refiere a que la zona comercial del sector 1, pase a ser residencial, y al contar el sector 1 con un uso de suelo múltiple no se requiere realizar cambio de uso de suelo en el mismo; el segundo cambio está relacionado con el sector 3, donde el promotor solicita mayor edificabilidad en el escalón que baja,

y menor edificabilidad en las 3 manzanas posteriores, el incremento en este sector es de 13.000 m<sup>2</sup>; y, en el sector 4, hay dos cambios que corresponden a una mayor edificabilidad en la parte alta y menor edificabilidad en la parte baja del sector, lo que genera una diferencia en más de 71 m<sup>2</sup>.

El incremento total es de 7.700 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 1.2% de incremento de la edificabilidad, pasando de 650.000 m<sup>2</sup> aprobados en la ordenanza a 657.000 m<sup>2</sup>. Con este incremento el Coeficiente de Ocupación de suelo – COS total es de aproximadamente el 41.2%.

Indica que se ha incorporado en la Ordenanza el destino de equipamiento educativo en 1.8 hectáreas, para el efecto se mantuvo una reunión con los promotores y el Ministerio de Educación, y lo que se acordó es que mediante una carta de compromiso, el Ministerio de Educación reciba en cesión el lote; y, a cambio, realice una serie de mejoras viales que permitan conectar mejor a la Unidad Educativa con los barrios bajos del Garrochal, por el valor del predio, que en este caso es de aproximadamente \$ 650 mil dólares.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta dónde se encuentra ubicada el área verde.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que el área verde corresponde a la continuidad del Parque Metropolitano, además de la isla central y de las áreas que le corresponden a cada sector.

**Siendo las 10h27 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta sobre el documento de convenio, para la cesión del terreno de propiedad municipal a favor Ministerio de Educación, en el que se implementará la Unidad Educativa del Milenio.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que actualmente se cuenta con una carta de compromiso, por parte del promotor, mediante la cual se compromete a entregar su terreno de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>, a favor del Ministerio de Educación, quien a su vez ha priorizado dentro de su presupuesto 2016 la construcción de la Unidad Educativa del Milenio. Además, se cuenta con la carta de compromiso, para que el predio municipal, de aproximadamente 1.3 hectáreas, sea entregado al Ministerio de Educación.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que el fin le parece loable y lo apoya, sin embargo, requiere saber cómo se encuentra el tema de documentos, en virtud que al Comisión de Uso de Suelo no es competente para realizar el cambio de dominio de un bien inmueble municipal.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que anteriormente los Gobiernos solicitaban los predios en comodato, sin embargo, el Gobierno actual ha utilizado un modelo de transferencia de los inmuebles, ya sea por permutas o con la cancelación de los bienes, en este caso se realizará el pago por el predio. Lo que debe quedar claro, es que este es un suelo destinado a equipamiento educativo.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que en el texto de la ordenanza consta explícitamente, que el lote de propiedad municipal ubicado en el sector 3, se destina exclusivamente a equipamiento.

Indica que este predio este compuesto de 3 subpredios, uno de los cuales pertenece a un huasipunguero, quien aún tiene propiedad sobre una fracción de aproximadamente 1.800 m<sup>2</sup>; además, de una afectación vial que se encuentra dentro del predio particular. Por lo que en la resolución de alcaldía se deberá operar la expropiación de esa fracción del predio que no es municipal y la afectación vial del mismo.

**Concejal Jorge Albán:** Considera que desde el punto de vista operativo, es más conveniente que el Ministerio de Educación realice la expropiación del predio; y, con respecto a la vía, es razonable que lo asuma el Municipio, ya que es parte del ordenamiento y queda como vía pública.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Sugiere que el predio que pertenece al huasipunguero se mantenga como esta, con la aclaratoria de que este tema se lo realizará en un acto consecuente del Concejo para la transferencia al Ministerio de Educación. De igual manera, se mantendrá el trazado vía conforme lo establece el proyecto original.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que se han incrementado los coeficientes de ocupación de suelo del predio educativo con la finalidad de que se pueda implementar la Unidad Educativa del Milenio, lo que se plantea es un incremento del 15% en planta baja por 3 pisos en un 45%, lo que incrementa en casi 12.000 m<sup>2</sup> la optimización de dicho predio. Algo similar se ha realizado para mejorar el aprovechamiento de 3 predios privados en el sector 2, donde el coeficiente de ocupación de suelo era cero, se propone un coeficiente del 15% y 45%, a fin de que en dichos predios se pueda realizar un pequeño equipamiento como: un gimnasio, una casa comunal, etc., en total se incrementa 42.000 m<sup>2</sup> en las áreas de equipamiento.

Se ha realizado un corte por en el sector 1, que da a la Av. Padre Carollo, el cual contaba con una zona comercial, sin embargo, por cuestiones de mercado va a ser difícil de hacerlo, por lo que se puede aprovechar con departamentos los 8 pisos sobre la Av. Padre Carollo, generando estacionamientos en la parte posterior, o dependiendo del corte topográfico que se opere, se mantengan 2 primeros pisos de estacionamiento dentro de la estructura edificada, generando dúplex de vivienda hacia la Av. Padre Carollo y el resto de pisos con departamentos. Adicionalmente, el proyecto se aprobó con un bulevar interno que permitiría tener bahía de estacionamientos y arborización, es una isla que facilitaría tener estacionamientos hacia la fachada de la Av. Padre Carollo, y que no sería imputable a los estacionamientos que requeriría el desarrollo del bloque de departamentos.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Consulta qué porcentaje del proyecto se encuentra construido actualmente.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que lo que está construido actualmente corresponde a las manzanas 7, 8 y 10 del sector 2, que equivale alrededor de 60.000 m<sup>2</sup>.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presiente de la Comisión:** Consulta cuánto es el porcentaje coeficiente de ocupación de suelo permitido y a cuánto equivale en metros cuadrados.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el coeficiente de ocupación de suelo total en planta baja aprobado actualmente está en 39% y si incrementará a 40.2%, lo que en términos generales implica, pasar de 650.000 m<sup>2</sup> a 657.000 m<sup>2</sup>.

**Concejal Marco Ponce:** Consulta cuál es el coeficiente de ocupación de suelo de la zona en la que se encuentra ubicado el proyecto.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que los barrios que se encuentran ubicados desde la Av. Padre Carollo hacia el occidente, que tienen origen informal, deben estar ocupando en planta baja el 80% con edificaciones de 3 o 4 pisos, en lotes de 200 m<sup>2</sup>.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que queda confirmado que son 7.000 m<sup>2</sup> de incremento.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Indica que tiene algunos cuestionamientos al proyecto, lo primero es que si el proyecto fue aprobado en el 2003, es una falla del constructor no haber construido, y luego de algunos años se dan cuenta que lo planificaron no estaba bien, como Municipio se debe volver a tratar este tema, por lo que, en principio parte de la mala planificación del promotor y esto puede constituir un mal mensaje que se pueda dar a los constructores en general; se podría permitir cambios, como en este caso, que ya no aplica el sector comercial en virtud de que no tuvo el desarrollo planificado, y se lo pasa a residencial; pero aumentar el coeficiente de ocupación de suelo, aumentar los metros constructivos en una reforma, a su parecer es el peor mensaje que se puede dar a los técnicos que están involucrados en este tipo proyectos.

Lo segundo, es más de orden jurídico, en el 2003 que se aprobó el proyecto, la normativa requerí el 10% de áreas verde, sin embargo, en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD se estable el 15% de área verde, al hacer la reforma, con qué sustento se aprueba un área verde del 10% o 12%, cuando del Código exige el 15%, es un tema que se debe analizar jurídicamente a ver si es o no factible, o se debe adaptar al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que no está de acuerdo con el concejal Del Pozo, ya que no es raro que haya ajustes en los proyectos de gran magnitud, ha visto y manifestado con preocupación que en Quitumbe, que es un modelo de urbanización, que a su parecer es bueno, pero tenían un defecto en los modelos de urbanización en la segunda fase, que era el número exagerado de locales comerciales, ya que todos querían tener un negocio en su casa, lo cual no funciona, y en lo referente al tema jurídico, de igual manera no comparte con el concejal Del Pozo, ya que se pasó un año en espera del pronunciamiento del Procurador Metropolitano, para que indique que los procesos que iniciaron con la normativa anterior, se debe regir por dicha norma. A su parecer, y al igual que lo manifestó el concejal Ponce, debe haber un coeficiente de ocupación de suelo para la zona, ya que si bien los proyectos especiales definen un coeficiente, siempre hay un coeficiente de la zona establecido por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, y ese dato no se tiene en este caso, por lo que, si con la reforma no se rebasa el coeficiente de ocupación de suelo de la zona, no habría venta de edificabilidad; pero si sobrepasa, se debe ajustar el proyecto para que se restrinja a la norma o podría comprar edificabilidad, esto debería estar de manera expresa en la ordenanza.

**Siendo las 11h00 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

**Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana:** Indica que la apreciación que realiza el concejal Del Pozo es válida, pero se debe tomar en cuenta que la Comisión ha venido trabajando este tema, considerando la Resolución del Concejo Metropolitano, en el sentido de que los trámites anteriores al Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, deben mantener el porcentaje establecido en la normativa anterior, se debe hacer el análisis, respecto a si el área que se está incrementando también afecta al porcentaje de área verde con el que se aprobó.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que habría un impacto en el coeficiente total producto del cambio de la Unidad Educativa del Milenio, pero en los segmentos que se incrementa edificabilidad, no tiene mayor impacto, ya que al ser un proyecto en propiedad horizontal cada uno de los bloques debe entregar 12 m<sup>2</sup> de alícuota por departamento, lo cual es un candado que no permite exceder la edificabilidad, se debe identificar es que si el cambio de la unidad educativa va a reducir por debajo del 10% lo que fue aprobado.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que se suspenda la sesión, la misma que se reinstalará el miércoles, en el Salón Auditorio del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, luego de la inspección a de los terrenos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”.

**Siendo las 11h09, se suspende la sesión, la misma que se reinstalará el 21 de octubre en el Salón Auditorio del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre.**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintinueve días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 13h15, se reinstalan en sesión ordinaria, en el Salón Auditorio del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, 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. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arqs. Pablo Macanchi y Sra. María González, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Ibeth Altamirano, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Fátima López y Sr. Juan Guerrero, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Leonardo Villalba, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; y, Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que la continuación del punto 3, relacionado con la ampliación del cuadro de edificabilidad y cuadro de evolución de estacionamientos en el Proyecto de Ordenanza Especial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ciudad Jardín”, sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009, del Proyecto Urbanístico El Garrochal, queda pendiente, en virtud que no se encuentra presente el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya exposición es esencial para este tema.

4. **Presentación del proyecto del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y sus anexos, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza**

**Metropolitana No. 41, sancionada el 22 de febrero de 2015, a cargo del Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que de igual manera este tema queda pendiente, en virtud que no se encuentra presente el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya exposición es esencial para este tema.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-125322.

**Solicitante:** Administración Zonal Quitumbe.

**Petición:** Solicita la aprobación de la propuesta de regulación vial de las calles y pasajes del barrio El Cisne.

**Informe Técnico:** Favorable.

**Informe Legal:** Favorable.

**Administración Zonal:** Quitumbe.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que se realizó la inspección el barrio en referencia, en la que se pudo evidenciar la existencia de unos picos que constan en los planos presentados, la implementación de los postes de alumbrado eléctrico están cerca de las fachadas de las casas construidas, lo cual genera preocupación por el hecho de que se solicite la aprobación del trazado vial sin ningún tipo de solución o recomendación a este problema, que se está haciendo un tema habitual, por lo que solicita se de una explicación a este planteamiento.

**Arq. Juan Guerrero, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe:** Indica que el plano presentado fue elaborado por los promotores del barrio, en el cual no se ha considerado la implementación de los postes de alumbrado en el mismo, el barrio cuenta con una escritura global.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que a su parecer no se debería aprobar este trazado vial, ya que casi no se ven las aceras, las que se pueden evidenciar, la más ancha es de 50 cm, los postes se encuentran en la calle; por lo que se debería definir como un pasaje y de que uso, y se requiere la reubicación de los postes; además, considera que se debe dar una solución al tema de los dientes, lo cual es la ocupación de espacio público. En tal virtud, sugiere que se plantee una solución para los dientes, se aclare el tema de aceras, el carácter de la vía, a fin de con esos cambios volver a considerar el caso.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que está de acuerdo con el concejal Albán, se debe hacer un llamado a la Administración Zonal Quitumbe para que tome contacto con los peticionarios, a fin de que en un ámbito de reflexión observen las irregularidades que existen. Además, solicita se indique si hay procesos abiertos en la Agencia Metropolitana de Control, con respecto a la toma de espacio público.

La Comisión **resuelve:** remitir a la Administración Zonal Quitumbe el expediente en referencia, a fin de que se especifique el carácter de los pasajes y el ancho de las aceras; y, se plantee una solución para las edificaciones que se encuentran ocupando espacio público con una visión que, a medida de lo posible, se enmarque en los preceptos de un tema urbanístico integral.

Además, **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control, disponga una inspección de control al barrio en referencia, y se remita un informe en el cual se indique si existen procesos administrativos iniciados, en virtud de la toma de espacio público por parte de particulares.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-137209.

**Solicitante:** Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo"

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

**Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo:** Favorable.

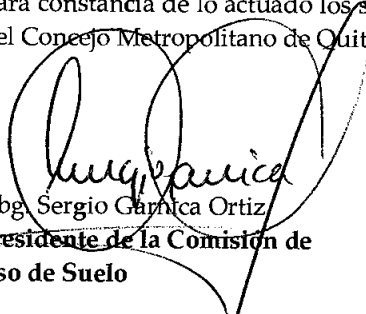
**Informe Mesa de Trabajo:** Favorable.

**Administración Zonal:** Eloy Alfaro.

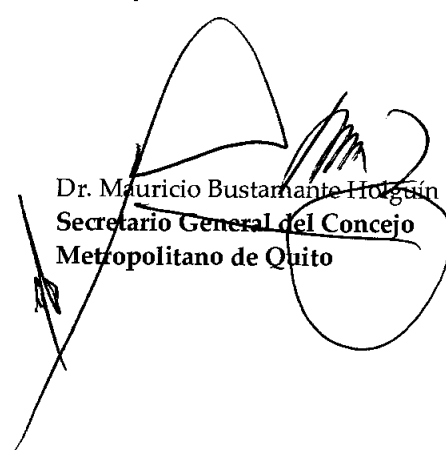
**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que en la inspección realizada, en la que fueron recibidos por el señor Jorge Sotomayor, Presidente de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo y los moradores del sector, se evidenció que es factible el requerimiento, ya que lo que se requiere es la reforma a la ordenanza, a fin de poder entregar el espacio que corresponde por área verde; en virtud que no pudieron recaudar el dinero para el pago monetario que la ordenanza les permitía, requieren entregar el área verde, la cual se encuentra bien concebida en una parte central del barrio, por lo que propone acoger los informes técnico, legal y socio organizativo, e informe de la mesa de trabajo, aprobar el expediente en referencia.

La Comisión acoge los informes técnico, legal y socio organizativo, e informe de la mesa de trabajo; y **resuelve:** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 13h27, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

VLJ

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito**

Revisado por: Dr. A. Fiallos

Adj.: 7 hojas



# ANEXO

# 1





# Proyecto de Ordenanza Especial *Ciudad Jardín*

Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 0009 del Proyecto  
Urbanístico “El Garrochal”, sector Turubamba.

Quito, 19 octubre de 2015



# Cuadro comparativo de áreas de edificabilidad

CUADRO DE EDIFICABILIDAD COMPARATIVO DE ÁREAS  
ORDENANZA 0002 VIGENTE

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL MANZANAS (m2)	COS PB 2006 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL 2006 (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL 2006 (m2)	
S1	M1	7.035	45%	3.166	270%	18.995	
	M2	3.750	45%	1.688	270%	10.175	
	M3	11.518	44%	5.068	216%	26.011	
	M4	12.137	51%	6.190	267%	33.799	
	M5	12.893	51%	6.575	267%	33.780	
	M6	14.043	51%	6.652	267%	34.171	
	M7	11.086	44%	4.878	226%	25.054	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>21.462</b>	<b>47%</b>	<b>34.216</b>	<b>254%</b>	<b>179.956</b>	
	S2	M1	8.800	37%	3.256	200%	17.600
		M2	8.800	200%	3.256	200%	17.600
M3		6.903	37%	2.516	200%	13.602	
M4		11.844	37%	4.382	200%	23.688	
M5		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
M6		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
M7		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
M8		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
M9		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
M10		10.211	37%	3.778	200%	20.423	
M11		10.219	37%	3.781	200%	20.538	
M12		8.800	37%	3.256	200%	17.600	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>109.475</b>	<b>37%</b>	<b>40.505</b>	<b>200%</b>	<b>218.951</b>		
S3	M1	19.802	35%	5.531	170%	26.864	
	M2	13.086	35%	4.580	170%	22.245	
	M3	11.956	35%	4.185	141%	16.879	
	M4	14.864	35%	5.209	141%	20.387	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>58.728</b>	<b>35%</b>	<b>19.505</b>	<b>156%</b>	<b>86.955</b>	
S4	M1	12.519	34%	4.257	136%	17.076	
	M2	10.249	34%	3.485	140%	14.348	
	M3	11.185	41%	4.586	164%	18.363	
	M4	10.222	41%	4.191	164%	16.764	
	M5	7.415	41%	3.040	164%	12.161	
	M6	7.060	41%	2.895	164%	11.578	
	M7	6.466	41%	2.651	164%	10.604	
	M8	10.235	36%	3.685	164%	16.785	
	M9	6.851	36%	2.466	164%	13.238	
	M10	7.259	36%	2.613	164%	13.305	
M11	11.341	35%	3.959	207%	23.476		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>100.802</b>	<b>38%</b>	<b>32.838</b>	<b>183%</b>	<b>164.226</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>337.467</b>	<b>39%</b>	<b>34.216</b>	<b>193%</b>	<b>650.088</b>		

ORDENANZA SUSTITUTIVA (2015)

COS PB 2015 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL 2015 (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	DIFERENCIA
45%	3.166	270%	18.995	
45%	1.688	270%	10.175	
44%	5.068	216%	26.011	0
51%	6.190	267%	33.799	
51%	6.575	267%	33.780	
51%	6.652	267%	34.173	
44%	4.878	226%	25.054	
47%	34.216	254%	179.956	0
40%	3.520	200%	17.600	
40%	3.520	200%	17.600	
40%	2.720	200%	13.602	
40%	4.748	200%	23.688	
40%	3.520	200%	17.600	
40%	3.520	200%	17.600	
40%	3.256	194%	17.057	
40%	3.256	190%	16.078	
37%	1.778	155%	15.828	
40%	3.068	200%	20.538	
40%	3.520	200%	17.600	
39%	42.956	195%	212.891	6.050
40%	5.122	200%	31.624	2.740
40%	5.234	200%	26.172	3.927
40%	4.782	160%	19.110	2.271
40%	5.954	160%	23.874	2.422
40%	22.291	180%	100.770	13.765
37%	4.632	164%	20.531	3.505
37%	3.792	164%	16.808	2.560
41%	4.546	164%	18.112	
41%	3.191	164%	14.112	
41%	3.040	164%	12.161	
41%	2.895	164%	11.578	
41%	2.651	164%	10.604	
40%	4.084	164%	16.785	
40%	2.740	160%	10.962	(2.74)
40%	2.900	160%	11.614	(2.90)
40%	4.546	160%	18.146	(5.330)
40%	40.061	163%	164.297	71
47%	34.216	198%	657.864	7.776

Se elimina la zona comercial. No hay cambio de áreas.

No existe cambio de edificabilidad, se ha reducido la ocupación en 6.060 m2. (5%)

Incremento de la edificabilidad sin modificar la altura de edificación.

Ajuste topográfico por pendiente en la edificación.

Compensación

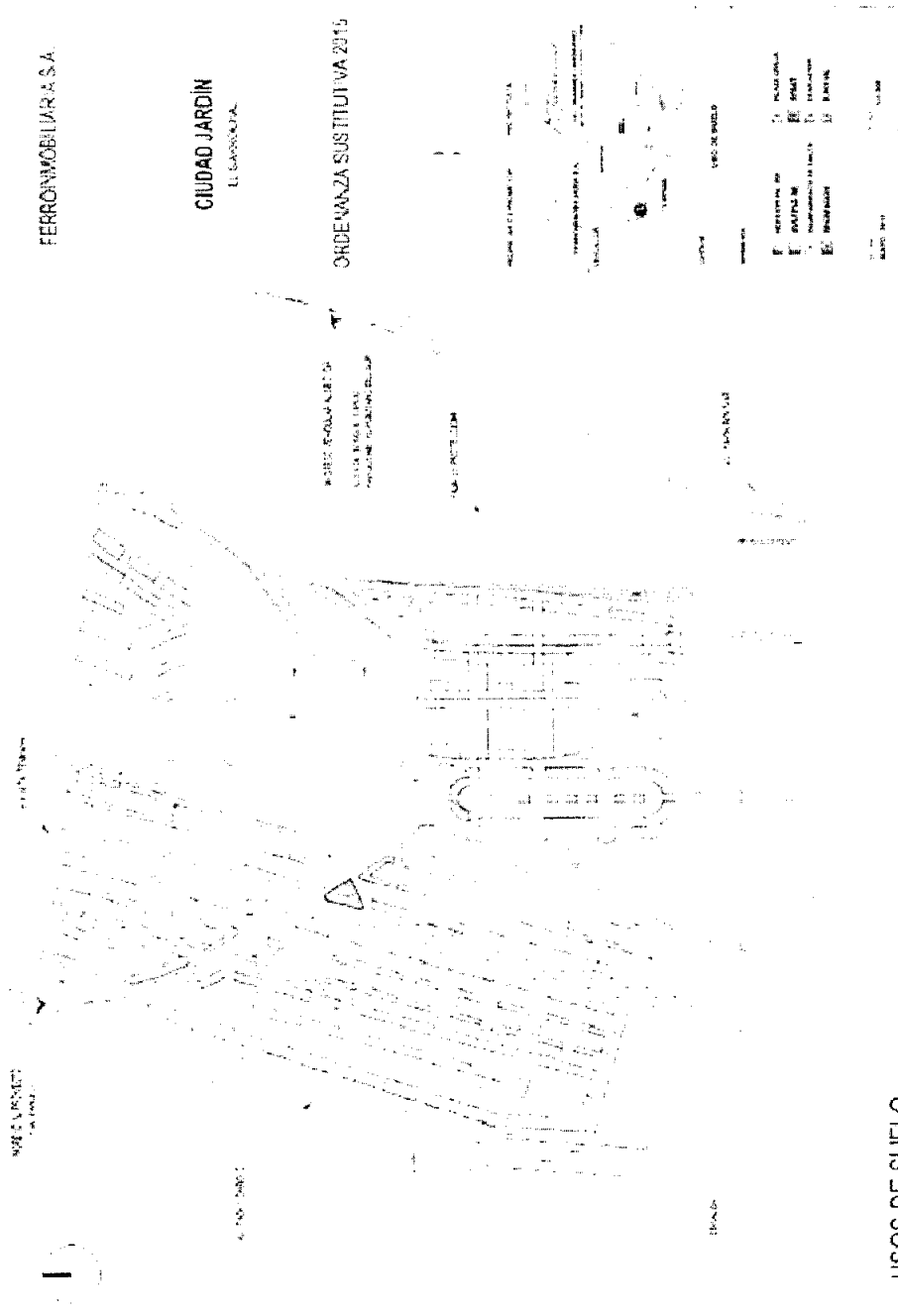
1,2% total del incremento.

**Plano de Usos de Suelo**  
**Proyecto Ciudad Jardín**

FERROMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
 EL SAVANAL

ORDENANZA SUSTITUTIVA 2015



**USOS DE SUELO**

PU-09

Cuadro comparativo de áreas de edificabilidad de Equipamientos

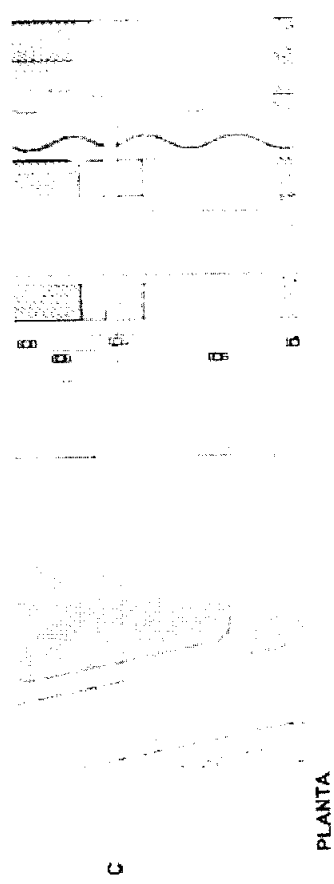
ORDENANZA 0009

SECTOR	MANZANA	ÁREA UTIL MANZANAS	COS PLANTA RAJA	EDIFICABILIDAD PLANTA RAJA	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	USO	PROPIEDAD
51		3.231	0,00	0	0,00	0	RESERVAZON	APRO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.231</b>						
54	541	2.437	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	542	1.440	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	543	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	544	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	545	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.541</b>	<b>213,00</b>	<b>1.781</b>	<b>93,00</b>	<b>7.122</b>			
55		3.176	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>16.951</b>	<b>118,00</b>	<b>4.537</b>	<b>307,00</b>	<b>18.621</b>		
54	541	2.437	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	542	1.440	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	543	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	544	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	545	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
<b>SUBTOTAL</b>	<b>16.546</b>	<b>8,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>55.969</b>	<b>180,00</b>	<b>6.338</b>	<b>417,00</b>	<b>23.757</b>			

ORDENANZA SUSTITUTIVA

SECTOR	MANZANA	ÁREA UTIL MANZANAS	COS PLANTA RAJA	EDIFICABILIDAD PLANTA RAJA	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	USO	PROPIEDAD
51		3.231	0,00	0	0,00	0	RESERVAZON	APRO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.231</b>						
54	541	2.437	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	542	1.440	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	543	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	544	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	545	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.541</b>	<b>213,00</b>	<b>2.149</b>	<b>822,60</b>				
55		3.176	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>16.651</b>	<b>18,651</b>	<b>5.459</b>	<b>21.034</b>			
54	541	2.437	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	542	1.440	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	543	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	544	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
	545	1.110	35,00	353	252,00	1.127	ALOS 350	APRO
<b>SUBTOTAL</b>	<b>26.546</b>	<b>3.982</b>	<b>12.073</b>	<b>42.659</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>55.969</b>	<b>180,00</b>	<b>6.338</b>	<b>417,00</b>	<b>92.659</b>			

Gráfico sobre disposición de parqueaderos en S1



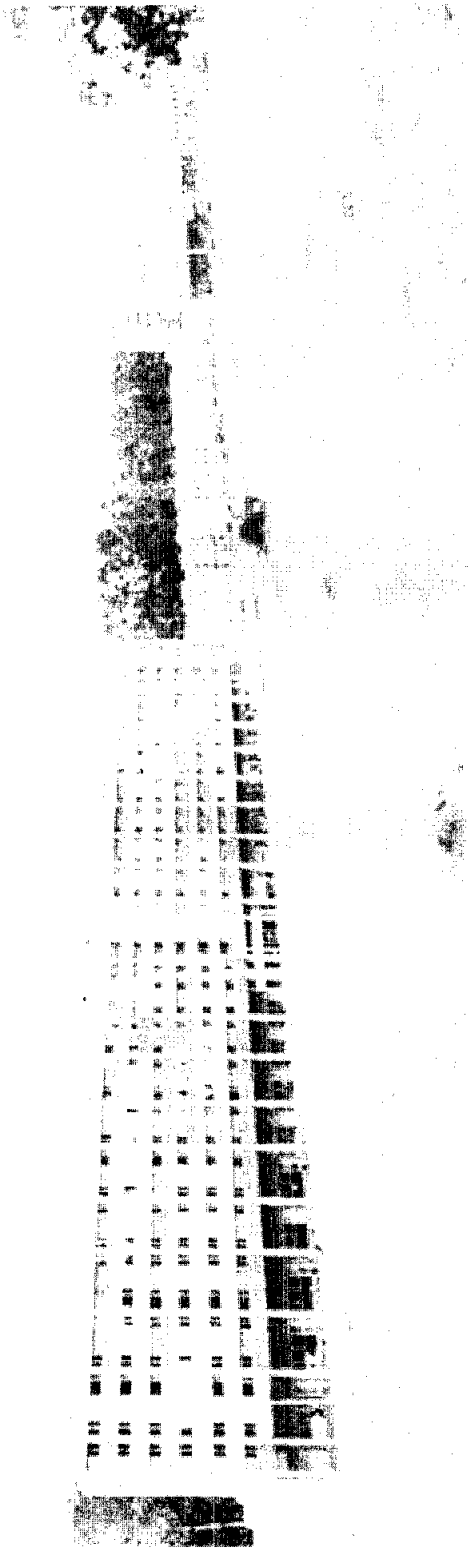
CORTE C - C'



**IMAGENES**

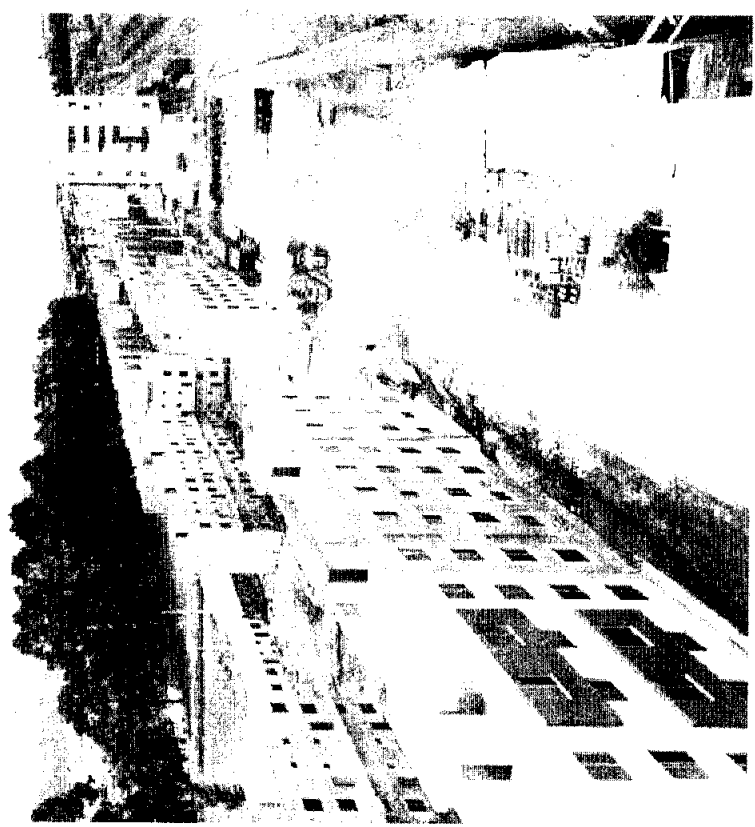
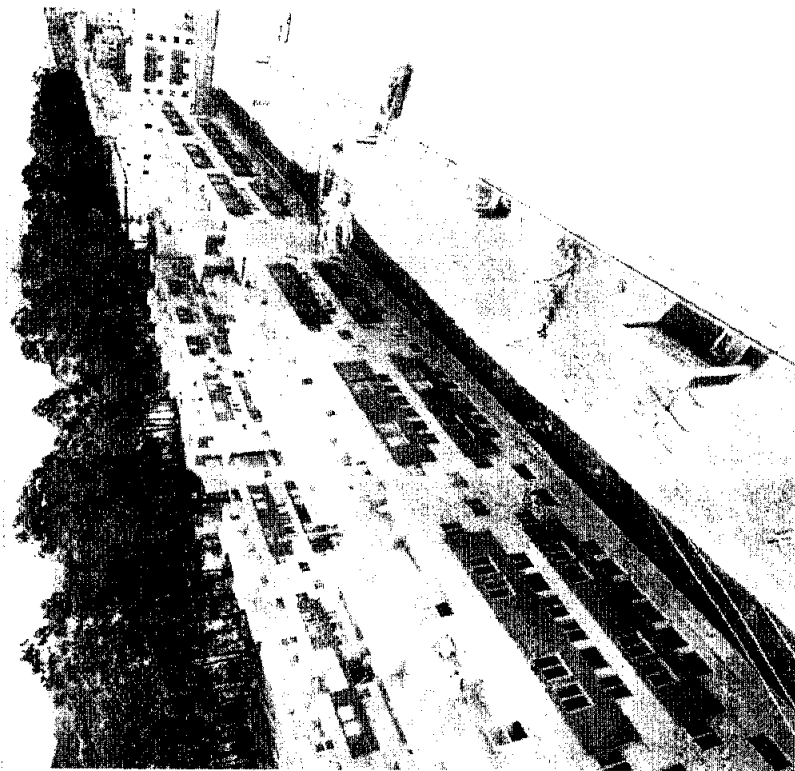


**IMAGENES**

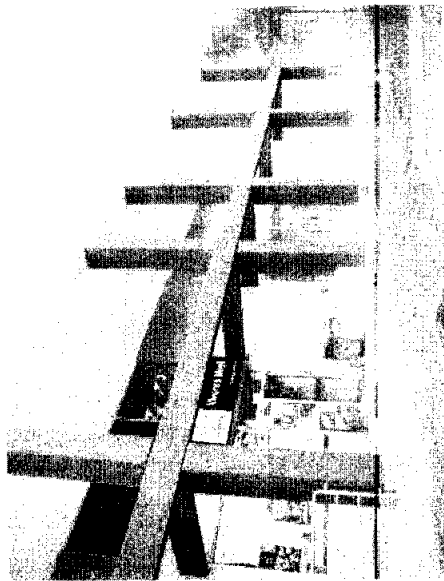
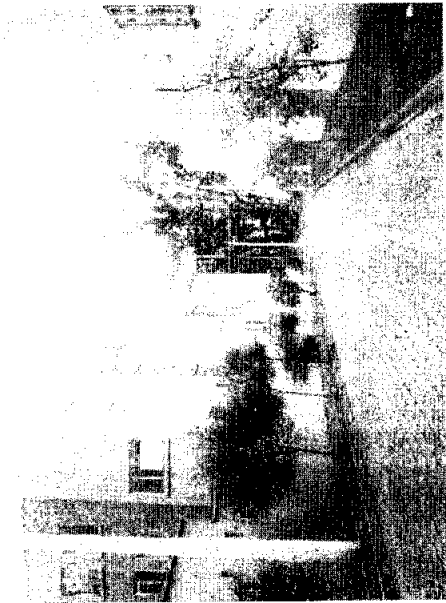
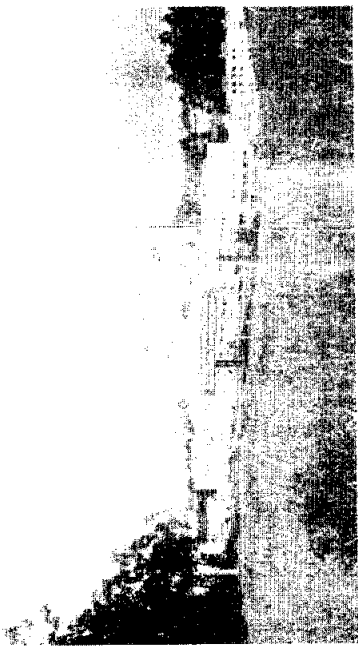




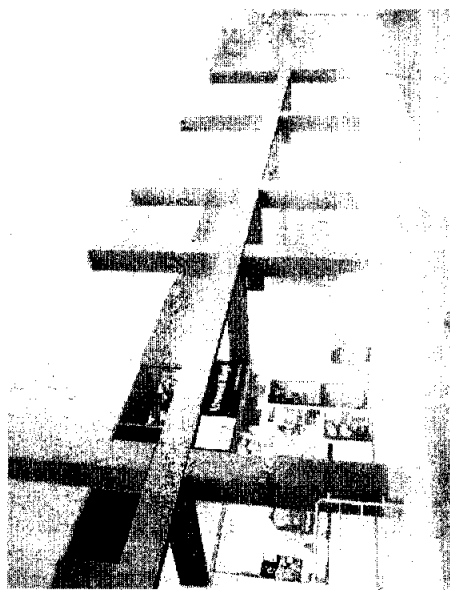
**IMAGENES**



**IMAGENES**



**IMAGENES**



## FASES DE CONSTRUCCIÓN E INVERSIÓN

- Ciudad Jardín se construye desde el año 2008.
- Al 2015 hay un avance del 11 % que corresponde a 700 viviendas.
- La capacidad total es de 6.500 unidades habitacionales.
- El proyecto se seguirá construyendo en varias etapas en los próximos 15 años.
- Las etapas se desarrollan de acuerdo al tipo de vivienda y su demanda.
- La inversión programada es de 210 millones de dólares.