

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN No. 033 ORDINARIA
DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

LUNES 31 DE AGOSTO DE 2020

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 11h10 del 31 de agosto del año 2020, conforme la convocatoria No. 033 de 28 de agosto de 2020, se lleva a cabo de manera virtual por medio de la plataforma Teams, la sesión ordinaria de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, presidida por la concejala Luz Elena Coloma.

Por disposición de la señora presidenta de la Comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario, el mismo que se encuentra conformado por los concejales: Luz Elena Coloma, Bernardo Abad y Luis Robles, de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
INTEGRANTE COMISIÓN	PRESENTE	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1	
Bernardo Abad	1	
Luis Robles	1	
TOTAL	3	

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Viviana Figueroa, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Miguel Ángel Terán, Antonino Echeverría y Ana Lucía Andino, del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Luis Chulca, delegado de la Agencia Metropolitana de Control; Mónica Guzmán, de la Procuraduría Metropolitana; Mario Sáenz, delegado de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; David Márquez y María Fernanda Garcés, de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Diego Cevallos, asesor del despacho del concejal Bernardo Abad; Jaime Guerrero, asesor del despacho del concejal Luis Robles; Denisse Carrillo, y Álvaro Orbea, asesores del despacho de la concejala Luz Elena Coloma; Diana Cruz y Sara Atiaga, delegadas del INPC.

La Srta. Leslie Guerrero, delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, por disposición de la señora presidenta procede a dar lectura del orden del día:

1.- Aprobación del Acta de la sesión No. 30 de 20 de julio de 2020

2.- Conocimiento de la Resolución No. 015-SCAHP-2020, referente al Proyecto definitivo de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”, en el predio No. 5110526 y clave

catastral No. 16415-05-001, ubicado en las calles De Las Culturas y Quilla Ñan, barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio de Pichincha, y resolución al respecto

3.- Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles respecto a las acciones a emprender en los inmuebles municipales del Centro Histórico de Quito

4.- Conocimiento del Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2498-O, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, el 26 de agosto de 2020, referente al mantenimiento del sistema SIPCE

5.- Presentación por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio referente a la agenda desarrollada para el mes del patrimonio

6.- Varios

El orden del día se aprueba por unanimidad de los concejales presentes en la sesión.

DESARROLLO DE LA SESIÓN

Punto uno: Aprobación del Acta de la sesión No. 30 de 20 de julio de 2020

El acta de la sesión No. 30 de 20 de julio queda aprobada sin observaciones de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	EN BLANCO	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1				
Luis Robles	1				
Bernardo Abad	1				
TOTAL	3	0	0	0	0

Segundo punto: Conocimiento de la Resolución No. 015-SCAHP-2020, referente al Proyecto definitivo de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”, en el predio No. 5110526 y clave catastral No. 16415-05-001, ubicado en las calles De Las Culturas y Quilla Ñan, barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio de Pichincha, y resolución al respecto

La Arq. Viviana Figueroa realizó la presentación sobre el proyecto Residencia Villegas Benalcázar, indicando cuales son los cambios que el proponente desea realizar a este bien.

(se adjunta presentación como anexo 1)

Luego del debate de los señores concejales, la concejala Luz Elena Coloma mociono acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”. A desarrollarse en el inmueble con predio No. 5110526 y clave catastral No. 16415-05-001, ubicado en las calles De Las Culturas y Quilla Ñan, barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio de Pichincha

La concejala Luz Elena Coloma sometió a votación la moción planteada, la misma que se aprueba de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	EN BLANCO	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1				
Luis Robles	1				
Bernardo Abad	1				
TOTAL	3	0	0	0	0

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el día lunes 31 de agosto de 2020, **resolvió:** acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”. A desarrollarse en el inmueble con predio No. 5110526 y clave catastral No. 16415-05-001, ubicado en las calles De Las Culturas y Quilla Ñan, barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio de Pichincha

Tercer punto: Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles respecto a las acciones a emprender en los inmuebles municipales del Centro Histórico de Quito

El Abg. Antonio Vaca, Director Metropolitano de Bienes Inmuebles realizó la presentación sobre el borrador del manual de cálculo del arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad municipal

(Se adjunta presentación como anexo 2)

Cuarto punto: Conocimiento del Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2498-O, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, el 26 de agosto de 2020, referente al mantenimiento del sistema SIPCE.

La Arq. Viviana Figueroa, indicó que luego de enviar el oficio de insistencia para que el sistema entre en funcionamiento este está trabajando de manera normal.

Sin embargo, María Fernanda Carrión, delegada del INPC, indicó que este sistema se creó en el año 2011, tuvo una actualización en 2014 y es una base de datos compleja dado que en ella se registran no solo los bienes patrimoniales de Quito sino, nacionales. Indicó también que el problema persiste actualmente, que en la base se encuentra la información hasta el mes de junio que falta el registro de agosto y que poner al día toda esta información será realmente complicado. Pidió que tenga un poco más de paciencia que el INPC esta realizando todas las acciones necesarias para solventar el inconveniente,

Quinto punto: Presentación por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio referente a la agenda desarrollada para el mes del patrimonio

Raúl Codena, Director del Instituto Metropolitano de Patrimonio, conjuntamente con Ana Lucia Andino funcionaria de esta misma dependencia, realizaron la presentación de la agenda cultural que se desarrollara en el mes de septiembre para conmemorar el mes del Patrimonio en la capital.

(Se adjunta presentación como anexo 3)

Sexto punto: Varios

No se incluye ningún tema para ser tratado por la comisión dentro del punto en varios

Siendo las 13h05, habiendo agotado el orden del día, la presidenta de la Comisión declara clausurada la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
INTEGRANTES COMISIÓN	PRESENTE	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1	
Luis Robles	1	
Bernardo Abad	1	
TOTAL	3	

Para constancia de lo actuado, firman la presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

Mgs. Luz Elena Coloma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y
PATRIMONIO

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO (E)

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN DE SESIÓN		
INTEGRANTES COMISIÓN	PRESENTE	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1	
Luis Robles		1
Bernardo Abad	1	
TOTAL	2	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Leslie Guerrero	SCAHP	2020-10-08	
Revisado por:	Samuel Byun	PSGC (S)	2020-10-08	

Anexo

1

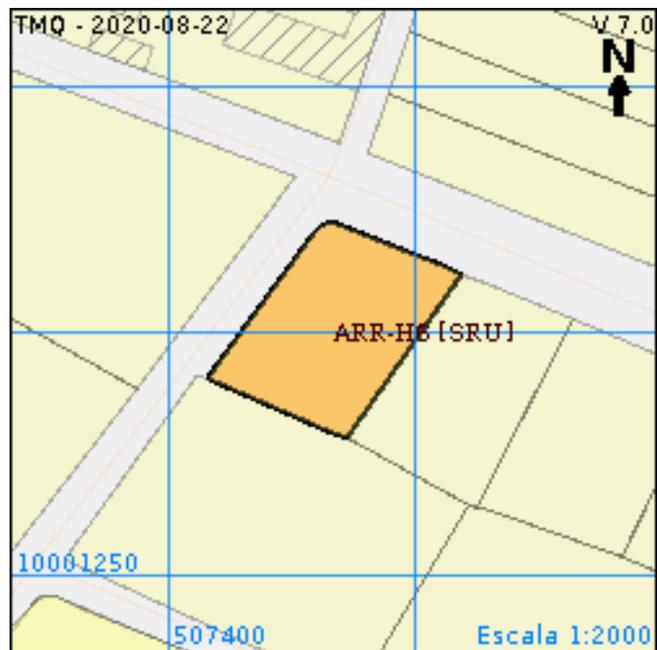
QUITO

grande otra vez

The logo features the word "QUITO" in a bold, sans-serif font. The letter "Q" is blue, while "U", "I", and "O" are red. The letter "T" is blue and has a stylized figure integrated into its vertical stem, with a red circle above it representing a head. Below the word "QUITO" is the tagline "grande otra vez" written in a blue, cursive script.

Proyecto definitivo de obra nueva “Residencia Villegas Benalcázar”

Datos Generales:



Propietario:	Benalcázar Meléndez Silvia Paola
Se encuentra dentro del Área Histórica de San Antonio de Pichincha, según el mapa N° 42 de la Ordenanza N° 001. Sin ficha de Inventario.	

Predio:	5110526
Clave catastral:	16415 05 001
Barrio/Sector:	RUMICUCHO CARCEL
Parroquia:	SAN ANTONIO
Zona:	H6 (A601H-30)
COS total:	20%
COS PB:	20%
Uso de suelo :	(ARR) Agrícola Residencial Rural

Área a utilizarse	363.12 m2
-------------------	-----------

Propuesta del proyecto de obra nueva

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”, mismo que está ubicado en un terreno vacío en la parroquia de San Antonio de Pichincha tiene las siguientes características:

a) Se realiza en implantación aislada de una vivienda de una planta con cubiertas inclinadas la más importante cuenta con una inclinación del 10% y una pequeña cubierta frontal de cierta manera planificada como detalle arquitectónico tiene una inclinación del 24%. Las mismas que tendrán como material de recubrimiento visto teja de arcilla; para este y todos los materiales de la edificación se ha considerado lo estipulado en la Ordenanza 3259 de Rumicucho, las paredes serán de adobe.

b)La propuesta está conformada por una planta, cumpliendo la zonificación establecida en la cual se desarrolla de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, baño social, estudio, cuarto de música, sala familiar, hall, un dormitorio master con vestidor y baño completo, dos dormitorios con baño completo compartido; además se complementa con dos estacionamientos, áreas verdes, circulaciones, área de BBQ y un porche de ingreso.

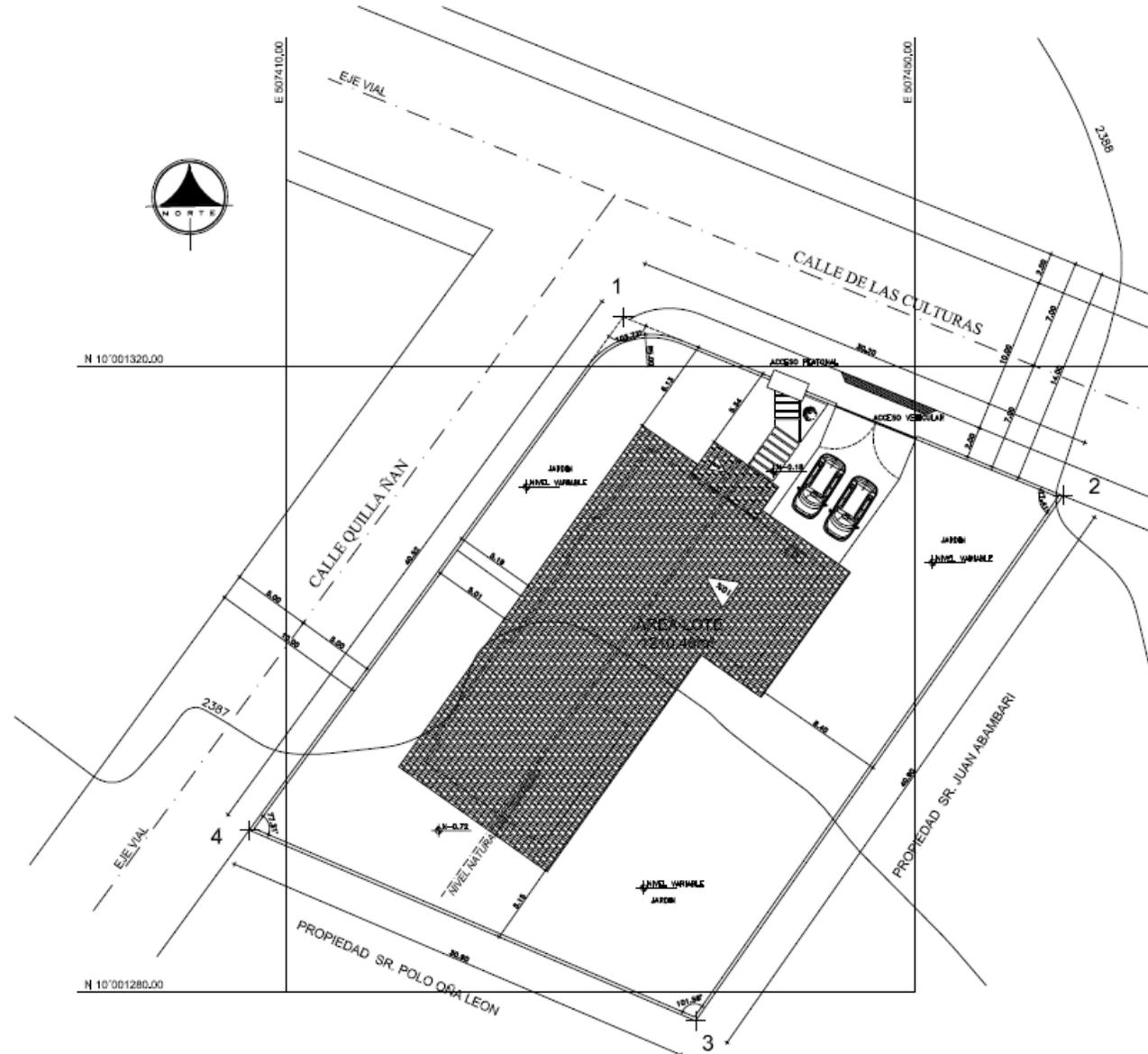
El Área bruta es de 363.12 m²

d)El COS total es de 18,54 % y el COS en planta baja es de 18,54%

Entorno Urbano

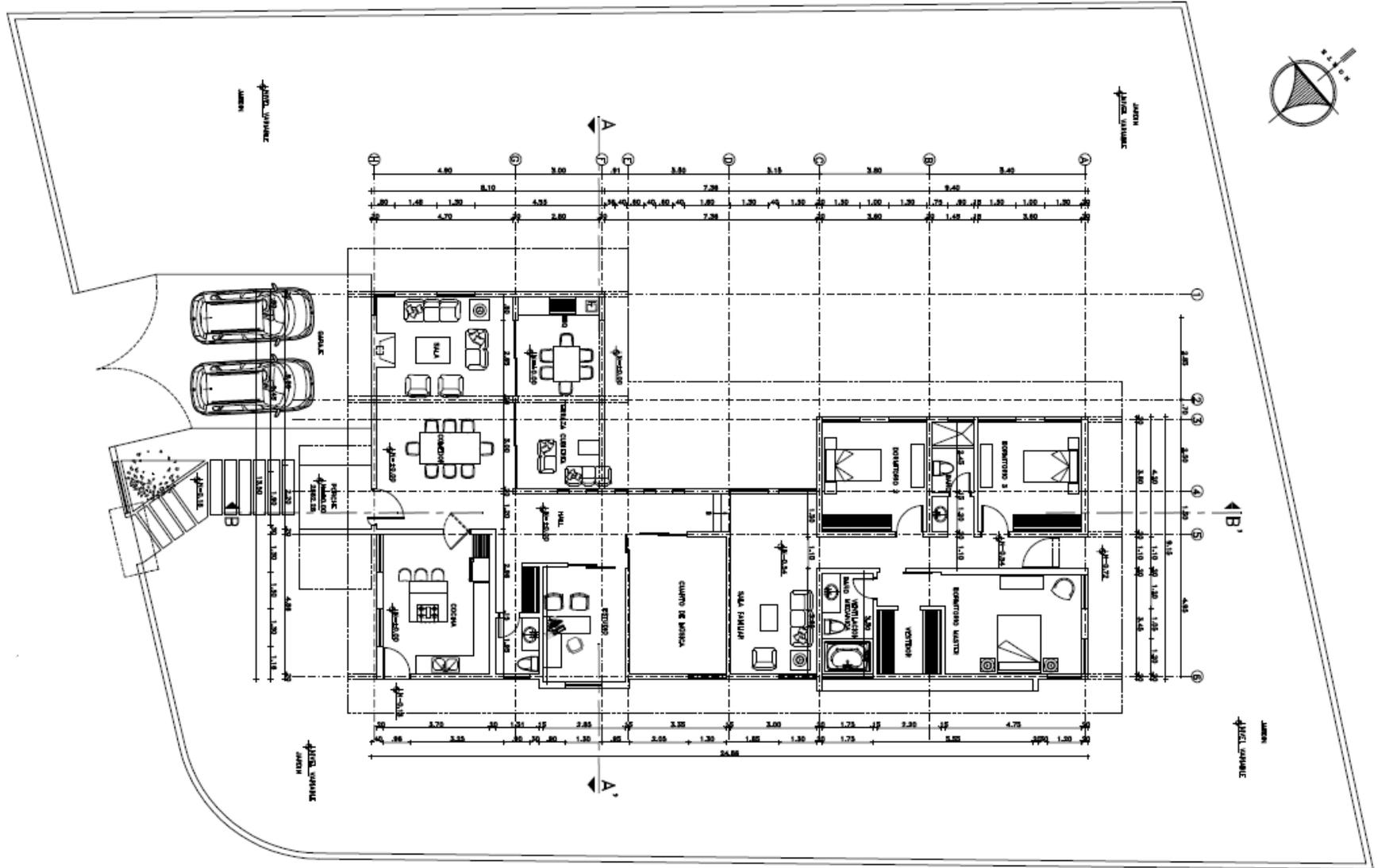


Propuesta IMPLANTACION



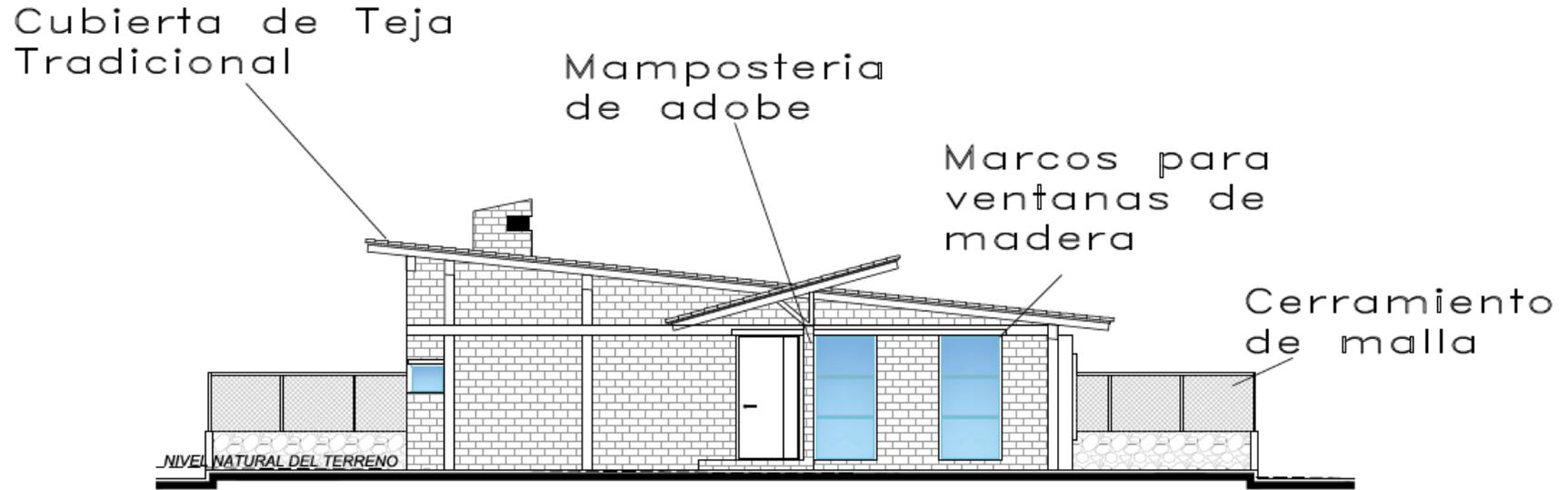
Propuesta

Planta arquitectónica

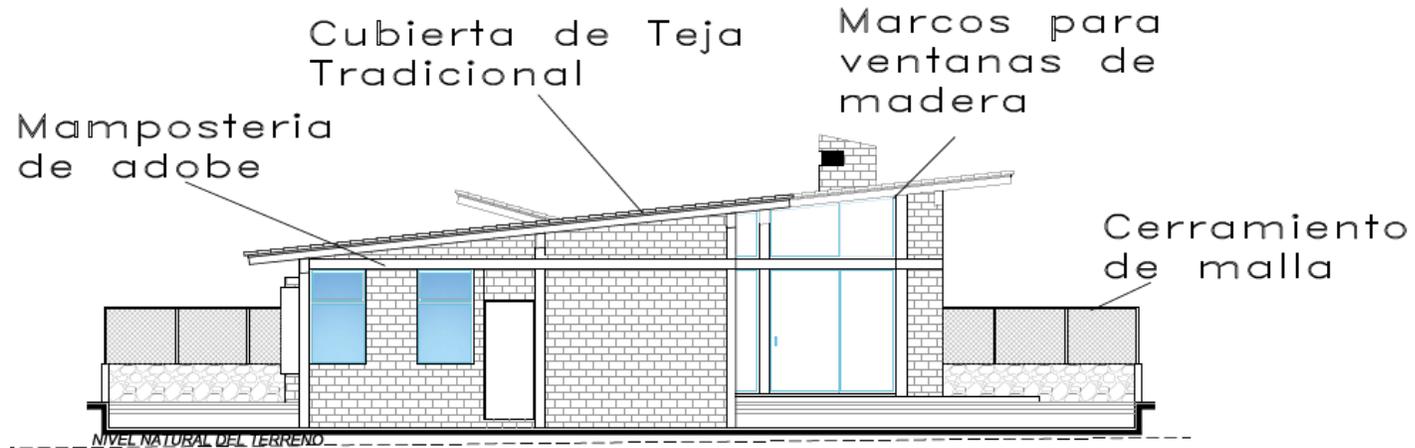


Propuesta

Fachadas



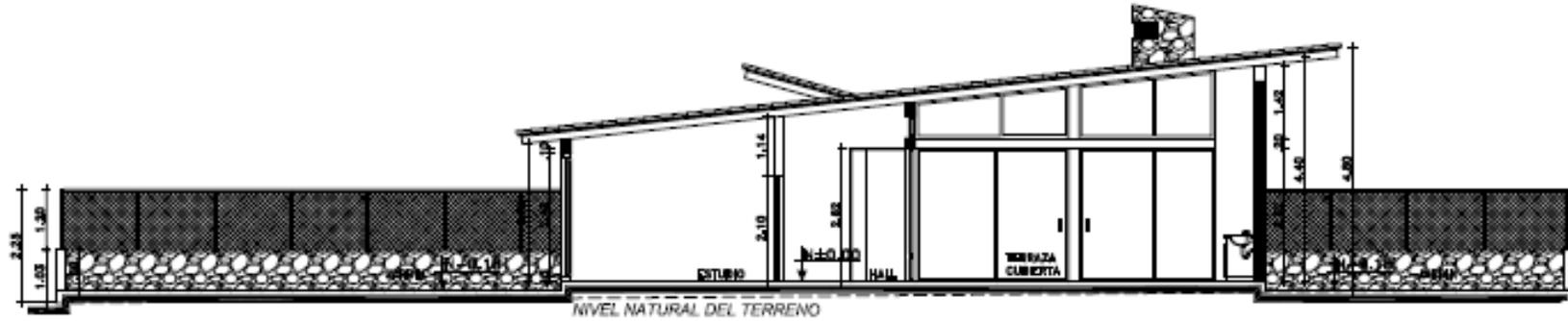
Fachada frontal



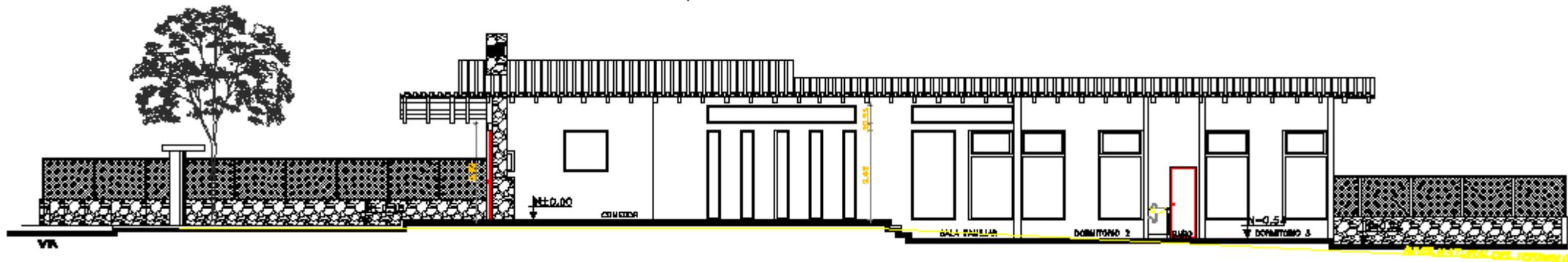
Fachada posterior

Propuesta

Fachadas



Corte A-A



Corte B-B

Propuesta

Perspectivas



Anexo

2

MANUAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES
INMUEBLES**

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Agosto 2020

I. INTRODUCCIÓN:

Desde hace varios años, el cálculo para la fijación de cánones de arrendamiento para bienes inmuebles municipales de dominio privado se lo realiza tomando en consideración el máximo valor posible de lo determinado en el Artículo 17 de la Ley de Inquilinato vigente, que en su parte pertinente establece:

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

De conformidad con el artículo IV.6.50 del Código Municipal, el arrendamiento de los bienes de dominio privado, deberá aplicar el criterio establecido en el artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, que establece:

Art. 435.- Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

Por costumbre institucional, se asumió que al fijar los cánones de arrendamiento en el valor máximo posible establecido por la Ley de Inquilinato permitiría generar a su vez el máximo rendimiento financiero y por tanto la administración del patrimonio inmobiliario estaría cumpliendo criterios de eficiencia y rentabilidad. Sin embargo, esta práctica ha generado una rigidez en la política arrendaticia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Como consecuencia, no existen incentivos para ampliar la base de inmuebles arrendados, no se mejoran las recaudaciones totales de ingresos permanentes no tributarios, existe un alto índice de abandono del patrimonio inmobiliario municipal susceptible de arrendamiento, no permite implementar estrategias de comercialización del patrimonio inmobiliario sujeto a arrendamiento, no considera ajustes por externalidades al valor catastral, y no permite convertir al arrendamiento de inmuebles municipales como instrumento de políticas de activación económica, generando incentivos a artesanos y comerciantes de economía popular solidaria, gestores y promotores culturales, negocios asociados al turismo, entre otros, especialmente en épocas de crisis económicas. Es decir, la rigidez con que se ha interpretado la norma de fijación del canon de arrendamiento ha provocado un efecto contrario a la maximización de la rentabilidad y la eficiencia.

En el Informe Técnico No. SDPC-2020-025-DDP, de 30 de Julio de 2020, la Secretaría de Desarrollo Productivo ha realizado un análisis de las consecuencias socioeconómicas del confinamiento obligatorio y las restricciones de movilidad producto de la propagación del coronavirus (COVID-19). En el informe se manifiesta que la caída de las ventas y exportaciones (incluido exportaciones petroleras) para el Distrito Metropolitano de Quito, entre enero y mayo de 2020, alcanza un -27% en comparación con el mismo período 2019. En el mes de mayo del presente año se registra la mayor caída en ventas y exportaciones de nuestra ciudad, llegando a un -51%, siendo los sectores productivos del sector privado más afectados los siguientes:

SECTOR	VENTAS (TASA DE CRECIMIENTO)	
	Ene- may 2020	May 2020
Artes, entretenimiento y recreación	-37,7%	-80,6%
Alojamiento y comidas	-36,6%	-68,6%
Comercio por mayor y menor	-31,3%	-58,6%
Actividades inmobiliarias	-33,0%	-58,4%
Profesionales, científicas y técnicas	-25,6%	-54,4%

Fuente: Informe Técnico No. SDPC-2020-025-DDP, SDP, elaborado en base a información del SRI. Elaboración: DMGBI

Los impactos económicos que deja la pandemia han generado un efecto sinérgico con la crisis económica multifactorial que venía arrastrando el país desde el año 2016. Como consecuencia se prevé un decrecimiento económico para el año 2020 que puede superar, según cifras del Fondo Monetario Internacional, los 10,9 puntos porcentuales a escala nacional.

Estas estadísticas tienen un reflejo inmediato en la sociedad, principalmente en la pérdida de empleos, producto de los ajustes de personal que realizan las empresas, y en muchos de los casos el cierre permanente de operaciones. De acuerdo a las proyecciones de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), la pérdida de empleos producto de la emergencia sanitaria superará las 89.000 plazas de trabajo. Esta pérdida de empleos incrementará las cifras pre crisis de más de 96 mil desempleados, 191 mil subempleados y más de 199 mil personas en condiciones de informalidad¹.

En el Informe Técnico No. SDPC-2020-025-DDP, emitido por la Secretaría de Desarrollo Productivo, se menciona un estudio de la Unión Europea que ha establecido previsiones desfavorables para América Latina donde los trabajadores jóvenes, menos educados, o en situación de inestabilidad previa serán los más afectados por la crisis.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Administración General, con el objetivo de contar con una herramienta de política arrendaticia de su patrimonio inmobiliario que permita la activación económica y el desarrollo productivo bajo principios de sostenibilidad, equidad, eficiencia y rentabilidad; instauro el presente Manual para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales.

¹ Secretaría de Desarrollo Productivo, Informe Técnico No. SDPC-2020-025-DDP, 2020.

II. OBJETIVO

II.I OBJETIVO GENERAL

Contribuir a la reactivación económica a través de una oferta de bienes inmuebles municipales con cánones de arrendamiento competitivos con el mercado inmobiliario, transformando el sistema arrendaticio municipal en un instrumento que permita un incentivo concreto para comerciantes y artesanos de economía popular y solidaria, gestores y promotores culturales, y negocios turísticos y de alimentación.

II.II OBJETIVO ESPECÍFICOS

- Regular la determinación de bienes susceptibles de arrendamiento, fijación de cánones de arrendamiento, lineamientos para procesos de arrendamiento y evaluación de rentabilidad y uso eficiente del patrimonio inmobiliario del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Incrementar el número de inmuebles municipales arrendados.
- Recuperar inmuebles municipales en mal estado a través de la inversión privada.
- Incrementar los recursos permanentes no tributarios del MDMQ.

III. EJECUTORES

III.I Administración General (AZ), Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

III.II Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

III.III Administraciones Zonales y en general custodios de bienes inmuebles municipales.

IV. MARCO LEGAL

IV.I CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

a) El artículo 226 prescribe que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley, Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*

b) El artículo 227 dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transferencia y evaluación”*.

c) El artículo 238 preceptúa que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

d) El artículo 284 enlista entre los objetivos de la política económica a los siguientes: “(...) 2. *Incentivar la producción nacional, la productividad y competitividad sistémica, la acumulación del conocimiento científico y tecnológico, la inserción estratégica en la economía mundial y las actividades productivas complementarias en la integración regional.* (...) 8. *Propiciar el intercambio justo y complementario de bienes y servicios en mercados transparentes y eficientes.* 9. *Impulsar un consumo social y ambientalmente responsable.*”

e) El artículo 389 determina que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.

IV.II CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN - COOTAD:

a) El artículo 5 determina: “*La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria.* (...)”.

b) El artículo 84 establece que entre otras, serán funciones del Gobierno del Distrito Metropolitano Autónomo: “a) *Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*”; (...) h) *Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción* (...); o) *Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial metropolitana con el objeto de precautelar el desarrollo ordenado de las mismas*”.

c) El artículo 140 prescribe, en su parte pertinente, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

d) El artículo 419 determina que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones

económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.- Constituyen bienes del dominio privado entre otros: “a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia; (...)”.

e) El artículo 435 preceptúa que los bienes de dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

IV.III LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

a) El artículo 1 determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen, entre otros, las entidades que integran el régimen seccional autónomo, como el GAD DMQ.

b) El artículo 6 numeral 5 define contratación pública como todo procedimiento concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras públicas o prestación de servicios incluidos los de consultoría. Se entenderá que cuando el contrato implique la fabricación, manufactura o producción de bienes muebles, el procedimiento será de adquisición de bienes. Se incluyen también dentro de la contratación de bienes a los de arrendamiento mercantil con opción de compra

c) El artículo 59 establece que los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley.

IV.IV REGLAMENTO A LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

a) El artículo 65 establece que las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones.

b) El artículo 108 determina que para el arrendamiento de bienes muebles que requiera la entidad contratante se observarán las normas contenidas en el Código Civil, Ley sobre arrendamiento mercantil y demás pertinentes, observando el procedimiento que para el efecto determine, mediante resolución motivada, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, siempre que no exista normativa emitida para el efecto por el SERCOP. ^[1] [SEPP]

IV.V LEY DE INQUILINATO:

a) El artículo 1 determina que esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos, en lo relevante, sobre: (i) condiciones de locales; (ii) derechos y obligaciones de arrendatarios; (iii) derechos y obligaciones de arrendadores; (iv) prohibiciones, (v) sanciones, etc.

b) El artículo 17 de la Ley manifiesta lo siguiente: “(...) *La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. (...)*”

IV.VI CÓDIGO MUNICIPAL – DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

a) El Capítulo IV Del Arrendamiento de Inmuebles del Libro IV.6 de la Propiedad y Espacio Público establece las normas para el arrendamiento de bienes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; entre otras, se establecen las siguientes disposiciones:

b) El artículo IV.6.48 determina que, para la aplicación de las normas de esta Sección, se consideran bienes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, todos aquellos sobre los cuales el Municipio ejerce dominio.

c) El artículo IV.6.49 señala que los bienes municipales se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público, estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

d) El artículo IV.6.50 establece que, para el arrendamiento de los bienes de dominio privado, se aplicará la disposición del artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, debiendo administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad, para obtener el máximo de rendimiento financiero, compatible con el carácter público del Municipio y con sus fines.

e) El literal d) del artículo IV.6.56 determina que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se encargará del avalúo y de la fijación y determinación de los cánones de arrendamiento en todos los casos, a cuyo propósito aplicará criterios técnicos de mercado, zona de influencia, cobertura de servicios, etc., parámetros que serán previamente aprobados por el Administrador General.

IV.VII NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Como respaldo técnico, usaremos los conceptos y normas establecidos en la “Norma Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito

Metropolitano de Quito” de 17 de diciembre de 2019, de la cual extraemos la siguiente información.

Conceptos de Valoración:

Nos referimos al Capítulo II de la mencionada Norma Técnica, en la cual se amplían los términos y criterios usados para la valoración de un bien inmueble presentes en la Norma 2.3.

Delimitación de las áreas y sus características:

De acuerdo al Capítulo III de la Norma Técnica de Valoración, la Norma 3 trata sobre la delimitación de suelo urbano, y toda la Norma 4 cita y explica los conceptos y factores que intervienen en este proceso.

Factores de corrección por las dimensiones del lote.

Hacemos referencia a la Norma 13 de la Norma Técnica de Valoración, en el cual señala el procedimiento para realizar las correcciones de acuerdo a los valores de tamaño, frente o fondo de la muestra, versus los valores del AIVA en el que se encuentra el lote.

Valoración de Construcciones:

Del Capítulo V de la Norma Técnica de Valoración, tomaremos los lineamientos para la valoración de las construcciones; así hacemos mención a:

Norma 25. En la cual se define la metodología para la valoración de construcciones

Norma 28. En la cual se determinan las tipologías constructivas, dadas por el tipo de estructura, número de pisos y sus tipos de acabados.

Norma 30. En la que se encuentran los parámetros para aplicar la depreciación por antigüedad de la construcción.

Norma 31. La cual define los factores de corrección para construcciones cubiertas de acuerdo a su uso.

Tabla I.1. En la cual se encuentran el valor por m² de construcción para las diferentes tipologías constructivas.

V. PROCEDIMIENTO

V.I DE LA DETERMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO

1. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles establecerá un catastro de inmuebles susceptibles de arrendamiento que serán determinados en función de los siguientes factores:

- a. Clasificación de bienes inmuebles (para fines de arriendo se consideran exclusivamente los bienes de dominio privado).
 - b. Zonas comerciales de alta demanda.
 - c. Vocación y complementariedad de la tipología del inmueble (Ej. Locales comerciales en un centro comercial no deben ser destinados a oficinas, excepto atención al ciudadano).
 - d. Demanda interna de inmuebles para uso directo de las dependencias municipales.
 - e. Demanda interna de inmuebles para la implementación de políticas de las Secretarías del Municipio.
2. El catastro actualizado de inmuebles susceptibles de arrendamiento será presentado al Administrador General dentro de los primeros 15 días de cada ejercicio fiscal.
 3. Se informará mensualmente al Administrador General las inclusiones y exclusiones de inmuebles de dicho catastro.
 - a. Las Administraciones Zonales, o cualquier dependencia municipal, que requiera la inclusión o exclusión de inmuebles como parte del catastro, solicitarán de forma motivada dicho trámite a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

V.II DE LA FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

1. Solicitud de fijación de canon de arrendamiento.-

- a. Cuando las Administraciones Zonales, o cualquier dependencia municipal custodio de un bien inmueble susceptible de arrendamiento, requiera la fijación de canon de arrendamiento, solicitará el trámite a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles adjuntando:
 - i. Ficha de relevamiento catastral, donde se remitirá el avalúo actualizado del inmueble.
 - ii. Evaluación de condiciones de seguridad del inmueble.
 - iii. Evaluación de acceso a servicios.
 - iv. Cuando el arrendamiento corresponda a un arriendo parcial de un lote de mayor extensión se deberá adjuntar un informe técnico y social donde se establezca el costo beneficio de arrendar parcialmente y no la totalidad del inmueble.
 - v. Cuando el arrendamiento corresponda a un arriendo parcial dentro de una infraestructura se deberá adjuntar:
 1. Informe técnico y social donde se establezca el costo beneficio de arrendar parcialmente y no la totalidad del inmueble.
 2. Informe técnico que justifique el buen uso de los espacios y de área comunales, interiores y exteriores, la adecuada circulación y el cumplimiento de normas de seguridad.

2. Cálculo de canon de arrendamiento.-

- a. **Cálculo del valor base de arrendamiento (Ca).**- En base al avalúo actualizado, se calcula el valor base del costo de arrendamiento por metro cuadrado :

$$\text{Fórmula 1: } Ca = \frac{10\% A_{BR}}{12 * m^2}$$

Donde:

Ca: Canon mensual de arriendo teórico

A_{BR}: Avalúo del bien a rentarse

m²: Metros cuadrados totales

- b. **Ajuste a valores de mercado (I_A).**- Este factor busca ajustar los valores teóricos (Ca) con los valores de mercado de la zona. Se establece un castigo adicional del 10% como beneficio para quienes arriendan bienes municipales.

- a. Para el ajuste a valores de mercado se deberá aplicar el siguiente índice:

$$I_A = \frac{Ca}{V_{MZ}}$$

Donde:

I_A: Índice de Corrección A.

Ca: Canon mensual de arriendo teórico.

V_{MZ}: Valor promedio por metro cuadrado de mercado en la zona de análisis.

- b. Cuando el valor de I_A es menor (<) 0,9, se mantiene el valor teórico para los subsiguientes ajustes.
- c. Cuando el valor del índice es mayor o igual (≥) a 0,9, se procede a realizar el ajuste al precio de mercado con un incentivo de -10%:

$$Cac = V_{MZ} * 0,9$$

Donde:

Cac: Canon mensual de arriendo ajustado a valor de mercado.

V_{MZ}: Valor promedio por metro cuadrado de mercado en la zona de análisis.

Factor 0,9: La meta de ajuste respecto a los valores comerciales.

- c. **Ajuste por índice de ocupación (I_B).**- Este factor busca ajustar los valores teóricos (Ca) de acuerdo al índice de ocupación de bienes inmuebles

municipales susceptibles de arriendo en la zona de análisis. Se establece un castigo máximo del 5%.

- a. Para el caso de locales comerciales ubicados dentro de un centro comercial, el análisis se realizará tomando en consideración únicamente los locales municipales del mismo centro de comercio.
- b. Para el ajuste a valores de mercado se deberá aplicar el siguiente índice:

$$I_B = \frac{C_{IMA}}{C_{IMT}}$$

Donde:

I_B : Índice de Corrección B

C_{IMA} : Cantidad de inmuebles municipales susceptibles de arrendamiento, arrendados en la zona o centro comercial.

C_{IMT} : Cantidad de inmuebles municipales susceptibles de arrendamiento, totales en la zona o centro comercial.

- c. De acuerdo al valor del índice obtenido, se procede al descuento de conformidad con la siguiente tabla:

Ponderación de valores	
Valor Índice B	D%
0,01 – 0,10	5,0
0,11 – 0-20	4,5
0,21 - 0,30	4,0
031 - 0,40	3,5
0,41 - 0,50	3,0
0,51 - 0,60	2,5
0,61 - 0,70	2,0
0,71 - 0,80	1,5
0,81 - 0,90	1,0
0,91 – 1,00	0,0

$$Cab = Cac - (Cac * D\%)$$

Donde:

Cab : Canon mensual de arriendo ajustado por índice de ocupación.

Cac : Canon mensual de arriendo ajustado a valor de mercado.

$D\%$: Porcentaje de descuento.

- d. **Ajuste por condiciones de seguridad (Is).**- Este factor busca ajustar los valores teóricos (Ca) de acuerdo a las condiciones de seguridad del inmueble. Se establece un ajuste, positivo o negativo, máximo del 5%.

- a. Cada inmueble objeto de valoración será sometido a una revisión de condiciones de seguridad a través de la siguiente encuesta:

Atributo	Puntaje	Método de valoración
Aislamiento	Máximo 5	1 muy aislado – 5 en conjunto
Distancia a la UPC mas cercana	Máximo 5	5 puntos en distancias menores a 0.5 km; 4 entre 0.5 y 1 km; 3, entre 1 y 3 km; 2 entre 3 y 5 km; 1 para más de 5 km.
Antigüedad del inmueble	Máximo 5	5 puntos de 0 a 5 años; 4 de 5 a 10; 3 de 10 a 15; 2 de 15 a 20; 1 de mas de 20
Estado general del inmueble	Máximo 5	1 muy malo – 5 muy buenas condiciones
Cuenta con servicio de Seguridad Privada	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Cuenta con sistema de CCTV	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Cuenta con plan de evacuación	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Informe de seguridad de la zona emitido por la Secretaría de Seguridad.	Máximo 5	1 muy poco seguro – 5 seguro

- a. La encuesta tiene una puntuación máxima de 40 puntos. Para el ajuste se toma el valor del canon mensual de arriendo ajustado por índice de ocupación (Cab) y se procede a ajustar de acuerdo a la siguiente tabla:

Ponderación		
Valor	Rango	D'%
31-40	Alta	+5%
21-30	Media	+2,5%
11-20	Regular	-2,5%
1-10	Baja	-5%

$$Cas = Cab - (Cab * D'\%)$$

Donde:

Cas: Canon mensual de arriendo ajustado por condiciones de seguridad del inmueble.

Cab: Canon mensual de arriendo ajustado por índice de ocupación.

D'%: Porcentaje de descuento.

- e. Ajuste por acceso a servicios (las).**- Este factor busca ajustar los valores teóricos (Ca) de acuerdo a las condiciones de acceso a servicios públicos del inmueble. Se establece un ajuste, positivo o negativo, máximo del 5%.
- a.** Cada inmueble objeto de valoración será sometido a una revisión de condiciones de seguridad a través de la siguiente encuesta:

Atributo	Puntaje	Método de valoración
Distancia al sistema de transporte público (líneas de buses, trole, Metro, y otros)	Máximo 5	5 puntos en distancias menores a 100 m; 4 entre 100 y 200m; 3, entre 200 y 300 m; 2 entre 300 y 400m; 1 para más de 500 m.
Cuenta con servicio de agua potable	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Cuenta con servicio de energía eléctrica	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Cuenta con servicio de telefonía fija	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta
Cuenta con acceso a servicio de internet	0 ó 5	0 si no cuenta; 5 si cuenta

- b.** La encuesta tiene una puntuación máxima de 25 puntos. Para el ajuste se toma el valor del canon mensual de arriendo ajustado por condiciones de seguridad (Cas) y se procede a ajustar de acuerdo a la siguiente tabla:

Ponderación		
Valor	Rango	D''%
21-25	Alta	+5%
15-20	Media	0%
< 15	Baja	-5 %

$$Caf = (Cas - (Cas * D''\%)) * m2$$

Donde:

Caf: Canon mensual de arriendo final, ajustado por condiciones de acceso a servicios básicos.

Cas: Canon mensual de arriendo ajustado por condiciones de seguridad del inmueble.

D''%: Porcentaje de descuento.

m2: metros cuadrados a arrendar.

3. **Cálculo de canon de arrendamiento aplicando ajuste por recuperación del inmueble a través de inversión privada.-** Este factor busca generar incentivos para el inversionista privado que recupere bienes municipales que se encuentren en mal estado.
- a. Este factor de ajuste de arrendamiento aplica exclusivamente en bienes que se encuentren en mal estado y requieran intervención arquitectónica, estructural, hidrosanitaria, eléctrica, voz y datos, y otras especiales, calificado por el custodio del inmueble.
 - b. Cuando el costo de los estudios sean sufragados por parte del inversionista, se imputaran a la inversión total.
 - c. Cuando los estudios sean elaborados por el custodio del bien inmueble, el inversionista podrá hacer modificaciones asumiendo los costos, y no se imputarán a la inversión total.
 - d. El interesado deberá presentar una propuesta de inversión que incluya un cronograma general, costos aproximados, y un análisis de la recuperación de la inversión.
 - e. Los estudios y memorias técnicas definitivas deberán ser aprobados por las diferentes instancias municipales, especialmente cuando se tratasen de inmuebles patrimoniales, donde el Instituto Metropolitano de Patrimonio aprobará de conformidad con la normativa vigente.
 - f. Bajo esta modalidad de arrendamientos el plazo contractual del arrendamiento se fijará hasta en un máximo del doble del tiempo que demore la recuperación de la inversión.
 - g. La reducción del canon de arrendamiento por castigo de la inversión realizada, afectará los pagos mensuales hasta el tiempo de duración de la recuperación de la inversión (T_R). A partir de ese momento, y hasta la finalización del plazo contractual, el arrendatario pagará el valor normal de arrendamiento (Caf).
 - h. Bajo esta modalidad de arrendamientos se puede otorgar un período de gracia de hasta en un máximo de la mitad del tiempo que se demoren la intervención de la infraestructura.
 - i. Todo el proceso de intervención del inmueble contará con un fiscalizador y será supervisado por el custodio del inmueble.
 - j. Las Administraciones Zonales, o cualquier dependencia municipal custodio de un bien inmueble susceptible de arrendamiento, que tenga una propuesta de recuperación de bien inmueble acogándose a esta modalidad de arrendamiento, remitirá a la DMGBI un informe favorable del la propuesta de inversión para fijar el canon de arrendamiento.
 - k. Para el cálculo del valor del ajuste se utilizará la siguiente fórmula:

$$I_C = \frac{Vt * 0.3}{T_R}$$

Donde:

I_C: Índice de ajuste C

V_t: Valor total invertido en la intervención

T_R: Tiempo de recuperación de la inversión en meses (mínimo 48 meses, máximo 96 meses)

0.3: Porcentaje máximo de la inversión susceptible de cargo contra el canon de arrendamiento.

j. Para el cálculo del valor ajustado se utilizará la siguiente fórmula:

$$C_{ainv} = C_{af} - I_c$$

Donde:

C_{ainv}: Canon mensual de arriendo final, ajustado por condiciones de acceso a servicios básicos.

C_{af}: Canon mensual de arriendo final, ajustado por condiciones de acceso a servicios básicos.

I_C: Índice de ajuste C

VI. LINEAMIENTOS PARA LOS PROCESOS DE ARRENDAMIENTO

VI.I A LOS CUSTODIOS DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO

Las Administraciones Zonales, y en general toda institución custodia de bienes inmuebles municipales susceptibles de arrendamiento tomarán a consideración los siguientes parámetros para la elaboración de pliegos contractuales:

1. Los procesos de arrendamiento de bienes inmuebles deben articular la vocación de la tipología del inmueble y el giro de negocio que conviene para dicho espacio.
2. Dentro de los parámetros de calificación de los oferentes se deberá otorgar puntajes adicionales a:
 - a. Negocios que hayan tenido que cerrar operaciones producto de la crisis sanitaria 2020.
 - b. Negocios pertenecientes a los siguientes sectores económicos y en este orden de prelación:
 - i. Comerciantes de economía popular y solidaria.
 - ii. Actividades culturales, artísticas y artesanos.
 - iii. Actividades relacionadas al turismo y al servicio de alimentos.
 - iv. Comerciantes al por mayor y menor.
 - v. Otras actividades profesionales y técnicas.

- c. El plazo máximo de arrendamiento de bienes inmuebles municipales será de 48 meses, renovables por una sola vez.
 - i. Se exceptúa de esta disposición a:
 - 1. Los negocios calificados como patrimonio intangible por el Instituto Metropolitano de Patrimonio.
 - 2. Inversionistas que hayan arrendado inmuebles municipales en mal estado de conformidad con el numeral 3 del acápite V.II de este manual.
 - d. Las garantías que se deben exigir al arrendatario:
 - i. De conformidad con la normativa vigente se exigirá la garantía por el valor de 4 meses de arrendamiento que permitirá garantizar: daños a infraestructura, multas que pudiesen generarse por el giro de negocio, meses impagos, entre otros.
 - ii. En el caso de arriendos con inversión para la recuperación de bienes inmuebles en mal estado, a más de la garantía sobre el canon de arrendamiento, se exigirá una garantía de fiel cumplimiento, de cobro inmediato, renovable mientras dure el proceso de intervención, contra la inversión a realizar de acuerdo al proyecto presentado por el inversionista interesado.
 - e. Dentro de los contratos de arrendamiento se deberá incluir una cláusula de suspensión temporal del contrato para los casos de emergencia local o nacional declarada, y que impida el normal desarrollo de las actividades del local arrendado. El arrendatario será responsable de solicitar a la AZ, y en general al custodio del bien municipal, la suspensión del contrato, la misma que finalizará una vez finalizado el incidente que generó la suspensión.
3. Para celebrar el contrato de arriendo, a más de los requisitos legales establecidos para el efecto, el arrendatario deberá presentar:
- a. Plan de uso del inmueble de acuerdo a los formatos que emita la DMGBI para el efecto.
 - b. Plan de mantenimiento preventivo y correctivo de acuerdo a los formatos que emita la DMGBI para el efecto.
 - c. Las AZ, y en general los custodios de bienes municipales, deberán realizar el seguimiento evaluación del cumplimiento de los planes de uso y mantenimiento por parte del arrendatario.

VII. EVALUACIÓN DE LA EFICIENCIA Y RENTABILIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

VII.I DE LOS PERÍODOS DE EVALUACIÓN

- 1. El período de evaluación de la eficiencia y rentabilidad del arrendamiento de bienes inmuebles será el mismo del ejercicio fiscal.
- 2. Hasta el 31 de enero del ejercicio fiscal siguiente, las Administraciones Zonales, y en general cualquier custodio de bienes inmuebles municipales susceptibles de

arrendamiento, remitirán a la DMGBI un informe de evaluación de eficiencia y rentabilidad de conformidad con los formatos establecidos por la DGMBI.

3. Hasta el 15 de marzo del ejercicio fiscal siguiente, la DMGBI presentará al Administrador General un informe consolidado de evaluación de eficiencia y rentabilidad de los bienes inmuebles municipales susceptibles de arrendamiento.

VII.II DE LOS INDICADORES

1. **Indicadores de eficiencia.-** Se utilizarán como indicadores de eficiencia los siguientes:
 - a. **Índice de ocupación.-** Entendido como el valor resultante de dividir el número total de inmuebles arrendados, para el número total de inmuebles susceptibles de arrendamiento.
 - b. **Índice de recuperación de inmuebles.-** Entendido como el valor resultante de dividir el número total de inmuebles recuperados a través de la modalidad de arriendo/inversión (numeral 3 del acápite V.II de este manual), para el número total de inmuebles en malas condiciones.
2. **Indicadores de rentabilidad.-** Se utilizarán como indicadores de rentabilidad los siguientes:
 - a. **Diferencia en ingresos permanentes no tributarios producto de arriendos.-** Entendido como el incremento o decremento de ingresos por arrendamientos, en comparación con el ejercicio fiscal inmediatamente anterior.
 - b. **Monto total de ingresos permanentes no tributarios producto de arriendos.-** Entendido como la sumatoria de ingresos por arrendamientos de todos los custodios de bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento.
 - c. **Rendimiento del patrimonio.-** Entendido como el porcentaje de utilidad generado por arriendos en base al avalúo total de bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento según catastro (total de ingresos/total de avalúo * 100).
 - d. **Monto total de arriendo impagos.-** Entendido como la sumatoria de arriendos impagos de inmuebles legalmente arrendados los custodios de bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento.
 - e. **Porcentaje de arriendo impagos.-** Entendido como el porcentaje de cartera vencida generado por arriendos impagos en base al monto total teórico de acuerdo a los contratos de arriendo suscritos (total de arriendos impagos/total de ingresos por arriendos suscritos * 100).

APROBADO POR	Freddy Erazo	
REVISADO POR	José A. Vaca Jones	
ELABORADO POR	José A. Vaca Jones	
	Gabriel Obando	

Anexo

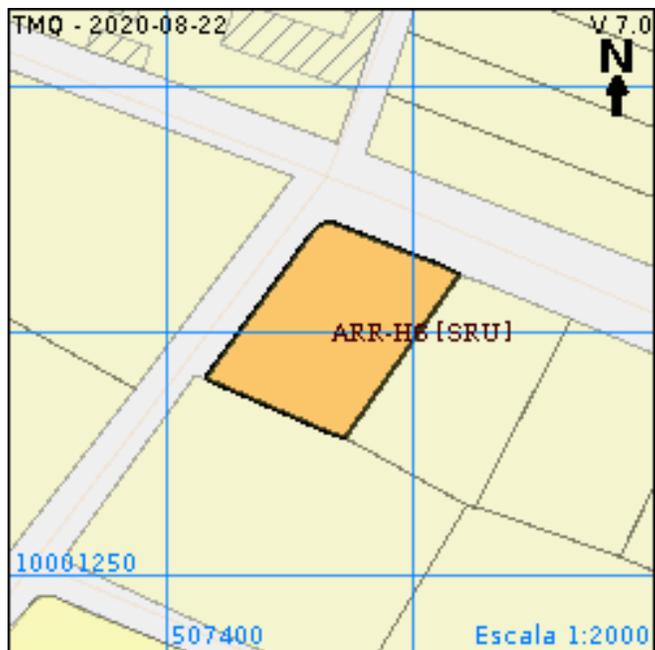
3



QUITO
grande otra vez

Proyecto definitivo de obra nueva “Residencia Villegas Benalcázar”

Datos Generales:



Propietario:	Benalcázar Meléndez Silvia Paola
Se encuentra dentro del Área Histórica de San Antonio de Pichincha, según el mapa N° 42 de la Ordenanza N° 001. Sin ficha de Inventario.	

Predio:	5110526
Clave catastral:	16415 05 001
Barrio/Sector:	RUMICUCHO CARCEL
Parroquia:	SAN ANTONIO
Zona:	H6 (A601H-30)
COS total:	20%
COS PB:	20%
Uso de suelo :	(ARR) Agrícola Residencial Rural

Área a utilizarse	363.12 m2
-------------------	-----------

Propuesta del proyecto de obra nueva

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto de obra nueva denominado “Residencia Villegas Benalcázar”, mismo que está ubicado en un terreno vacío en la parroquia de San Antonio de Pichincha tiene las siguientes características:

a) Se realiza en implantación aislada de una vivienda de una planta con cubiertas inclinadas la más importante cuenta con una inclinación del 10% y una pequeña cubierta frontal de cierta manera planificada como detalle arquitectónico tiene una inclinación del 24%. Las mismas que tendrán como material de recubrimiento visto teja de arcilla; para este y todos los materiales de la edificación se ha considerado lo estipulado en la Ordenanza 3259 de Rumicucho, las paredes serán de adobe.

b)La propuesta está conformada por una planta, cumpliendo la zonificación establecida en la cual se desarrolla de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, baño social, estudio, cuarto de música, sala familiar, hall, un dormitorio master con vestidor y baño completo, dos dormitorios con baño completo compartido; además se complementa con dos estacionamientos, áreas verdes, circulaciones, área de BBQ y un porche de ingreso.

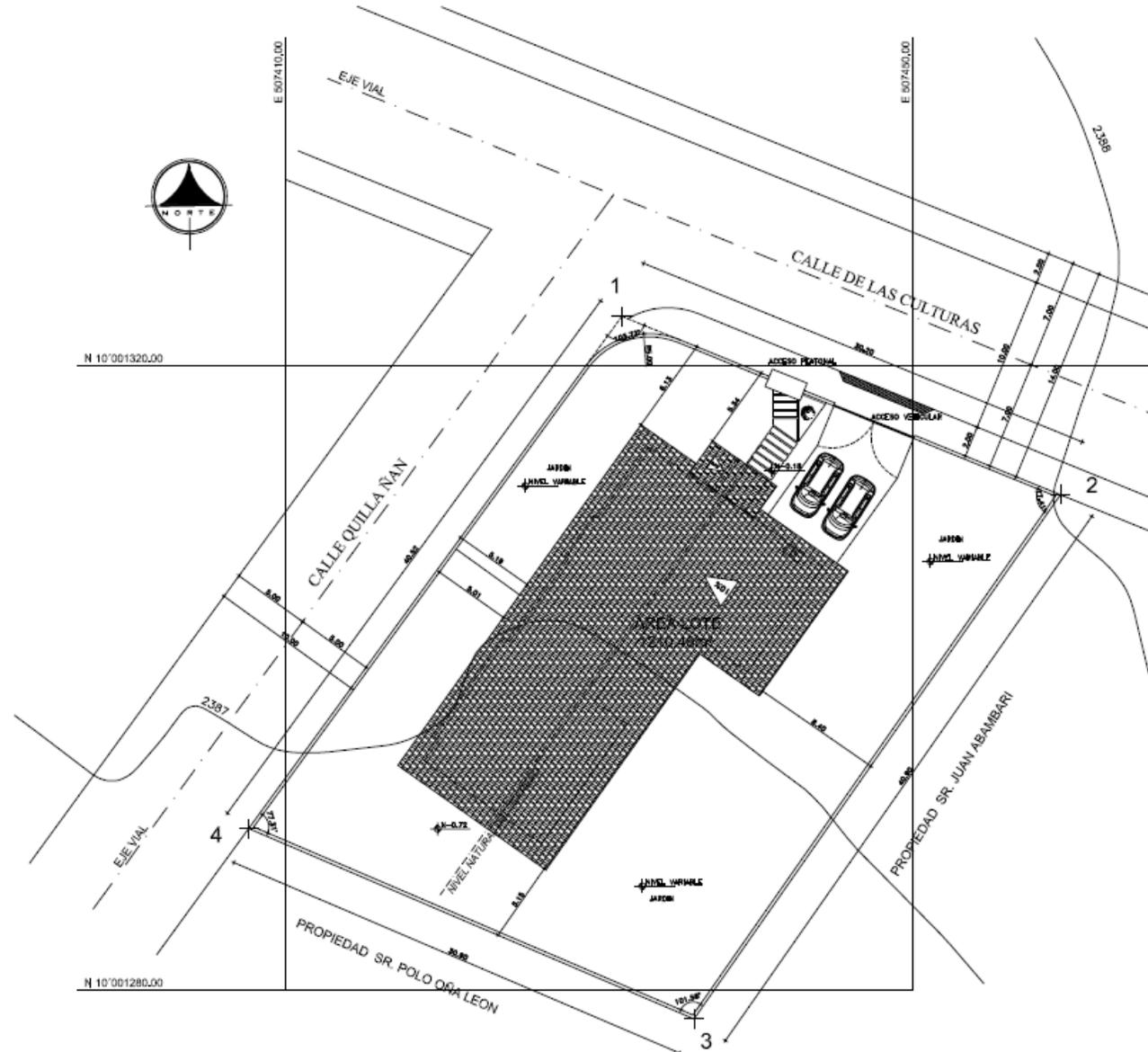
El Área bruta es de 363.12 m²

d)El COS total es de 18,54 % y el COS en planta baja es de 18,54%

Entorno Urbano

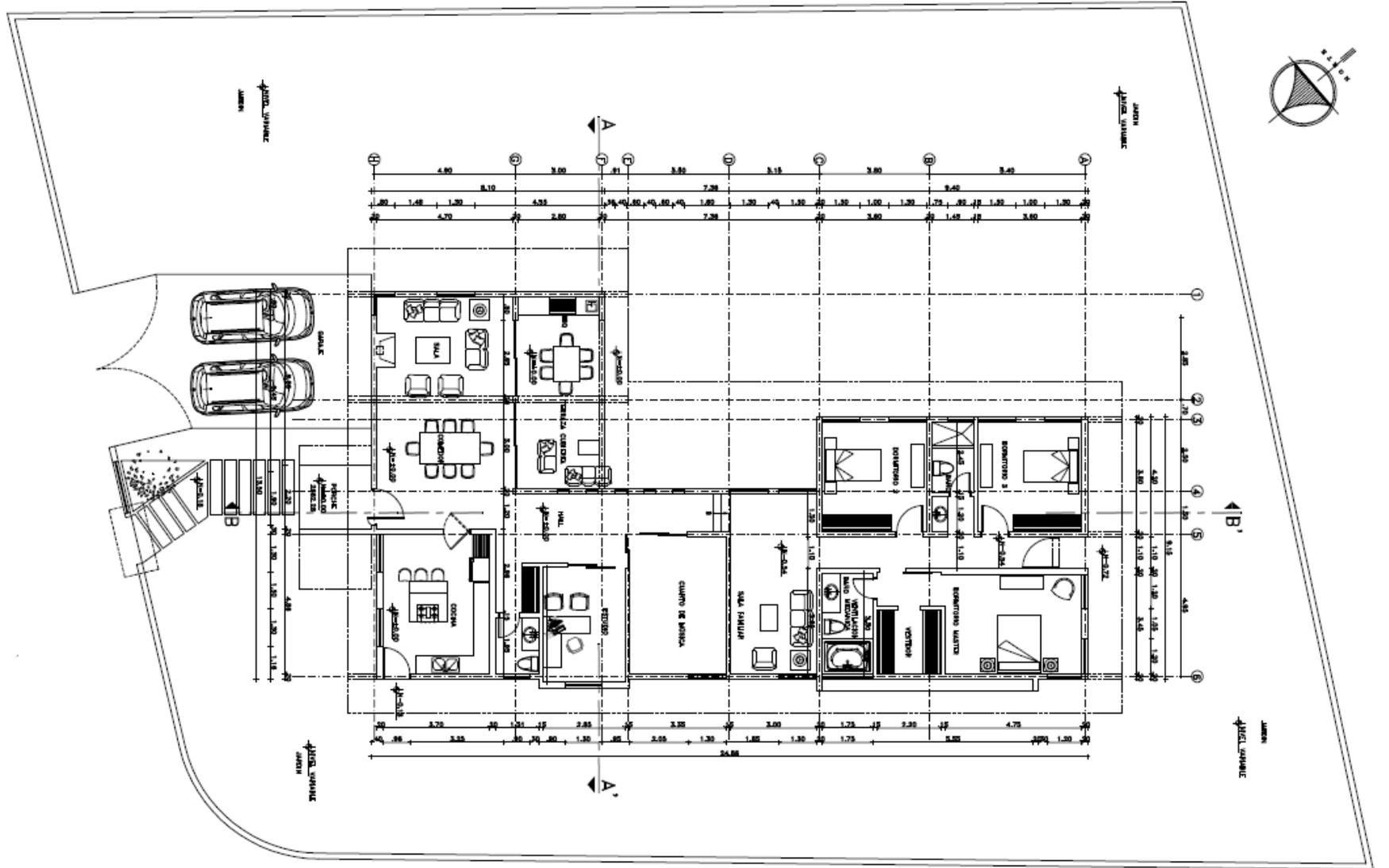


Propuesta IMPLANTACION



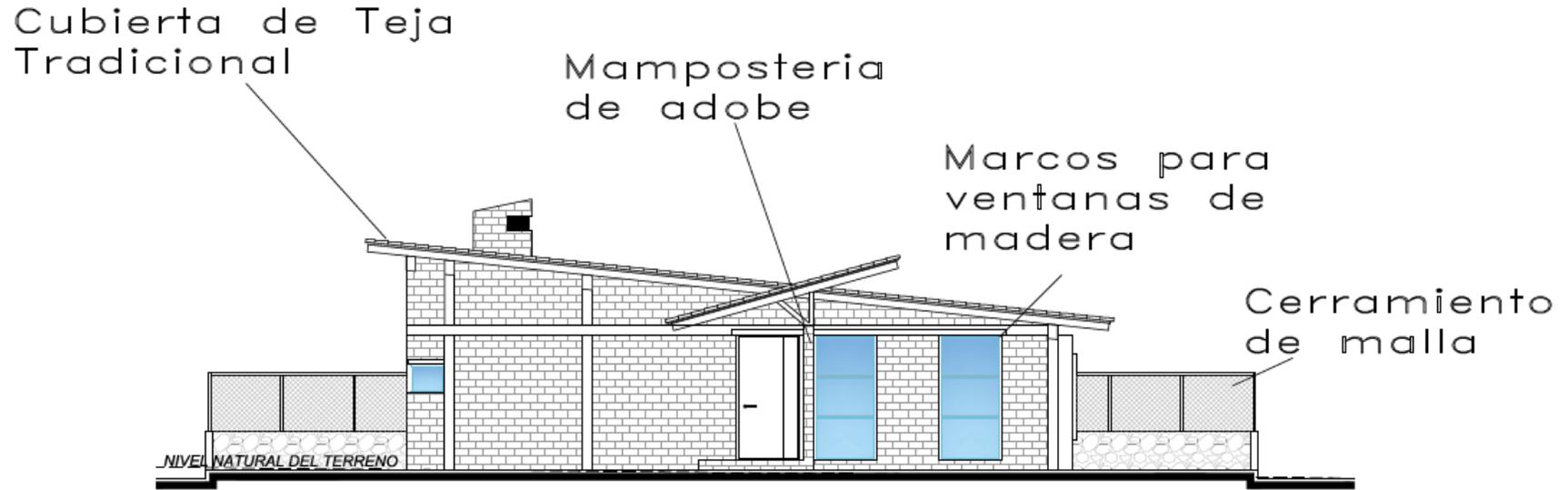
Propuesta

Planta arquitectónica

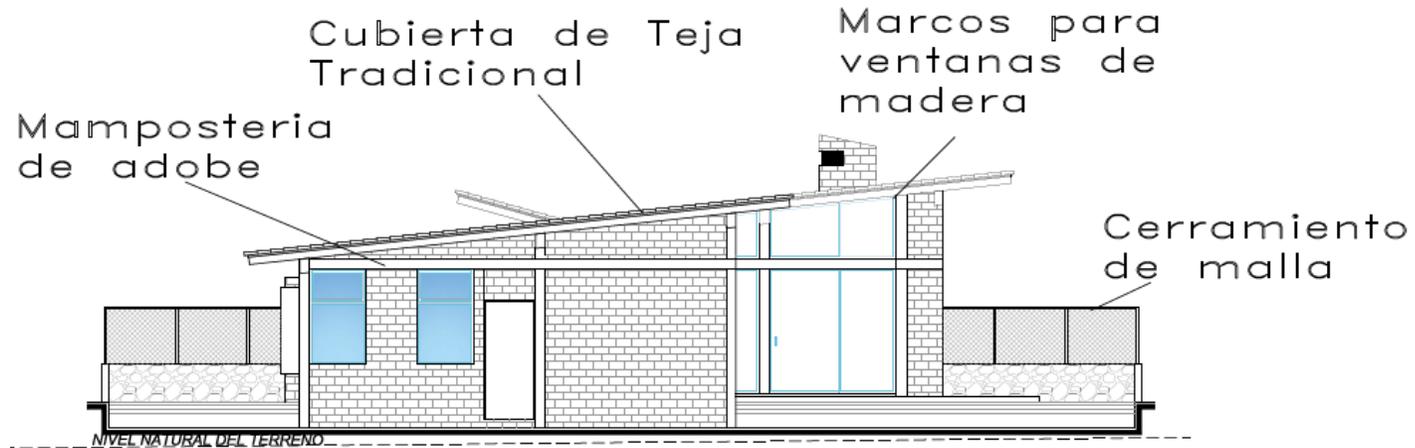


Propuesta

Fachadas



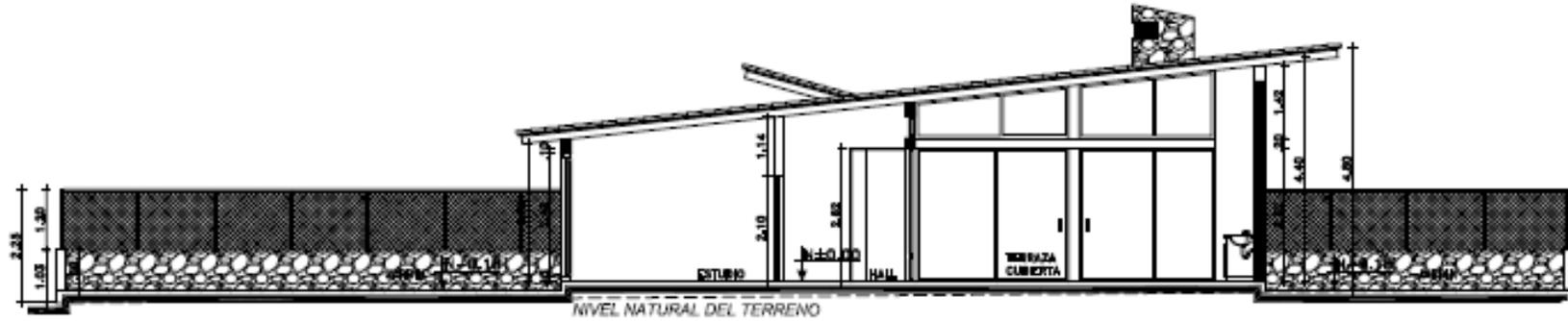
Fachada frontal



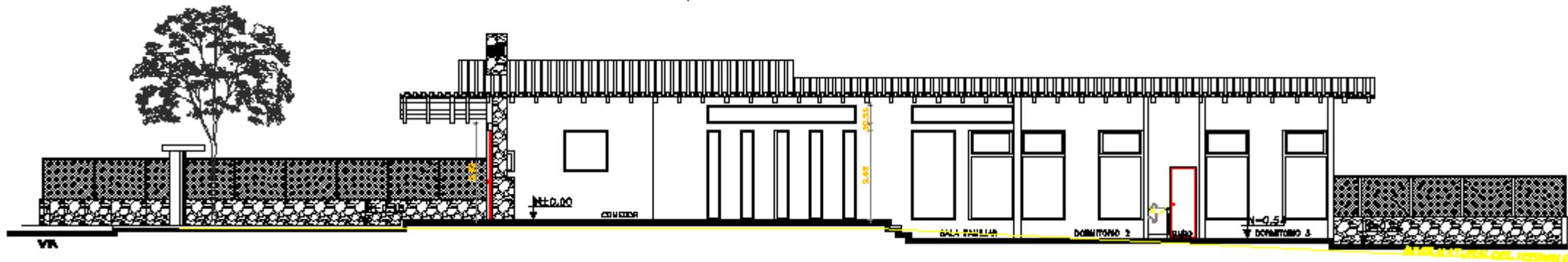
Fachada posterior

Propuesta

Fachadas



Corte A-A



Corte B-B

Propuesta

Perspectivas

