Comisión de Suelo Uso 18

FIDEICOMISO ROJAS **PROYECTO SANTA MÓNICA DE CUMBAYÁ**

Angelita
oficio se naturaliza
historia y remitir
a Comisión
28-05/19

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 28 MAY 2019 HORA: 15:21
Nº HOJAS -NUEVE
Recibido por:

Oficio # 026-SM-2019
Quito, 28 de mayo de 2.019

Doctor
Jorge Yunda Machado
ALCALDE METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

El Fideicomiso Rojas es propietario del predio No. 1289113, ubicado en la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito.

El terreno mencionado está clasificado como Suelo Urbano, con un Uso de Suelo Múltiple y Zonificación ZC (Z2), Zona de promoción, que no determina los parámetros de edificabilidad que regulan la construcción dentro del mismo.

Por esta razón, en un extenso, cansino, repetitivo y, hasta la presente fecha, infructuoso trámite que lo venimos llevando adelante desde hace más de 8 años y 3 meses nos encontramos coordinando con el municipio de Quito la aprobación y posterior emisión de una Ordenanza Metropolitana Especial que regule el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Para su conocimiento, en el Anexo 1 de esta comunicación incluimos un resumen ejecutivo del alcance de nuestro Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Las normas municipales que rigen este trámite han ido variando a través del tiempo, de acuerdo a los distintos criterios municipales, durante las dos anteriores administraciones, habiéndose definido que el proceso deberá apegarse a las disposiciones constantes en las anterior Ordenanza Metropolitana No. 183, así como con las Resoluciones Nos. 12 y 17 emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, proceso que, en el afán de resumir nuestra exposición, determina los siguientes pasos a seguir, previo al conocimiento del pleno del Concejo Metropolitano, órgano que en dos diferentes debates aprobará la expedición de la referida Ordenanza Especial:

1. Presentación del proyecto en la Secretaría General del Concejo,
2. Exposición sobre el plan masa y alcance del proyecto por parte del promotor ante la Mesa Técnica de PUAE,
3. Análisis por parte de la Mesa Técnica y, particularmente, por las Secretarías de Territorio, Movilidad y Medio Ambiente, para la determinación de la VIABILIDAD o INVIABILIDAD del proyecto,
4. Presentación y mesas de trabajo en la Comisión de Uso de Suelo del proyecto propuesto,
5. Reformulación o ajuste del proyecto en función de las observaciones realizadas por la Mesa Técnica,

6. Presentación del Expediente Ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Informe de Impacto de Tráfico y medidas de mitigación a la Secretaría de Movilidad y Proyecto Urbanístico Arquitectónico a la Secretaría de THV.,
7. Expedición de Informes favorables por parte de las Secretaría de Medio Ambiente y de Movilidad sobre el proyecto,
8. Cálculo de la Concesión Onerosa de derechos producidas por el cambio de uso de suelo y/o incremento de edificabilidad requerido por el promotor para el desarrollo del proyecto,
9. Elaboración del informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial por parte del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en su condición de Presidente de la Mesa Técnica de PUAE, incluyendo el borrador de ordenanza, para conocimiento y aprobación por parte de la Comisión de Uso de Suelo de municipio de Quito,
10. Análisis del proyecto e informe emitido por la Secretaría de THV dentro de la Comisión de Uso de Suelo,
11. Informe Favorable emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito,
12. Primer debate (conocimiento) del Informe Favorable de la Comisión de Uso de Suelo en el seno del Concejo Metropolitano,
13. En el evento de que se realizaran observaciones al plan urbano del PUAE o al borrador de Ordenanza por parte de los señores concejales metropolitanos, el expediente regresa a la Comisión de Uso de Suelo para que se recojan las observaciones realizadas por los concejales, producto de lo cual dicha comisión emite un nuevo Informe Favorable para conocimiento en segundo debate por parte del Concejo,
14. Conocimiento y aprobación en segundo debate del proyecto de Ordenanza que regula el desarrollo del PUAE, y,
15. Expedición de la Ordenanza Especial respectiva.

El proyecto de Ordenanza que regula el proceso de construcción del PUAE Santa Mónica fue tratado en primer debate por parte del anterior concejo metropolitano, en base al Informe IC-O-2019-165 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria de 8 de mayo de 2.019, sin que se hubiesen presentado observaciones por parte de los señores miembros del concejo, es decir, el último trámite pendiente para conseguir la emisión de la Ordenanza Especial que regule la ejecución de nuestro proyecto corresponde al paso No. 14, "Conocimiento en segundo debate por parte del Concejo Metropolitano del proyecto de Ordenanza Especial", en función del mismo Informe IC-O-2019-165.

Como no escapará a su ilustrado entendimiento, la falta de expedición de la correspondiente Ordenanza, dado este extenso proceso llevado adelante por nosotros en calidad de promotores conjuntamente con los funcionarios municipales responsables, únicamente ha impedido la implementación de un proyecto que, dentro de la planificación de ciudad promovida por las autoridades municipales, se incorporará dentro de una nueva centralidad que se creará en la zona sur de la parroquia Cumbayá, en conjunto con los PUAEs San Patricio, ya aprobado, Rojas y Parque Inmobiliario, en proceso, provocando la creación de un nuevo centro de desarrollo de la ciudad de Quito, con los consecuentes beneficios que ello representa para el ordenamiento territorial, creación de empleo y oportunidades, regulación de mercado y embellecimiento de nuestra ciudad.

Basado en lo anteriormente expuesto, muy comedidamente solicitamos Ud. señor Alcalde, disponga la inclusión en el Orden del Día, dentro de una de las próximas sesiones de Concejo Metropolitano, el Proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y aprovechamos la oportunidad para presentar a Ud. los sentimientos de nuestra más alta consideración

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Adj: Lo indicado

Cédula de ciudadanía:	1704447547
Correo electrónico:	ftorresm56@hotmail.com
Teléfono:	0999213924

C.C.: Dr. René Bedón Garzón
Presidente Comisión de Uso de Suelo

Arq. Rafael Carrasco
Secretario Territorio, Hábitat y Vivienda

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SANTA MÓNICA DE CUMBAYA

1) Ubicación, áreas y estado de la Propiedad

El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí.

Los datos actuales de clasificación, uso y zonificación del predio son los siguientes:

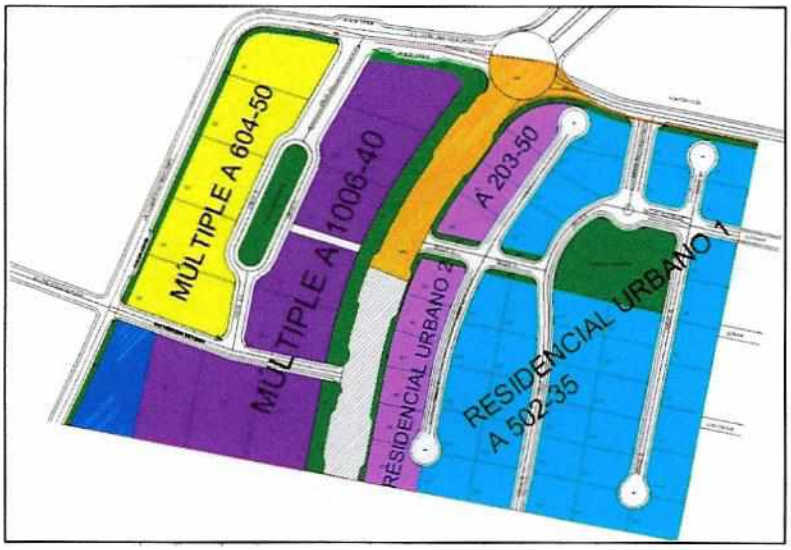
CLASIFICACIÓN: **Suelo Urbano**
USO DE SUELO: **Múltiple**
ZONIFICACIÓN: **ZC, área de promoción**

2) División general del suelo y área útil

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	**Superficie m²**
	Área Bruta	**127.179,69**
1	Área útil	78.615,02
2	Áreas Verdes Municipales	13.356,19
3	Equipamiento Municipal	2.900,08
A	**Subtotal (1+2+3)**	**94.871,29**
10	Vías Internas	21.000,83
11	Mitigación impacto movilidad	2.941,39
12	Área de afectación de propiedad pública	4.200,57
13	Área de afectación de propiedad privada	4.165,61
B	**Total Vías (10+11+12+13)**	**32.308,40**
	Total (A+B)	**127.179,69**

3) Tipos de usos y zonificaciones de suelo del PUAE

El propósito del PUAE Santa Mónica será únicamente la venta de lotes, la edificación de los mismos estará a cargo de los futuros propietarios de los predios.



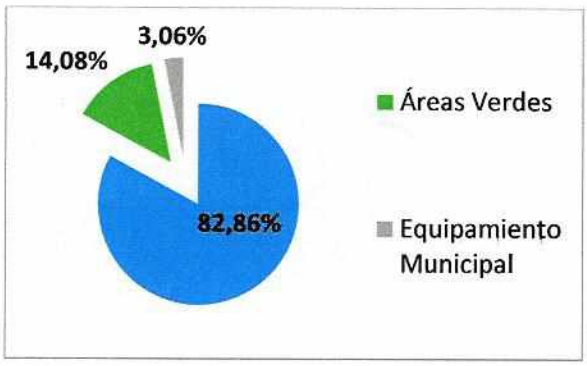
Ocupación y Edificabilidad														
							Retiros							
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupa-ción	Nº Pisos	M	F	P	L	Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo
A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1- A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1-B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	150	200	15
C	MULTIPLE	C1-C8	(A39) A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1-D5	(A10) A604-50	A	4	16	5	3	3	6	40	160	600	20

Como resultado de esta planificación, Santa Mónica comprenderá la creación de los siguientes lotes individualizados:

CLASIFICACIÓN	USO	ZONIFICACIÓN	# LOTES	ÁREA TOTAL (M2)
URBANO	RU 1	A 502-35	37	34.753,37
URBANO	RU 2	A 203-50	10	9.170,78
URBANO	MÚLTIPLE	A 1006-40	8	21.813,81
URBANO	MÚLTIPLE	A 604-50	5	12.877,06

4) Áreas verdes públicas y equipamiento Municipal

El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,19 m2 correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m2 correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto.



5) Aportes de suelo de cesión gratuita en favor del MDMQ

El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria las siguientes áreas:

DESCRIPCION	CONCEPTO	NOMBRE	SUPERFICIE
Afectación Rotonda Sur	Medida de mitigación Movilidad	AF1	1.221,52
Afectación Calle Huancavilca	Medida de mitigación Movilidad	AF2	629,10
Prolongación Escalón Lumbisí	Afectación vial	AF3	4.200,57

Adicionalmente, el promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m2, con lo que se determina que el PUAE Santa Mónica realiza aportes voluntarios por un monto estimado de USD $ 772.000,00, superior en el 17% al valor de COD que se calculaba previamente a la aprobación del PUAE San Patricio.

6) Asignación de zonificación de partida en área de promoción

De conformidad con lo establecido en el artículo No. 5 de la ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, al PUAE Santa Mónica le corresponde la zonificación A39 (A1006-40) correspondiente aquella del predio circundante No.3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y zonificación.

7) Concesión Onerosa de Derechos

El PUAE Santa Mónica requiere los siguientes **cambios de uso de suelo:**

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares, debido a que los índices de revalorización en todos los casos son igual a uno (1).

En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la ordenanza; y, en aplicación del literal b) del artículo IV.1.380 del Libro VII del Libro IV.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los promotores del PUAE Santa Mónica no deberán cancelar al Municipio de Quito, ningún valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, correspondiente al incremento de edificabilidad

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 170444754-7

APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA
IVAN FRANCISCO

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO 1956-05-01

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO
MARIA DE LOURDES
VILLACIS Z

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PRIVADO

V1333I3222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-03-14

FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

CNE

0012 M
JUNTA No.

0012 - 326
CERTIFICADO No.

1704447547
CÉDULA No.

TORRES MORA IVAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA

CANTÓN: QUITO

CIRCUNSCRIPCIÓN:

PARROQUIA: NAYON

ZONA:

ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS
2019

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

PRESIDENTA/E DE LA JRV

Quito, 12 diciembre del 2017.

Señores
Autoridades y Funcionarios
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA 37
NOTARIA TRIGÉSIMA SÉPTIMA

De mis consideraciones. -

Pedro Xavier Ortiz Reinoso, en mi condición de Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos Y fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 12 de enero de 2011; y, que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mentado fideicomiso, la cual reza textualmente: 8.7.- Suscribir los documentos necesarios para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, partición o urbanización del INMUEBLE u obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipulados por escrito por el BENEFICIARIO, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1), ante Ustedes me permito indicar que el Ing. Iván Francisco Torres Mora, con cédula de ciudadanía número 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la expedición de la Ordenanza Especial que normará el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de este Inmueble.

Por lo tanto, el Ing. Iván Francisco Torres Mora podrá suscribir a nombre del FIDEICOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

p. FIDEICOMISO ROJAS
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
Y Fideicomisos Mercantiles

Pedro Ortiz Reinoso
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1706773304

NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que un (1) foja(s) antecede, es FIEL COPIA DEL ORIGINAL que me fue presentado para este efecto y acto seguido devolví al interesado.
Quito, a 15 DIC. 2017
Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

2019-059346

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA- POL-2019- 2188
DMQ, 26 de abril de 2019
Ref: Oficio SGC-2019-1255
GDOC: 2017-170303

Asunto: Informe PUAE SANTA MÓNICA

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 08 MAY 2019 HORA: 11H05
Nº HOJAS: 04
Recibido por: Alex P

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2019-1255, mediante el cual solicita se remita el informe relativo al Proyecto Arquitectónico Urbanístico Especial Santa Mónica, por medio del presente adjunto el informe correspondiente, el mismo que fue enviado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 15 de abril del 2019.

Cabe mencionar que en función de la coordinación realizada con los promotores del proyecto, se recepta mediante correo electrónico el día 11 de abril el certificado de viabilidad técnica ambiental del proyecto por parte del Ministerio del Ambiente requisito solicitado para la absolución de observaciones.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

DESPACHO SECRETARÍA DE AMBIENTE ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: GDOC: 2019-018739

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/04/26	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/04/26	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/04/26	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	30/ABR/2019	

GDOC: 2019-059346

4

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA- 2018- 2013
DMQ, 15 de abril de 2019
Ref: Oficio #005-SM-2019
GDOC: 2019-018739

Asunto: PUAE SANTA MÓNICA

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. 005-SM-2019, mediante el cual se adjunta la subsanación de las observaciones emitidas al PUAE Santa Mónica, con la finalidad de que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos. En virtud de su solicitud, adjunto el informe de criterio técnico ambiental correspondiente.

Cabe mencionar que en función de la coordinación realizada con los promotores del proyecto, se recepta mediante correo electrónico el día 11 de abril el certificado de viabilidad técnica ambiental del proyecto por parte del Ministerio del Ambiente como alcance al expediente ambiental de absolución de observaciones del PUAE Santa Mónica.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: Expediente de absolución de observaciones.

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/04/15	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/04/15	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/04/15	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	16/ABR/2019	

3

Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL

"SANTA MÓNICA"

Fecha: 12 de abril de 2019

1. ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. STHV-107-2018 del 9 de enero de 2019, la STHV envía al Ing. Francisco Torres Mora del Fideicomiso Rojas, la determinación de la mesa técnica PUAE respecto del proyecto Santa Mónica, y adjunta el informe criterio técnico ambiental del 10 de diciembre de 2018 en el que constan las observaciones emitidas.

- Se realiza una reunión de trabajo el 16 de enero de 2019, con los promotores con la finalidad de aclara las dudas a las observaciones emitidas, y se informa que debido a que el predio interseca con bosques protectores se requiere el pronunciamiento del MAE en referencia a este tema, especificando la dependencia y persona a la que se requiere se envíe la solicitud.

- Mediante Oficio No. 005-SM-2019 recibido en la Secretaría de Ambiente el 14 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite la información entregada por los promotores del proyecto para que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos competentes.

2. REVISIÓN DE SUBSANACIONES AL PUAE SANTA MÓNICA

Observación:

- En relación al proceso de regularización ambiental, el proyecto Santa Mónica cuenta con dos tipos de regularización diferentes (Registro Ambiental y Certificado Ambiental), se solicita se unifique este criterio incluyendo todas las actividades que contempla el proyecto, para lo cual deberá solicitar criterio al Ministerio de Ambiente.

Subsanación: Se presenta el oficio No. MAE-DNPCA-2019-0055-O del 24 de enero del 2019.

Observación:

Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano

- Considerar que existe un certificado de intersección con el Bosque y Vegetación Protectora Flanco Oriental del Pichincha, por lo que es necesario contar con una autorización del Ministerio del Ambiente para proceder con el proyecto.

Subsanación: Se presenta oficio No. MAE-DPAPCH-2019-0492-O del 11 de abril de 2019 mediante el cual confiere certificado de viabilidad técnica ambiental con pronunciamiento favorable al proyecto SUIA código MAE-RA-2019-406173, en función del siguiente argumento:

- El proyecto interseca con las categorías Zona Agropecuaria y Área Poblada, según el Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra oficial al año 2016.
- Según lo establecido en el Mapa de Vegetación MAE-2013, el proyecto se encuentra en una clasificación de Intervención.
- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo DMQ-2016, clasifica el área de implementación del proyecto dentro de una clasificación Urbano de uso vigente Múltiple.
- En este contexto, establece que la implementación del proyecto, no afecta las funciones establecidas del Bosque y Vegetación Protectores Flanco Oriental Pichincha y Cinturón Verde de Quito por encontrarse en un área completamente urbanizada e intervenida.

Observación:
Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- En relación a los criterios de eficiencia (ahorro, optimización, minimización, reducción) de consumo de agua, el proponente indica al ser PUAE Santa Mónica "(...) la urbanización del espacio definido pero no de la edificación dentro de los predios, por lo que los futuros usuarios de cada lote deberán regirse a la normativa ambiental vigente y buenas prácticas propuestas en el Reglamento Interno propuesto, para la aplicación medidas eficientes de consumo de agua potable (...)".
  Es importante se viabilice lo planteado en este punto de manera que permita que los criterios de ahorro, optimización, minimización y reducción en el consumo de agua, sean aplicados en todas las etapas del proyecto , por otro lado se debería contar con la base del reglamento propuesto para que sea parte de la ordenanza de este PUAE .

- El proponente realiza un resumen de buenas prácticas de eficiencia de uso de agua sin embargo su cumplimiento está sujeto al cumplimiento de un Reglamento Interno, se requiere que conste como parte de la ordenanza el Reglamento en mención con las estrategias para su cumplimiento.

Subsanación: Se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:
Componente 3. Material, Energía y Confort

- Se requiere incorporar una descripción de las condiciones climáticas del lugar de implantación del proyecto y de su entorno.

- Se debe mencionar y quedar estipulado en la ordenanza las condiciones del diseño de las construcciones, contemplando sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad y acondicionamiento climático.

- Se menciona que será de responsabilidad del usuario final de cada uno de los lotes el uso de fuentes de energía alternativa renovable, sin embargo debe quedar en la ordenanza como una obligación las condiciones y requerimientos constructivos considerando estas alternativas.

- Al igual que el numeral anterior se menciona que será responsabilidad del usuario final el uso de materiales que promuevan el aislamiento térmico, es indispensable que en la ordenanza conste las condiciciones y requerimientos constructivos en relacion a los materiales de construcción los mismos que deberán promover el uso de materiales de origen de procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.

- Se menciona que se promoverá por medio de un "reglamento interno futuro del proyecto"el adecuado manejo de fachadas, letreros, iluminación y materiales, con el fin de minimizar el impacto visual de las áreas comerciales con la homologación y armonía visual del proyecto. Se requiere que el mencionado reglamento sea incorporado como parte del contenido de la ordenanza con la finalidad de que sea de obligatorio cumpliento.

Subsanación: Se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:
Componente 4. Residuos Sólidos

- Se menciona que para la construcción de cada predio, el adecuado manejo de residuos será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base del reglamento interno de la urbanización. Se requiere que el reglamento interno de la urbanización sea incluido en la ordenanza y mencione que se cumplirá con lo estipulado en la Ord. 332

- Se requiere se incorpore la responsabilidad de adquirir los tres contenedores de 1100 lt con toma para lifter de acuerdo a lo solicitado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo.

Subsanación: Se compromete a la responsabilidad de la adquisición de los contenedores recomendados por la empresa EMASEO EP, se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto Santa Mónica, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5203 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente. En este sentido, se solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos planteados.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

Ruth Elena Ruiz

Santiago Andrade

Mariela Perrone

Diana Hernández

Elena Vivanco

Sebastián Sandoval

Gustavo Mosquera

Manuel Serrano

Informe Nº IC-O-2019-165

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	08/05/2019	
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante oficio No. 010-SM-2017 de 16 de noviembre de 2017, el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá".

1.2.- Mediante oficio SGC-3387 de 22 de noviembre de 2017, el Abg. Jaime Morán Paredes Secretario General del Concejo Metropolitano (s), remitió el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", al presidente de la Comisión de Uso de Suelo, concejal Sergio Garnica Ortíz.

1.3.- Mediante Oficio No. 010-SM-2017 de 28 de noviembre de 2017, el Ing. Luis Vizcaíno Moncayo representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", con las modificaciones solicitadas.

1.4.- En sesión ordinaria de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de los mismos mes y año, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, asumiendo los concejales abajo firmantes la iniciativa legislativa del referido proyecto.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-1266 de 4 de abril de 2018, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, indica:

"(...) el predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas protegidas SMANO; sin embargo, debo informar que si interseca Bosque y Vegetación Protectores en el DMQ, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente"

2.2.- Mediante Informe Técnico s/n de 13 de junio de 2018, suscrito por el Arq. José Luis Barros, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (s), se establece:

"7.1. El emplazamiento y la altura propuesta del proyecto no son concordantes con el contexto en el cual se localiza el predio, que corresponde al sector de ILALO - LUMBISÍ, generando una propuesta alejada del Modelo Territorial previsto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT (Ordenanza Metropolitana No. 041), el cual se caracteriza con uso de suelo como Área de Intervención especial y recuperación.

7.2. A pesar de la escala de los sistemas públicos de soporte, expresados en ejes viales que estructuran el territorio, el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto, corresponde a la zona de amortiguamiento llaló -Lumbisí, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló. La Mesa Técnica de PUAE, ha concertado mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015; y, oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, que la altura máxima en este sector deberá ser de seis (6) pisos, con el objetivo de propender la utilización del suelo mediante una equilibrada gradación de alturas y densidades de ocupación, y, en consideración que actualmente este sector se desarrolla en gran porcentaje con una altura máxima de dos pisos en base a la normativa vigente. El planteamiento presentado por el promotor del proyecto SANTA MÓNICA ha insistido en que el desarrollo del proyecto sea hasta 8 pisos de altura.

7.3. El proyecto SANTA MÓNICA se presenta con una propuesta concebida en partes segmentadas; la misma que no consolida el desarrollo del Escalón Lumbisí en ambos frentes, manteniendo usos mixtos que aseguren flujos peatonales permanentes y el uso del espacio público; adicionalmente esta propuesta no consigue integrarse con el entorno urbano a través de la red vial existente y proyectada, que asegure la accesibilidad a las áreas verdes y espacios públicos propuestos.

7.4. El planteamiento del proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 artículo 6 de la RESOLUCION SHTV-12-2017, su propuesta de áreas verdes, públicas y privadas no se integra con la red verde urbana, ni con la red vial existente. La accesibilidad a los espacios verdes propuestos no se realiza por las vías principales; adicionalmente en su propuesta urbana no genera adecuadas transiciones en concordancia con la altura edificada de los predios colindantes y con el entorno urbano.

7.5. El proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen

Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; el planteamiento del proyecto no mejora las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el porcentaje propuesto por el promotor cumple con el mínimo establecido en la normativa vigente.

Por lo antes expuesto esta Secretaría emite criterio técnico desfavorable al desarrollo del proyecto en mención.

8. RECOMENDACIONES

9. El promotor deberá desarrollar el proyecto en observancia de los criterios territoriales concertados en la Mesa Técnica de PUAE, promoviendo la generación de densidades y alturas adaptadas a las condiciones actuales y las vocaciones proyectadas del territorio en el cual se circunscribe, con la finalidad de promover un desarrollo urbanístico que equilibre los beneficios ambientales, urbanos, de espacio público y áreas verdes, y conectividad vial.

10. El programa urbano - arquitectónico propenderá a generar elementos que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacio público, además elementos de movilidad que incluyan al sistema de transporte público, vías peatonales como resultantes de conectividad entre el proyecto y las zonas urbanas circundantes, que cumpla con características de integración visual en concordancia con el gran valor paisajístico y de preservación de la zona de amortiguamiento del cerro Ilaló.

2.3.- Mediante oficio No. SM-1065-2018 de 18 de junio de 2018, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, adjunta el informe técnico No. SM-DPPM-077/2018, y del cual se desprende:

"Por lo expuesto y, en virtud de las observaciones realizadas mediante el presente informe técnico, se determina como no viable la propuesta presentada, siendo susceptible de revertir este pronunciamiento acogiendo las observaciones emitidas en éste informe e incorporando sus correctivos, en cuyo caso esta Secretaría emitirá la viabilidad del proyecto "Santa Mónica" en el ámbito de competencia de movilidad, el proyecto deberá ser analizado en todos sus componentes por la Mesa Técnica de PUAES."

2.4.- Mediante oficio No. SA-DPN-URCV-2018-2718, de 25 de junio de 2018, Ruth Elena Ruiz, Secretaria de Ambiente (s), adjunta el informe técnico ambiental del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", del cual se desprende:

"De acuerdo al análisis que antecede, el promotor no presenta de manera suficiente los requerimientos ambientales para los PUAE, por lo que se emite criterio técnico desfavorable para el Proyecto Santa Mónica"

2.5.- Mediante oficio No. STHV-0107-2018 de 9 de enero de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica:

> *"Los promotores del proyecto Santa Mónica, tras obtener el respectivo informe de viabilidad con observaciones, podrán proseguir con su tratamiento para lo cual deberán elaborar los estudios y cumplir con las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de la Mesa Técnica de PUAE; el expediente del proyecto deberá ser ingresado a esta dependencia una vez que los promotores del proyecto hayan cumplido obligatoriamente con todos los requisitos estipulados en el artículo 14, Etapa III de la Resolución STHV-12-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018."*

2.6.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1949 de 30 de abril de 2019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto final del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, Santa Mónica.

3. INFORME LEGAL

Mediante oficio, referencia EXPEDIENTE PRO-2019-01143 de 29 de abril de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), remite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

> *"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.*
>
> *No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:*
>
> *1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
> *2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase " 240 y 264, numerales I y 2 de la Constitución de la República", por la frase "240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"*
> *3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y y) del COOTAD.*
> *4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.*
> *5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.*
> *6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza."*

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de los mismos mes y año, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), 322, 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

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

Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-30	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-30	

Adjunto expediente con documentación.
(2017-170303)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro Entrega Expedientes							
Concejal	Fecha entrega				Fecha devolución		
Sergio Garnica	30/04/2019				30/04/2019		
Jorge Albán							
Marco Ponce							
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha				Recepción		

Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, el Concejal Marco Ponce, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-165 relacionado con el primer debate del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA"

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 30 ABR 2019 HORA: 16:45
Nº HOJAS: 111
Recibido por: Alex

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

Oficio STHV-DMPPS-2019-1949
DM Quito,

30 ABR 2019

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica.

Señor Secretario:

En atención al oficio No. 010-SM-2019 de 8 de marzo de 2019, con referencia Gdoc 2018-172109, mediante el cual el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, adjunta el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica para proseguir con el trámite respectivo y en atención a la Reinstalación de Sesión Ordinaria de Comisión de Uso de Suelo, celebrada el día miércoles 24 de abril de 2019, en la cual se dispuso a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitir con carácter de urgente, y una vez que se cuente con todos los informes técnicos necesarios, el proyecto de ordenanza del PUAE Santa Mónica, la STHV remite los siguientes documentos con respecto al proyecto mencionado:

1. Informe Técnico de la STHV;
2. Exposición de Motivos y Texto de proyecto de ordenanza del PUAE Santa Mónica;
3. Anexos respectivos del proyecto de ordenanza.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS - STHV	2019-04-30	

Cc. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

1.- ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015, se emitió el Informe de Viabilidad del Proyecto SANTA MÓNICA, declarándole viable con observaciones, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica PUAE; los promotores del proyecto incumplieron con el plazo otorgado.

- El replanteamiento del proyecto SANTA MÓNICA es ingresado mediante oficio 003-SM-2017, de fecha 05 de junio de 2017, y la exposición del proyecto ante la Mesa Técnica PUAE, se realiza con fecha 12 de julio de 2017; y, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, se emitió el Informe del Proyecto SANTA MÓNICA declarándolo INVIABLE y manteniendo el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto; para lo cual la Mesa Técnica de PUAE concertó que la altura máxima para este sector correspondía a 6 pisos.

- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SG-3386, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-170303 y fecha 22/11/2017, remite el Oficio S/N, de fecha 16/11/2017, suscrito por la Ing. Francisco Torres, representante del Fideicomiso Rojas, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: SANTA MÓNICA, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.

- Mediante oficio STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio devuelve el expediente del proyecto entregado por el promotor, para que este sea actualizado conforme la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

- Mediante oficio # 001-SM-2018, de fecha 26 de abril de 2018, el Ing. Francisco Torres, ingresa a la Secretaría de Territorio, el expediente del proyecto con la información solicitada en el STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018.

- El día miércoles 16 de mayo de 2018, el Ing. Francisco Torres, en representación del Fideicomiso Rojas, realiza la presentación del proyecto denominado "SANTA MÓNICA", ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv – Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017.

- El 9 de enero de 2019, mediante oficio # STHV- 107, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa respecto a la determinación de la Mesa Técnica de PUAE, sobre la Viabilidad con observaciones del proyecto Santa Mónica.

- El 08 de abril de 2019, mediante oficio # 010-SM-2019, el ingeniero Francisco Torres Mora, promotor del proyecto Santa Mónica, ingresa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la propuesta de ordenanza para este proyecto.

- El 15 de abril de 2019, mediante oficio #s SA.POL.2018-2013 la Secretaría de Ambiente emite el informe con criterio técnico favorable.

- El 29 de abril de 2019, mediante oficio # SM-0970-2019 la Secretaría de Movilidad, adjunta el informe técnico # SM-DMPPM-028/2019 con criterio favorable.

- El 30 de abril de 2019, mediante oficio # 021-SM-2019, el ingeniero Francisco Torres Mora, promotor del proyecto Santa Mónica, ingresa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1.- Ubicación, Áreas y Estado de la Propiedad.- El PUAE Santa Mónica se edificará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m2.

Mapa No1. Ubicación

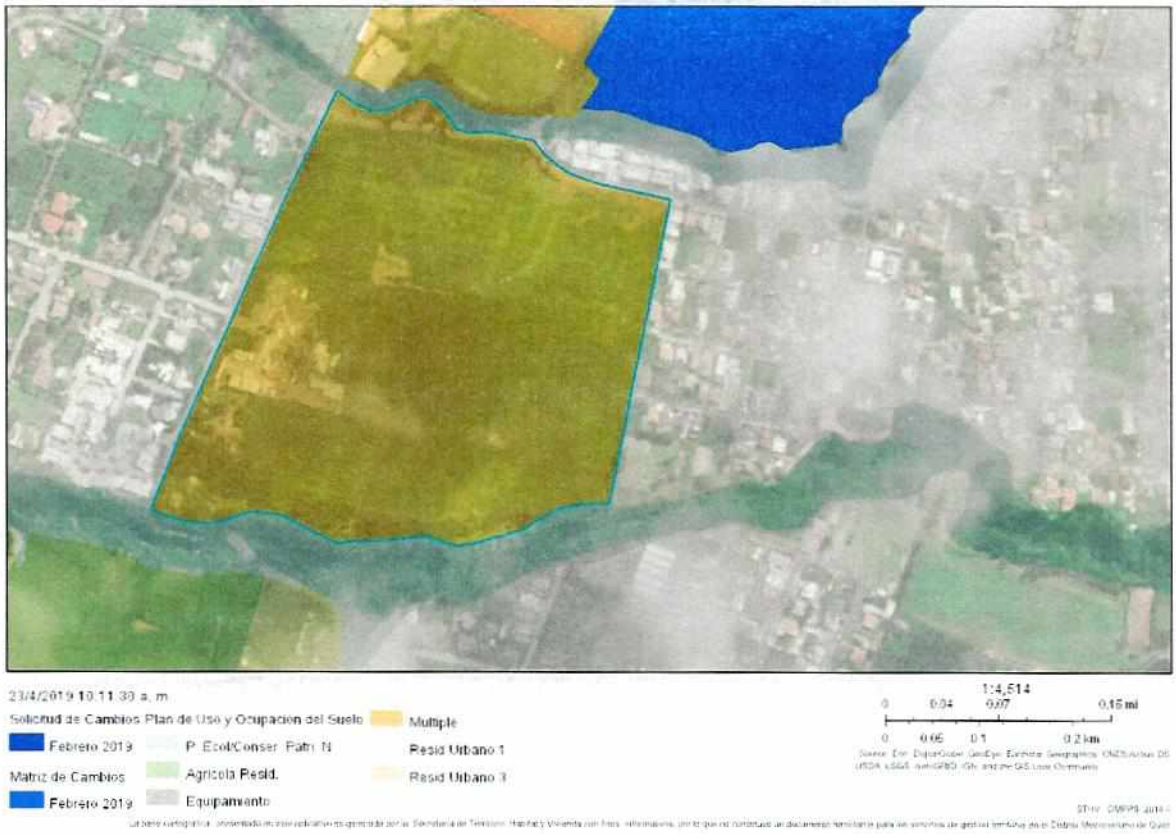
Fuente: Visor PUOS Quito

2.2.- Condiciones Urbanísticas Vigentes: El lote que conforma el Proyecto Santa Mónica, tiene las siguientes regulaciones de uso y ocupación de suelo:

Cuadro No. 1 Asignaciones de uso y ocupación vigentes

Clasificación de suelo	Urbano
Uso de suelo	Múltiple
Zonificación	ZC Área de promoción

Mapa No2. Uso de Suelo Vigente



Fuente: Visor PUOS Quito

2.3.- Asignación de zonificación de partida en área de promoción.- De conformidad con lo establecido en el artículo No. 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual dice que:

"Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación-base aquella localizada a la distancia más cercana al predio".

Tomando en consideración lo citado anteriormente se ha establecido como zonificación de partida para el lote con predio No. 1289113, la zonificación A 39 (A1006-40), asignado al proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio, mediante ordenanza No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019.

2.4.- Objetivo General.- El objetivo general del PUAE Santa Mónica es el desarrollo de un sub-centro urbano polifuncional, integrado a los proyectos y condiciones de la zona, que busca aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá, conforme lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015.

2.5.- Objetivos Específicos. – Son objetivos específicos del proyecto los siguientes:

1. Plantear una planificación urbana integral, que tome en cuenta las condiciones del territorio para su desarrollo, y que aporte a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad;

2. Desarrollar una zona de usos mixtos que facilite la aproximación de las distintas actividades cotidianas a la ciudadanía y que influya en la disminución de los desplazamientos vehiculares en la zona, y desde los valles orientales hacia la meseta urbana;

3. Entregar áreas verdes y de equipamiento público a la ciudad para garantizar que las zonas de influencia del proyecto cuenten con espacios de calidad ambiental y paisajística;

4. Habilitar áreas privadas para el disfrute y acceso público irrestricto, que permitan consolidar la Red Verde Urbana y sus servicios ambientales en el sector.

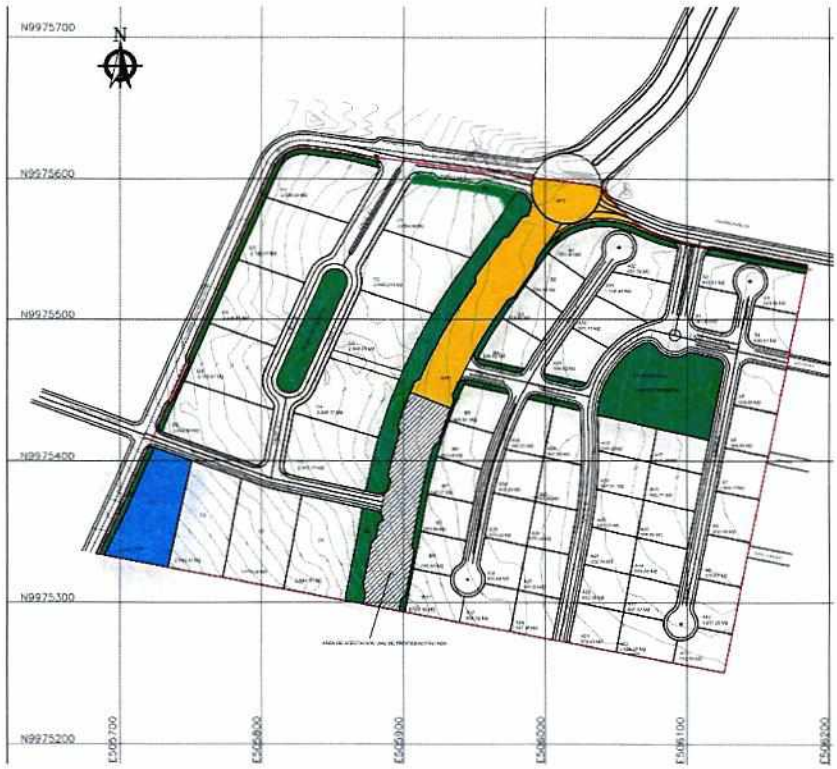
2.6.- Condiciones Urbanísticas. - El Proyecto prevé las siguientes condiciones urbanísticas:

a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.

b) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia a los lotes generado por el proyecto.

c) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto.

Mapa No3. Mapa de Composición



Fuente: Promotor del proyecto

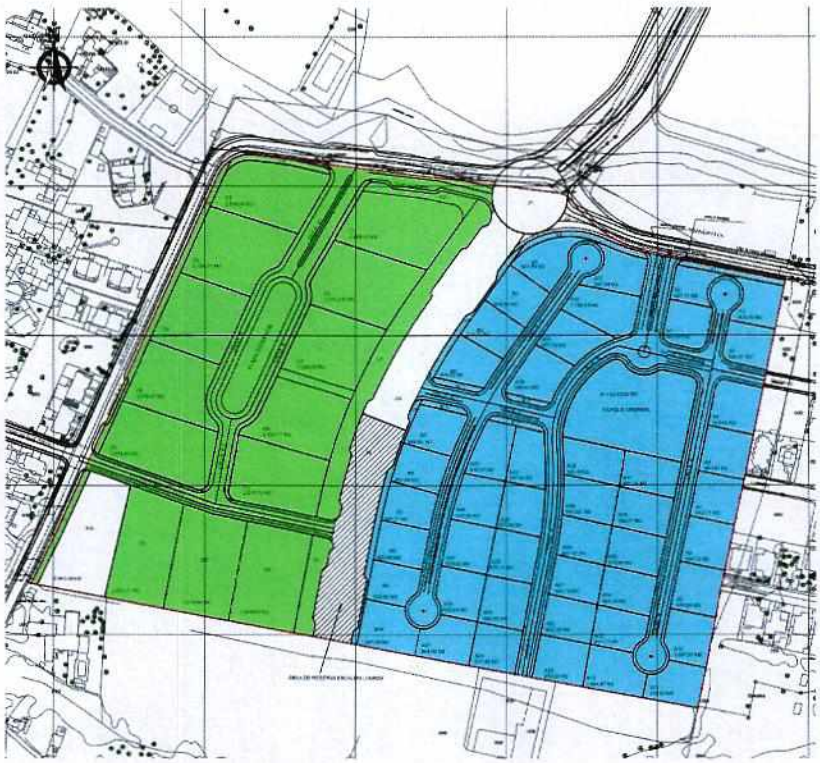
2.7.- Sectores de Planificación. - El Proyecto prevé una estructura urbana compuesta por de tres sectores: Oriental, Occidental y Central que se encuentran detallados en el Mapa No. 4 y descritos a continuación:

a) Sector Oriental: Ubicado en la zona este, destinado para la implantación de residencia unifamiliar con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca. Cuenta con un ciclo vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña, en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del área verde privada, afectada al uso público.

b) Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste, destinado para la implantación de edificaciones de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente.

c) Sector Central: Área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, destinado al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Mapa No4. Sectores de Planificación



Fuente: Promotor del proyecto

2.8.- División general del suelo y área útil. - El área que conforma el proyecto Santa Mónica se divide según lo que establece

Cuadro No. 2
División general del lote

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	**Superficie m²**
	Área Bruta	**127,179.69**
1	Área útil	78,615.02
2	Áreas Verdes	13,356.19
3	Equipamiento Municipal	2,900.08
A	**Subtotal (1+2+3)**	**94,871.29**
10	Vías Internas	21,000.83
11	Áreas afectadas por mitigación impacto movilidad	2,941.39
12	Área de afectación de propiedad pública	4,200.57
13	Área de afectación de propiedad privada	4,165.61
B	**Total Vías (10+11+12+13)**	**32,308.40**
	Total (A+B)	**127,179.69**

Fuente: Promotor del proyecto

2.9.- División en lotes.- El proyecto Santa Mónica Santa Mónica genera conlleva la creación de 60 (sesenta) predios, definidos en el Cuadro No. 3. Linderos y Superficie de los Predios

Cuadro No. 3
División en lotes

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841.43
A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 30.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607.11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.42 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829.62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.77 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840.41
A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988.65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960.91
A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953.17

A8	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	950.19
A9	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 32.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 32.00	976.66
A10	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con el Lote privado A11 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 34.12 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 35.76 m.	1,007.20
A11	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 37.06 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.54 m.	Colinda con el Lote privado A12 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.81 m.	919.63
A12	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 40.38 m.	Colinda con el Lote privado A11 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.89 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 28.79 m.	1,044.87
A13	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con la acera de la Calle A y su curvatura en 27.74 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 26.79 m.	887.17
A14	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 26.79 m.	961.00
A15	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 26.79 m.	976.88
A16	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 26.79 m.	992.77

A17	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 37.95 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 24.72 m.	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 24.74 m.	931.19
A18	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 42.58 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 24.74 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.53 m.	985.90
A19	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.17 m.	947.33
A20	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 33.87m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.86 m.	887.37
A21	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.77 m.	882.74
A22	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.47 m.	902.39
A23	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 34.05 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 28.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.33 m.	979.83
A24	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 30.72 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.52 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 30.01 m.	917.50
A25	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.82 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 31.82 m.	980.93

A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976.14
A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.02 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927.46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887.86
A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.29 m.	994.82
A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.98 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977.73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1,188.45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.45 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891.74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.37 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915.31

A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937.45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979.02
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929.64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994.92
B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.55 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951.41
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.44 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934.84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874.42

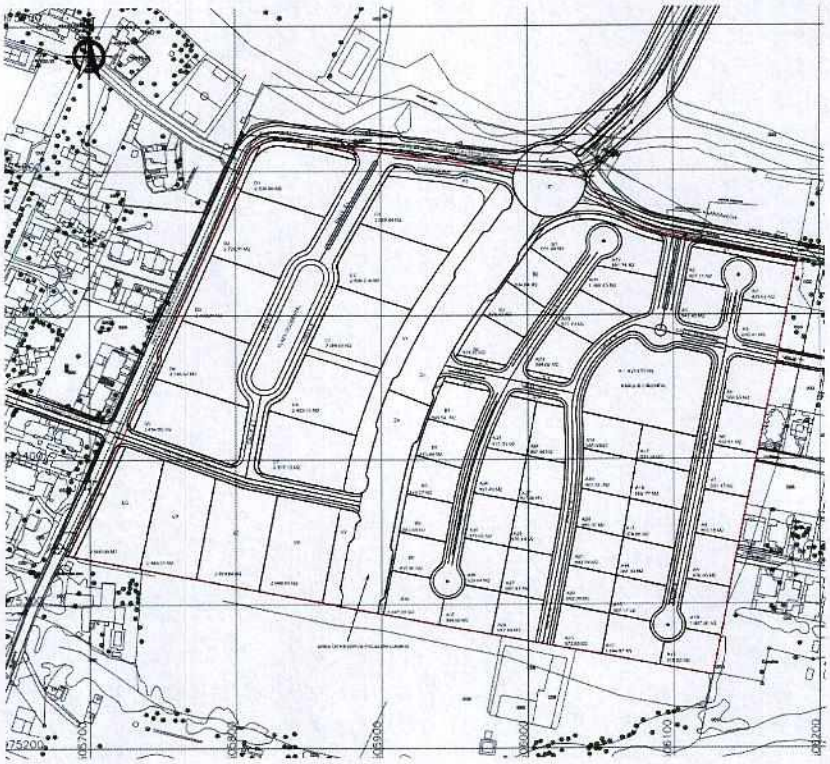
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.93 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924.42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946.54
B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848.27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.90
B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835.80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1,087.35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2,888.04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2,809.21

C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2,386.83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.60 m.	2,403.11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2,517.13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.93 m.	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2,949.65
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3,019.84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento público en una longitud de 77.17 m.	2,840.01
D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.65 m.	2,536.06
D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2,729.91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2,439.81

D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2,316.67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2,854.60

El plano de fraccionamiento se detalla a continuación:

Mapa No5. División en lotes



Fuente: Promotor del proyecto

2.10.- Red de Áreas Verdes Públicas y Equipamientos Públicos. - El proyecto Santa Mónica genera espacios de áreas verdes públicas, un área privada afectada al uso público, un área de afectación vial pública; y, el correspondiente equipamiento municipal, definidos en el Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ y en el mapa No. 06.

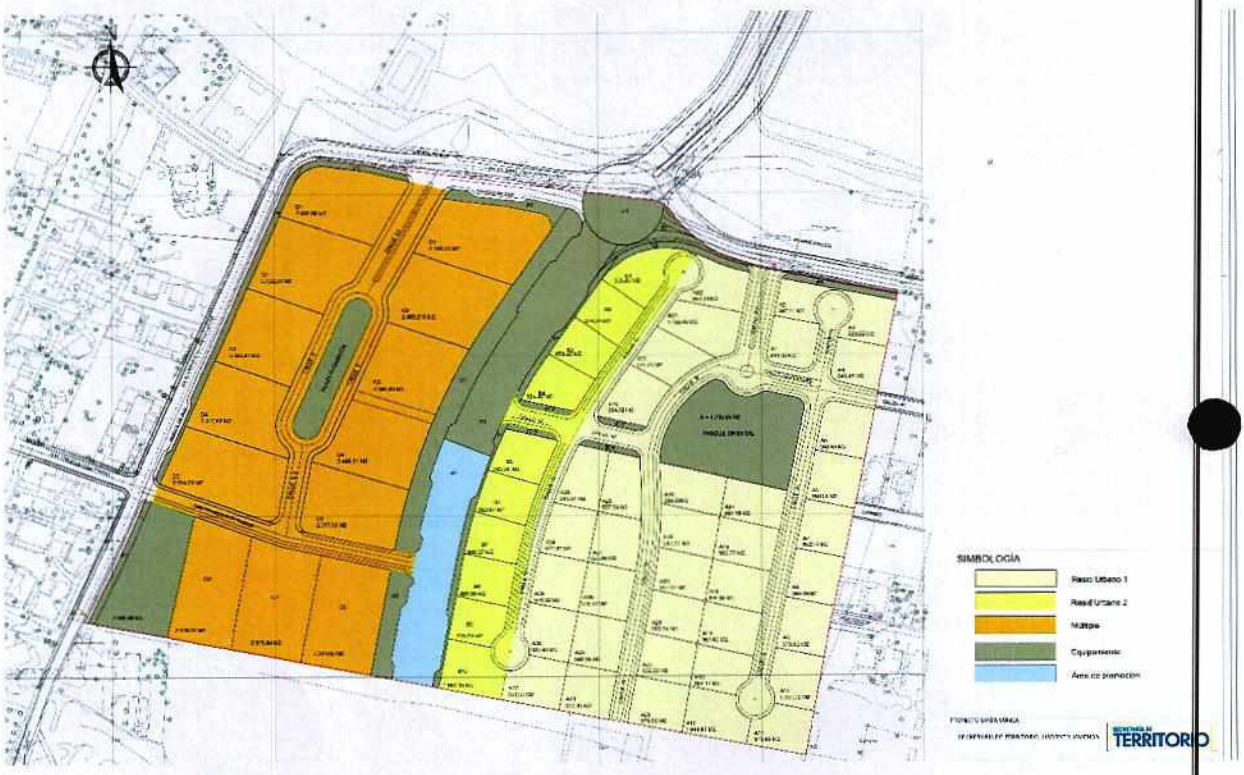
Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamiña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamiña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1,221.52
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629.10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el lote Z4 en 30,80 m.	Colinda con el área verde V4 en 110,36 m., continua con la calle D en 26,30 m., y continua con el área verde V5 en 17.99 m.	Colinda con el área verde V1 en 165,30 m.	4,200.61

Mapa No.6. Áreas Verdes y Equipamiento Público

2.11.- Usos de suelo. – Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el Mapa No. 7 Usos de Suelo.

Mapa No.7. Uso de Suelo



Fuente: Promotor del proyecto

2.16 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad. - Las formas de ocupación de suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el Cuadro No.6. Ocupación y Edificabilidad, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base.

Cuadro No. 6
Forma de ocupación y edificabilidad

Ocupación y Edificabilidad														
							Retiros							
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupa-ción	Nº Pisos	M	F	P	L	Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo

A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	105	200	15
C	MULTIPLE	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1, D2, D3, D4, D5	A604-50	A	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15

2.17 Área de afectación vial. – El proyecto Santa Mónica define un área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, con una superficie de 4.165,61 m2 como área de reserva cuyos linderos son los siguientes: al norte colinda con el lote Z3 (área de cesión gratuita a favor del MDMQ) en 30,80 m; al sur: colinda con el predio privado 1289109 de la familia Andrade con una longitud de 25,80 m; al este: colinda con el área verde V4 en 150,44 m; al oeste: colinda con el área verde V1 en 75,48 m continúa con la extensión de la vía Francisco de Pinsha en 15,27 m y continúa con el área verde V2 en 67,75 m. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la expropiación.

Cabe resaltar que en sesión extraordinaria de la Mesa Técnica de PUAE realizada el día martes 23 de abril de 2019, respecto a la afectación vial con el fin de generar una conectividad vial integral en el proyecto Santa Mónica, se sugirió que el área de sesión de suelo gratuito que el proyecto genere como un aporte a la ciudad sea de al menos hasta la extensión de la vía Francisco de Pinsha.

3.- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

En base a la zonificación otorgada por ser área de promoción y a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo el Proyecto Santa Mónica únicamente requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

a) Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
b) Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19,

A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En base al literal a) del artículo No.9 de la Ordenanza Metropolitana No.183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos especiales (PUAE). El cambio en las asignaciones de uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 de la citada ordenanza.

Aplicación de la fórmula:

CODu = [(valor del terreno de llegada – valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por suelo]

Donde:

•CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.

•Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii) Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

iii) AUV= Área útil vendible.

• Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii) AUV= Área útil vendible.

• Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.

Cuadro No. 07

Aplicación de la fórmula para el Cambio de uso de suelo

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOTE	Tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	M a RU1	841.43	160	1	134,628.80	134,628.80	0	-	0
A2	M a RU1	607.11	160	1	97,137.44	97,137.44	0	-	0
A3	M a RU1	829.62	160	1	132,738.88	132,738.88	0	-	0
A4	M a RU1	840.41	160	1	134,465.44	134,465.44	0	-	0
A5	M a RU1	988.65	160	1	158,184.64	158,184.64	0	-	0
A6	M a RU1	960.91	160	1	153,744.80	153,744.80	0	-	0
A7	M a RU1	953.17	160	1	152,507.36	152,507.36	0	-	0
A8	M a RU1	950.19	160	1	152,030.72	152,030.72	0	-	0
A9	M a RU1	976.66	160	1	156,264.80	156,264.80	0	-	0
A10	M a RU1	1,007.20	160	1	161,152.48	161,152.48	0	-	0
A11	M a RU1	919.63	160	1	147,140.48	147,140.48	0	-	0
A12	M a RU1	1,044.87	160	1	167,179.84	167,179.84	0	-	0
A13	M a RU1	887.17	160	1	141,946.88	141,946.88	0	-	0
A14	M a RU1	961.00	160	1	153,759.68	153,759.68	0	-	0
A15	M a RU1	976.88	160	1	156,301.12	156,301.12	0	-	0
A16	M a RU1	992.77	160	1	158,842.72	158,842.72	0	-	0
A17	M a RU1	931.19	160	1	148,990.40	148,990.40	0	-	0
A18	M a RU1	985.90	160	1	157,744.00	157,744.00	0	-	0
A19	M a RU1	947.33	160	1	151,572.96	151,572.96	0	-	0
A20	M a RU1	887.37	160	1	141,978.56	141,978.56	0	-	0
A21	M a RU1	882.74	160	1	141,238.56	141,238.56	0	-	0
A22	M a RU1	902.39	160	1	144,382.24	144,382.24	0	-	0
A23	M a RU1	979.83	160	1	156,772.96	156,772.96	0	-	0
A24	M a RU1	917.50	160	1	146,799.20	146,799.20	0	-	0
A25	M a RU1	980.93	160	1	156,948.32	156,948.32	0	-	0

A26	M a RU1	976.14	160	1	156,181.92	156,181.92	0	-	0
A27	M a RU1	927.46	160	1	148,393.92	148,393.92	0	-	0
A28	M a RU1	887.86	160	1	142,057.12	142,057.12	0	-	0
A29	M a RU1	994.82	160	1	159,170.56	159,170.56	0	-	0
A30	M a RU1	977.73	160	1	156,436.16	156,436.16	0	-	0
A31	M a RU1	1,188.45	160	1	190,152.32	190,152.32	0	-	0
A32	M a RU1	891.74	160	1	142,677.92	142,677.92	0	-	0
A33	M a RU1	915.31	160	1	146,449.76	146,449.76	0	-	0
A34	M a RU1	937.45	160	1	149,991.52	149,991.52	0	-	0
A35	M a RU1	979.02	160	1	156,643.36	156,643.36	0	-	0
A36	M a RU1	929.64	160	1	148,741.60	148,741.60	0	-	0
A37	M a RU1	994.92	160	1	159,187.04	159,187.04	0	-	0
B1	M a RU2	951.41	160	1	152,224.80	152,224.80	0	-	0
B2	M a RU2	934.84	160	1	149,574.08	149,574.08	0	-	0
B3	M a RU2	874.42	160	1	139,906.40	139,906.40	0	-	0
B4	M a RU2	924.42	160	1	147,907.68	147,907.68	0	-	0
B5	M a RU2	946.54	160	1	151,445.76	151,445.76	0	-	0
B6	M a RU2	883.84	160	1	141,413.76	141,413.76	0	-	0
B7	M a RU2	848.27	160	1	135,723.04	135,723.04	0	-	0
B8	M a RU2	883.90	160	1	141,424.48	141,424.48	0	-	0
B9	M a RU2	835.80	160	1	133,727.52	133,727.52	0	-	0
B10	M a RU2	1,087.35	160	1	173,976.16	173,976.16	0	-	0

Debido a que los índices de revaloración de uso de suelo Múltiple a residencial urbano 2 y de Residencial Urbano 1 a residencial urbano 2, es uno (1) la fórmula no genera un valor a cobrar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y la respectiva asignación de zonificación, por lo que el valor que el proyecto Santa Mónica deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por cambo de uso de suelo es de **cero (0) dólares**

CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Cabe recalcar que en base a lo expuesto en el 2.17 del presente informe los promotores de este proyecto no han acatado lo recomendado por la Mesa Técnica de PUAE, respecto a la entrega de suelo en la afectación de la calle Fráncico Lamiña (escalón Lumbisí) desde el redondel proyectado hasta la extensión de la calle vía Francisco de Pinsha.

Adicionalmente la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha generado una consulta jurídica a la Procuraduría Metropolitana con el fin de obtener un criterito vinculante respecto a la aplicación del artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana, que asigna la línea base de zonificación para el Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	30.04.2019	

ORDENANZA N° __

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana que, de acuerdo a lo determinado por los artículos 264 y 266 de la Constitución y 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, requiere que se asuman retos relacionados al desarrollo de las ciudades. Problemáticas urbanas comunes como el crecimiento desordenado, el consumo de los recursos naturales, la segregación espacial, la contaminación ambiental, la inadecuada gestión de la movilidad, la falta de oportunidades de desarrollo económico, entre otros, requieren que los marcos regulatorios nacionales y locales se ajusten para abordar las dinámicas urbanas modernas y que permitan una gestión pública eficiente y trascendente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación.

En el esfuerzo por adecuar la planificación y gestión de la ciudad de Quito a los principios rectores del desarrollo urbano determinados por la Constitución y la LOOTUGS, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha avanzado en la adecuación de su marco normativo para incorporar conceptos, procedimientos, herramientas e instrumentos que permitan un desarrollo del territorio apegado a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad.

Entre los instrumentos contemplados en la normativa metropolitana, se encuentra los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), que constituyen instrumentos complementarios de planificación urbanística. El Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina que éstos pueden ser de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que pueden contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Complementariamente, el Título VII del mismo Libro IV.1 del Código Municipal regula las condiciones específicas en virtud de las que se calcula la repartición de las cargas y beneficios en estos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. En concreto, esta ordenanza regula el cálculo y método de pago de la concesión onerosa de

derechos para los proyectos que se beneficien de un cambio de uso de suelo y de incremento en los derechos de edificabilidad asignados.

En el año 2019, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el PUAE San Patricio y enmarca la planificación y desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial ubicado al sur de la Ruta Viva, en el sector del escalón Lumbisí. En cumplimiento de lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) aprobado por la Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015 sobre la consolidación del sistema de centralidades y sub-centralidades, el PUAE San Patricio contempla el desarrollo de un nuevo sub-centro urbano, cuya vocación mixta generará áreas de comercio, turismo, residencia y oficinas.

Al amparo del marco jurídico descrito en los párrafos anteriores, se presenta la ordenanza que regula la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica, proyecto urbanístico arquitectónico especial que se ubica al sur del PUAE San Patricio y que se ancla al desarrollo del sub-centro urbano que la planificación metropolitana ha previsto para esta zona de la parroquia de Cumbayá. La ordenanza determina las regulaciones que los promotores del proyecto deberán cumplir de manera obligatoria con la finalidad de garantizar los preceptos del desarrollo urbano sostenible y equitativo dispuestos en la normativa nacional y local vigente.

II

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m2.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna al predio el uso de suelo (M) Múltiple y la zonificación Z2 (ZC) Áreas de Promoción y por lo tanto no cuenta con asignación de datos de zonificación.

La planificación presentada para el PUAE Santa Mónica contempla un proyecto de uso mixto, que cuenta con áreas residenciales, así como espacios para comercios y oficinas. Adicionalmente, el proyecto prevé la incorporación de equipamientos públicos y privados que aportarán al desarrollo de la zona y que impactarán de manera positiva en la calidad de vida de la población local.

En cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana aplicable, el PUAE Santa Mónica propone el desarrollo de infraestructuras de servicios públicos y cesión de áreas públicas obligatorias. Adicionalmente, el proyecto aportará áreas verdes públicas y comunales adicionales, afectará áreas privadas al uso público de manera permanente, incondicional y universal, y adoptará medidas para contribuir a la sostenibilidad ambiental y de la movilidad.

De la misma forma, tomando en cuenta que el Ilaló constituye un bloque del área de vegetación y bosques protectores colindantes con la ciudad de Quito[1]. (Tumbaco, s.f.) y que la Comuna de Lumbisí es una zona de reconocimiento de nacionalidades de

[1] Declarado mediante acuerdo ministerial de MAG No.-127 publicado en el registro oficial No.- 923 del 27 de abril de 1988

raíces ancestrales y patrimonio histórico del Distrito Metropolitano de Quito desde 1535, es necesario que exista una adecuada transición desde las nuevas subcentralidades de la Parroquia de Cumbayá hacia esas áreas de interés patrimonial histórico y ambiental, disminuyendo la presión urbanística de cara al Ilaló y a la Comuna de Lumbisí.

De esta manera, el proyecto Santa Mónica cumple con los parámetros normativos para calificarse como un proyecto urbanístico arquitectónico especial según lo determinado por la normativa metropolitana vigente y, a su vez, cumple con su objetivo de aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá según lo determinado en el PMDOT.

III

Para el desarrollo del proyecto, el PUAE Santa Mónica requiere un cambio de uso de suelo en el sector oriental, pasando de un uso de suelo Múltiple (M) a Residencial Urbano 2 (RU2) y a Residencial Urbano 1 (RU1). En el sector central, no se proponen cambios en el uso de suelo y zonificación en vista de que se trata de las áreas afectadas por la línea de intensión correspondientes al escalón Lumbisí. En el sector occidental no se requiere un cambio de uso de suelo.

En cuanto a la zonificación, el macro lote tiene una zonificación de promoción especial (ZC) y por lo tanto se acoge al primer párrafo del artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal que determina:

> *Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.*

El lote circundante con mayor coeficiente de ocupación total del suelo es el predio No. 3672119, perteneciente al PUAE San Patricio antes referido. En tal sentido, la línea base de asignación urbanística para el cálculo de la concesión onerosa es la zonificación (A39) A1006-40.

Con esta línea base, y en cumplimiento del artículo 12 de la misma Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó el método de cálculo y determinó que en el caso del PUAE Santa Mónica, no se genera la obligación de pagar una concesión onerosa de derechos en virtud de que:

a. El cambio de uso de suelo, desde el uso Múltiple (M) a los usos: Residencial Urbano 1 (RU1) y Residencial Urbano 2 (RU2), tiene un índice de revalorización del suelo de 1 y por lo tanto el resultado de la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo es de cero dólares; y,

b. Tomando como línea base la zonificación (A39) A1006-40, según la justificación jurídica presentada en los párrafos anteriores, el PUAE Santa Mónica no requiere edificabilidad adicional y, por el contrario, en la mayor parte del proyecto se disminuye la intensidad de la ocupación del suelo en relación a lo permitido por la línea base del cálculo. En consecuencia, la aplicación de la

98

fórmula de cálculo de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad resulta en cero dólares.

IV

El PUAE Santa Mónica está dividido en tres sectores de planificación. El sector oriental corresponde al área residencial de densidad media y baja, que se divide en 47 lotes y que rodea al parque oriental, espacio de más de cuatro mil metros cuadrados de área pública. Asimismo, cuenta con más de dos mil metros cuadrados de corredores verdes perimetrales que crearán condiciones adecuadas y aptas para la movilidad peatonal en la zona y muy especialmente conformará un corredor verde ecológico que permitirá la conexión entre las quebradas el Auqui y Jatico favoreciendo la circulación de la fauna endémica existente. Estas áreas verdes serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de área verde pública.

El sector occidental es el área de uso múltiple que en 13 lotes conjugará actividades comerciales, administrativas y residenciales. En este sector se habilitará la plaza occidental, un área de mil quinientos metros cuadrados que se convertirá en un lugar de encuentro, reunión y esparcimiento, anclando la consolidación del centro urbano planificado para este sector. Al igual que en el sector occidental, el sector oriental contará con un corredor verde perimetral y habilitará un parque lineal al borde de la futura prolongación del Escalón Lumbisí, que se interconectará con el parque lineal planificado para el mismo eje vial por el PUAE San Patricio. En el sector occidental, adicionalmente, se encuentra el área de equipamiento público de alrededor de tres mil metros cuadrados, cuya cesión gratuita y obligatoria se sujeta a lo establecido en la normativa vigente. Las áreas verdes y de equipamiento descritas en el presente párrafo se entregarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, el sector central incluye 4 áreas que corresponden a la superficie que se encuentra afectada por la línea de intensión de: (i) la extensión del Escalón Lumbisí a ser cedida a título gratuito en favor de la municipalidad; (ii) la extensión del Escalón Lumbisí, área privada que el promotor mantendrá en reserva por la afectación vial existente. (iii) la Rotonda Sur que será construida por el PUAE San Patricio; y (iv) la ampliación de la calle Huancavilca. Hasta que dicho desarrollo vial se lleve a cabo, el proyecto Santa Mónica se compromete a ceder voluntaria y gratuitamente 4,200.00m2 de la afectación en favor del MDMQ destinadas al uso y disfrute público, a través del desarrollo de un parque que se anexará al parque lineal del sector occidental, y que se arborizará con especies endémicas y nativas. Dichas áreas contendrán una ciclovía que se conectará con el sistema de ciclovías de la zona. Como un aporte adicional, el PUAE Santa Mónica realizará, a su costo, los estudios de la prolongación del escalón Lumbisí para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lleve a cabo la construcción de la vía.

La planificación del proyecto contempla la interconexión peatonal de los tres sectores a través de las áreas verdes públicas y las áreas verdes privadas afectadas al uso público. Contempla, además, la pacificación de la circulación vehicular en las vías internas a través del establecimiento de la Zona 30 y la construcción de pasos peatonales al nivel de las aceras. Asimismo, garantizará las condiciones para el adecuado acceso al transporte público a través de la construcción de 3 paradas de transporte público en la calle Alfonso Lamiña.

En su desarrollo, el PUAE Santa Mónica cumplirá con las medidas de mitigación determinadas por la Secretaría de Ambiente y por la Secretaría de Movilidad en sus respectivos informes preceptivos, emitidos en el marco del procedimiento de aprobación técnica del proyecto. Según lo determinado en la normativa vigente, todas las inversiones para cumplir con las medidas de mitigación correrán por cuenta del promotor.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No del __ de ---- de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*";

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"(...) f)Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.(...)"* ;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón";*

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencia del Concejo Metropolitano entre otras *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)";*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.(...)"*;

Que, el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como "*instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concentrado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concentración con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)"*;

Que, el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal establece que: *"cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio."*;

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "Santa Mónica" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.017 de 2017.

Que, mediante oficio No. SM-0970-2019 del 29 de abril de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico favorable para el PUAE Santa Mónica. Sin embargo, en el mismo

oficio menciona: *"...debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la recepción de este documento, para que remita a esta Secretaría el referido plano, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al informe antes mencionado, complementando de esta manera los documentos que deben ser certificados por esta Secretaría."*

Que, mediante oficio SA 2018-2013 de 15 de abril de 2019, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico favorable para el PUAE Santa Mónica.

Que, la Mesa Técnica de PUAE se reunió el 26 de octubre de 2018 y el 23 de abril de 2019 emitiendo **criterio de viabilidad** para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Santa Mónica.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0000 del XX de XX del 2019, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el PUAE para ser enviado a la Comisión de Suelo y mediante oficio No XXXXX..... La Comisión de Suelo aprobó el Proyecto Especial

Que, en la sesión de Concejo Metropolitano de XXXX (fecha), se realizaron observaciones sobre el proyecto, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a receptar y sistematizar en (No. XX) sesiones extraordinarias, con XXXX y XXXX (fechas) a partir de las cuales los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según expresado en el oficio No. XXXX.....de la STHV.

Que, mediante oficio expediente No. XXXX..... de... de....., la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

CAPÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- –Objeto.- Establecer las regulaciones para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.

Artículo 2.- Objetivo General.- El objetivo general del PUAE Santa Mónica es el desarrollo de un sub-centro urbano polifuncional, integrado a los proyectos y condiciones de la zona, que busca aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá, conforme lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015.

Artículo 3.- Objetivos Específicos. –

1. Plantear una planificación urbana integral, que tome en cuenta las condiciones del territorio para su desarrollo, y que aporte a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad;

2. Desarrollar una zona de usos mixtos que facilite la localización de las distintas actividades cotidianas a la ciudadanía y que influya en la disminución de los desplazamientos vehiculares en la zona y desde los valles orientales hacia la meseta urbana;

3. Entregar áreas verdes y de equipamiento público a la ciudad para garantizar que las zonas de influencia del proyecto cuenten con espacios de calidad ambiental y paisajística;

4. Habilitar áreas privadas para el disfrute y acceso público irrestricto, que permitan consolidar la Red Verde Urbana y sus servicios ambientales en el sector.

Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad. - El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m2, cuyos linderos se detallan en el Cuadro No.1.

La ubicación e implantación general del terreno se encuentran contenidas en el ***Plano No. 1. Plano de Conformación*** constante en el Anexo I.

Cuadro No. 1. Ubicación y linderos

Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m²)
NORTE	Calle Huancavilca y Alfonso Lamiña	383.84	**127,179.69**
SUR	Predio No. 1289109 Familia Andrade	449.51	
ESTE	Urb. Valle Hermoso	292.67	
OESTE	Calle Alfonso Lamiña	314.93	

Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas. - El PUAE Santa Mónica contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

Condiciones urbanísticas específicas:

a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.

b) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia a los lotes detallados en el Plano 6. Fraccionamiento, del Anexo 1 de la presente ordenanza.

c) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto, según el *Plano No. 2. Plano de Composición* contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Condiciones urbanísticas complementarias:

a) Dotación de servicios y equipamiento urbano;
b) Integración urbanística y del sistema vial con el entorno;
c) Cesión de área pública y reserva de área privada afectada al uso público, correspondientes a la afectación vial prevista por la ampliación del Escalón Lumbisí, las cuales serán de acceso libre e irrestricto.

Estas condiciones corresponderán a lo contenido en el **Plano No. 3. Áreas verdes y equipamientos**, parte integrante del Anexo I.

Artículo 6.- Sectores de planificación. – El PUAE Santa Mónica tiene una estructura compuesta de tres sectores: Oriental, Occidental y Central, definidos en el ***Plano No. 4. Sectores de Planificación,*** contenidos en el Anexo I.

Sector Oriental: Ubicado en la zona este del PUAE, destinado para la implantación de residencia unifamiliar, con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca.

Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste del PUAE, destinado para la implantación de edificaciones de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente y acceso peatonal desde la extensión del Escalón Lumbisí. Cuenta con una ciclo-vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del Parque Lineal.

Sector Central: Área afectada por la extensión del Escalón Lumbisí, destinada en su totalidad al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el ***Plano No. 5. Áreas de reserva***, constante en el Anexo I. Se divide en dos superficies: 4.165,61 m2 de área privada de uso público y 4.200,57m2 de área pública.

Artículo 7.- División general del suelo y área útil. - El área que conforma el PUAE Santa Mónica se divide según lo que establece el **Cuadro No. 2. División General del Predio** de la presente ordenanza.

Cuadro No. 2. División General del Predio

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	**Superficie m²**
	Área Bruta	**127,179.69**
1	Área útil	78,615.02
2	Áreas Verdes	13,356.19
3	Equipamiento Municipal	2,900.08

A	**Subtotal (1+2+3)**	**94,871.29**
10	Vías Internas	21,000.83
11	Áreas afectadas por mitigación impacto movilidad	2,941.39
12	Área de afectación de propiedad pública	4,200.57
13	Área de afectación de propiedad privada	4,165.61
B	**Total Vías (10+11+12+13)**	**32,308.40**
	Total (A+B)	**127,179.69**

Artículo 8.- Fraccionamiento y Linderos.– El PUAE Santa Mónica conlleva la creación de 60 (sesenta) predios, definidos en el **Cuadro No. 3. Linderos y Superficie de los Predios** y en el ***Plano No. 06.* Fraccionamiento**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 3. Linderos y superficie de los predios

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841.43
A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 30.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607.11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.42 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829.62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.77 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840.41
A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988.65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960.91

A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953.17
A8	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	950.19
A9	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 32.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 32.00	976.66
A10	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con el Lote privado A11 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 34.12 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 35.76 m.	1,007.20
A11	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 37.06 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.54 m.	Colinda con el Lote privado A12 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.81 m.	919.63
A12	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 40.38 m.	Colinda con el Lote privado A11 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.89 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 28.79 m.	1,044.87
A13	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con la acera de la Calle A y su curvatura en 27.74 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 26.79 m.	887.17
A14	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 26.79 m.	961.00
A15	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 26.79 m.	976.88
A16	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 26.79 m.	992.77

A17	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 37.95 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 24.72 m.	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 24.74 m.	931.19
A18	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 42.58 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 24.74 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.53 m.	985.90
A19	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.17 m.	947.33
A20	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 33.87m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.86 m.	887.37
A21	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.77 m.	882.74
A22	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.47 m.	902.39
A23	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 34.05 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 28.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.33 m.	979.83
A24	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 30.72 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.52 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 30.01 m.	917.50
A25	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.82 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 31.82 m.	980.93
A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976.14

A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.02 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927.46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887.86
A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.29 m.	994.82
A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.98 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977.73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1,188.45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.45 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891.74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.37 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915.31
A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937.45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979.02

	30.62 m.	30.73 m.			
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929.64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994.92
B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.55 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951.41
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.44 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934.84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874.42
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.93 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924.42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946.54

B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848.27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.90
B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835.80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1,087.35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2,888.04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2,809.21
C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2,386.83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.60 m.	2,403.11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2,517.13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2,949.65

		43.93 m.			
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3,019.84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento público en una longitud de 77.17 m.	2,840.01
D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.65 m.	2,536.06
D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2,729.91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2,439.81
D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2,316.67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2,854.60

Artículo 9.- Áreas públicas. - El PUAE Santa Mónica genera espacios de áreas verdes públicas, un área privada afectada al uso público, un área de afectación vial pública; y, el correspondiente equipamiento municipal, definidos en el **Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ** y en el ***Plano No. 07. Áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ***, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE

AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamiña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamiña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1,221.52
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629.10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el lote Z4 en 30,80 m.	Colinda con el área verde V4 en 110,36 m., continua con la calle D en 26,30 m., y continua con el área verde V5 en 17.99 m.	Colinda con el área verde V1 en 165,30 m.	4,200.61

CAPÍTULO II
DE LOS USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC). – De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No.3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y zonificación prevista en el artículo 33 de la presente ordenanza.

Artículo 11.- Usos de suelo y compatibilidades. - Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el ***Plano No. 8 Usos de Suelo y Zonificación***, contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza. Las compatibilidades se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 12.- Formas de ocupación del suelo.– Las formas de ocupación de suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el **Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad** de la presente ordenanza, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base.

Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad

Ocupación y Edificabilidad														
							Retiros							
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupa-ción	Nº Pisos	M	F	P	L	Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo

91

A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	105	200	15
C	MULTIPLE	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1, D2, D3, D4, D5	A604-50	A	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15

Artículo 13.- Área de afectación vial. – El PUAE Santa Mónica define un área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, con una superficie de 4.165,61 m2 como área de reserva cuyos linderos son los siguientes: al norte colinda con el lote Z3 (área de cesión gratuita a favor del MDMQ) en 30,80 m; al sur: colinda con el predio privado 1289109 de la familia Andrade con una longitud de 25,80 m; al este: colinda con el área verde V4 en 150,44 m; al oeste: colinda con el área verde V1 en 75,48 m continúa con la extensión de la vía Francisco de Pinsha en 15,27 m y continúa con el área verde V2 en 67,75 m. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la expropiación.

Artículo 14.- Normativa Constructiva de las Edificaciones. - La construcción del Proyecto observará las normas ecuatorianas de la construcción (NEC), normas nacionales y demás normas metropolitanas vigentes. Los lineamientos de diseño urbano, en base a los objetivos generales y específicos de la presente ordenanza, constarán en el respectivo Reglamento de Arquitectura elaborado por el promotor, que será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos que se construyan en el PUAE Santa Mónica.

CAPÍTULO III
EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

Artículo 15.- Áreas Verdes Públicas y Equipamientos. – El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,19 m2 correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m2 correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto. La composición de las áreas verdes y equipamiento se encuentran detalladas en el ***Plano No. 3. Áreas Verdes y Equipamiento***, en concordancia con el **Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas** y con el **Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal.**

Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas

ÁREAS VERDES PÚBLICAS					
ID.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
V1	Vértice entre la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P2.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.38 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) en 251.63 m.	Colinda con los lotes Privados desde el C1 hasta el C5 con una longitud de 240.52 m.	2,949.28
V2	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.39 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 13.00 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) en 67,75 m.	Colinda con el lote privado C6 con una longitud de 66.67 m.	781.69
V3	Vía Huancavilca en 84.49 m.	Colinda con los Lotes privados A32 y B1 con una longitud de 102.58 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.62 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 20.38 m.	358.88
V4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) y el área verde V3.	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE3	Colinda con los Lotes privados desde B1 hasta el B4 con una longitud de 109.81 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) 113.40 m.	328.28
V5	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE5	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.00 m.	Colinda con los Lotes privados desde B5 hasta el B10 con una longitud de 170.64 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) 176,27 m.	503.19
P1	Vía Huancavilca en 70.10 m.	Colinda con los Lotes privados A2 y A3 con una longitud de 72.05 m.	Colinda con lo Lote privado de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 4.00 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.70 m.	282.10
P2	Colinda con la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña en 74.65 m.	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 76.47 m.	Colinda con el área verde V1 con una longitud de 19.47 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 6.89 m.	448.32
P3	Vía Alfonso Lamiña en 66.10 m.	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 76.30 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde P4 con una longitud de 12.96 m.	274.91
P4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P3.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 3.14 m.	Colinda con los Lotes privados desde D1 hasta D5 con una longitud de 216.12 m.	Vía Alfonso Lamiña en 217.11 m.	776.13
P5	Vértice entre la avenida Francisco de Pinsha y el Equipamiento público.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.15 m.	Colinda con el Lote de equipamiento público con una longitud de 84.09 m.	Vía Alfonso Lamiña en 87.32 m.	334.77
P OCC Cuerpo	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	1,598.48
P OR Cuerpo	Colinda con la calle Quichuas y con la calle B en 61,22 m.	Colinda con los lotes privados A17 y A18 con una longitud de 80.53 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 62,97 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 56,44 m.	4,210.55

IE-2	Colinda con el Lote privado A29 con una longitud de 31.35 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 27.42 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura en 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 3.69 m.	113.13
IE-3	Colinda con el Lote privado B4 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 33.43 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 2.33 m.	130.44
IE-4	Colinda con la acera de la Calle D en 34.90 m.	Colinda con el Lote privado A28 y A33 con una longitud de 38.83 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.69 m.	143.06
IE-5	Colinda con la acera de la Calle D en 29.93 m.	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V5 con una longitud de 3.92 m.	122.97

Artículo 16.- Red de Áreas Verdes. - Las áreas verdes públicas se conectan con la Red Verde Urbana de Quito y con los ejes naturales del entorno, de acuerdo a lo que se define en el ***Plano No. 9. Red Verde Urbana*** contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal

ZONA	Norte	Sur	Este	Oeste	SUPERFICIE
EQ	Vía Francisco de Pinsha con una longitud de 27,95 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 45,65 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 77,17 m.	Colinda con el área verde P5 con una longitud de 84,09 m.	2,900.08

CAPÍTULO IV
DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 17.- Sistemas Colectivos de Soporte. - Son Sistemas Colectivos de Soporte del PUAE Santa Mónica: el sistema vial, las redes de soporte y servicios básicos. Los sistemas antes mencionados se deben ajustar a las demandas del proyecto, integrando y mejorando la calidad de los sistemas colectivos de soporte de la zona.

Artículo 18.- Sistema Vial. – La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Avenida Alfonso Lamiña) y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo con el ***Plano No. 10. Diseño Vial General y Plano No. 11. Diseño Vial secciones típicas,*** contenidos en el Anexo I de la Ordenanza.

La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón, promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. La misma estará provista de señalización horizontal, vertical y mobiliario urbano. Los tipos y características de las vías del Proyecto se encuentran establecidos en el **Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías**.

Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías

DETALLE DE VIAS SANTA MÓNICA																
							ESPALDON									
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE	ANCHO ACERA (m)	INTERNO (m)	EXTERNO (m)	# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	CICLO VÍA	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONGITUD VIA (m)	VELOC PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACIÓN Km/h	AREA (m²)
ORIENTAL	A	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	264.84	50	30	3,596.17
	B	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	260.91	50	30	3,006.48
	B1	LOCAL C	2	3.00	3.00	2.00	-	-	0	0		19.00	60.34	50	30	1,522.73
	QUICHUAS	LOCAL C	1	5.00	2.00	2.00	-	-	1	2		18.00	77.85	50	30	942.78
	C	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	280.3	50	30	3,782.49
	D	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	73.14	50	30	969.32
OCCIDENTAL	CALLEJÓN PEATONAL		1	3.00	0.00	0.00						6.00	51.6	5	5	309.63
	E	LOCAL C	1	3.50	0.00	3.00	-	-	0	0		10.00	231.28	50	30	2,407.08
	E1	LOCAL C	2	3.50	3.00	3.00	-	-	0	0		23.00	74.6	50	30	1,746.67
	E2	LOCAL D	1	4.00	0.00	3.00	-	-	0	0		14.00	44.1	50	30	676.19
	Francisco de Pinsha	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	176.93	50	30	2,041.30

Artículo 19.- Zona 30. – El PUAE Santa Mónica contempla un sistema de movilidad mixto entre peatones, ciclistas y vehículos, por lo que la velocidad máxima de las vías internas del Proyecto es de 30 km/h. Adicionalmente, los pasos peatonales son a nivel de las aceras con el fin de pacificar la zona y brindar seguridad, especialmente a peatones y ciclistas.

Artículo 20.- Red de ciclovías. – La red de ciclovías del PUAE Santa Mónica se articula con la red local de ciclovías y permite la circulación en bicicleta dentro del proyecto y a lo largo del Escalón Lumbisí.

Artículo 21.- Aceras. – Las aceras cumplirán con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito e incluirán ajardinamiento y arbolado nativo, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal y mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al ***Plano No. 12. Sistema de Aceras y Paradas de bus***, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.

Artículo 22.- Redes y Servicios Básicos. - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, y telecomunicaciones, serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad, entidades y/o empresas públicas de servicios básicos. Las redes para los servicios eléctricos y de telecomunicaciones serán soterradas.

Las redes y servicios básicos cumplirán las siguientes determinaciones:

1. **Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, la red de agua potable. Esta contará con sistemas para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de combate a incendios (hidrantes) se integrará a la red pública de agua potable. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.
2. **Red de Alcantarillado:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, un sistema separado de aguas lluvia y aguas servidas.
3. **Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red de soterramiento de energía eléctrica para el desarrollo y abastecimiento del proyecto.

4. **Telecomunicaciones:** El promotor construirá a su costo el sistema soterrado de ductería de telecomunicaciones, observando la normativa nacional y metropolitana vigente. Una vez concluida la obra, los ductos pasarán a ser bienes municipales afectados al uso público.

5. **Mobiliario Urbano:** El mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. **Residuos Sólidos:** El PUAE Santa Mónica contará con espacios destinados a la disposición, clasificación y recolección de residuos sólidos, para ser posteriormente retirados por carros recolectores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La localización de dichos espacios será definida por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo en coordinación con la Secretaría de Ambiente y será de obligatorio cumplimiento por parte del promotor.

Artículo 23.- Accesibilidad y Movilidad. - El proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

a) Peatonal a través del sistema de aceras.

b) Con bicicleta.

c) Transporte público, a través de las paradas de bus previstas en el marco de la presente ordenanza.

d) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos desde las vías locales del proyecto, según la normativa metropolitana de movilidad lo establezca.

CAPÍTULO V
APORTES URBANÍSTICOS

Artículo 24.- Aporte de Suelo para "Prolongación Escalón Lumbisí". – El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF3, con una cabida de 4.200,57 m2, como parte de la afectación prevista por la prolongación del Escalón Lumbisí. Esta área, hasta que se construya la infraestructura vial, será habilitada como un parque, con especies nativas y endémicas, incluyendo una ciclovía que contará con señalética y mobiliario urbano básico.

Artículo 25.- Área privada afectada al uso público. – El PUAE Santa Mónica habilitará hasta que se construya la infraestructura vial, en el área de afectación vial privada, un parque de acceso universal, libre e irrestricto, ajardinado, con especies nativas y endémicas, que incluirá una ciclovía y que contará con señalética y mobiliario urbano básico.

Las inversiones que el promotor realice en esta área para adecuarla a las condiciones descritas en este artículo no serán indemnizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la ejecución del proceso de expropiación para el desarrollo de la obra del Escalón Lumbisí.

Artículo 26.- Aporte de Suelo para la "Rotonda Sur".- El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de

donación voluntaria, el área AF1 con una cabida de 1.221,52 m2, según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el PUAE Santa Mónica en el sector.

Artículo 27.- Área de afectación vial pública. - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF2, con una cabida de 629,10m2, según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 153,62m medidos en el eje de la vía, y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

Artículo 28.- Aporte Intervención en la Calle Huancavilca. - El promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m2. Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO VI
MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Artículo 29.- Medidas de Mitigación por impacto en la movilidad. – Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No. SM-0970-2019 emitido por la Secretaría de Movilidad, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. III de la misma.

Artículo 30.- Medidas de Mitigación por impacto al medio ambiente. - Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No.SA-2018-2013 del 15 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Ambiente, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. IV de la misma.

CAPÍTULO VII
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 31.- Concesión Onerosa de Derechos. - En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza, el PUAE Santa Mónica requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, se resume en el

Cuadro No. 9, Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares.

Cuadro No. 9- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOTE	Tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	M a RU1	841.43	160	1	134,628.80	134,628.80	0	-	0
A2	M a RU1	607.11	160	1	97,137.44	97,137.44	0	-	0
A3	M a RU1	829.62	160	1	132,738.88	132,738.88	0	-	0
A4	M a RU1	840.41	160	1	134,465.44	134,465.44	0	-	0
A5	M a RU1	988.65	160	1	158,184.64	158,184.64	0	-	0
A6	M a RU1	960.91	160	1	153,744.80	153,744.80	0	-	0
A7	M a RU1	953.17	160	1	152,507.36	152,507.36	0	-	0
A8	M a RU1	950.19	160	1	152,030.72	152,030.72	0	-	0
A9	M a RU1	976.66	160	1	156,264.80	156,264.80	0	-	0
A10	M a RU1	1,007.20	160	1	161,152.48	161,152.48	0	-	0
A11	M a RU1	919.63	160	1	147,140.48	147,140.48	0	-	0
A12	M a RU1	1,044.87	160	1	167,179.84	167,179.84	0	-	0
A13	M a RU1	887.17	160	1	141,946.88	141,946.88	0	-	0
A14	M a RU1	961.00	160	1	153,759.68	153,759.68	0	-	0
A15	M a RU1	976.88	160	1	156,301.12	156,301.12	0	-	0
A16	M a RU1	992.77	160	1	158,842.72	158,842.72	0	-	0
A17	M a RU1	931.19	160	1	148,990.40	148,990.40	0	-	0
A18	M a RU1	985.90	160	1	157,744.00	157,744.00	0	-	0
A19	M a RU1	947.33	160	1	151,572.96	151,572.96	0	-	0
A20	M a RU1	887.37	160	1	141,978.56	141,978.56	0	-	0
A21	M a RU1	882.74	160	1	141,238.56	141,238.56	0	-	0
A22	M a RU1	902.39	160	1	144,382.24	144,382.24	0	-	0
A23	M a	979.83	160	1	156,772.96	156,772.96	0	-	0

	RU1								
A24	M a RU1	917.50	160	1	146,799.20	146,799.20	0	-	0
A25	M a RU1	980.93	160	1	156,948.32	156,948.32	0	-	0
A26	M a RU1	976.14	160	1	156,181.92	156,181.92	0	-	0
A27	M a RU1	927.46	160	1	148,393.92	148,393.92	0	-	0
A28	M a RU1	887.86	160	1	142,057.12	142,057.12	0	-	0
A29	M a RU1	994.82	160	1	159,170.56	159,170.56	0	-	0
A30	M a RU1	977.73	160	1	156,436.16	156,436.16	0	-	0
A31	M a RU1	1,188.45	160	1	190,152.32	190,152.32	0	-	0
A32	M a RU1	891.74	160	1	142,677.92	142,677.92	0	-	0
A33	M a RU1	915.31	160	1	146,449.76	146,449.76	0	-	0
A34	M a RU1	937.45	160	1	149,991.52	149,991.52	0	-	0
A35	M a RU1	979.02	160	1	156,643.36	156,643.36	0	-	0
A36	M a RU1	929.64	160	1	148,741.60	148,741.60	0	-	0
A37	M a RU1	994.92	160	1	159,187.04	159,187.04	0	-	0
B1	M a RU2	951.41	160	1	152,224.80	152,224.80	0	-	0
B2	M a RU2	934.84	160	1	149,574.08	149,574.08	0	-	0
B3	M a RU2	874.42	160	1	139,906.40	139,906.40	0	-	0
B4	M a RU2	924.42	160	1	147,907.68	147,907.68	0	-	0
B5	M a RU2	946.54	160	1	151,445.76	151,445.76	0	-	0
B6	M a RU2	883.84	160	1	141,413.76	141,413.76	0	-	0
B7	M a RU2	848.27	160	1	135,723.04	135,723.04	0	-	0
B8	M a RU2	883.90	160	1	141,424.48	141,424.48	0	-	0
B9	M a RU2	835.80	160	1	133,727.52	133,727.52	0	-	0
B10	M a RU2	1,087.35	160	1	173,976.16	173,976.16	0	-	0

Artículo 32.- Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza; y, en aplicación del literal b) del artículo IV.1.380 del Libro VII del Libro IV.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los promotores del PUAE Santa Mónica no deberán cancelar al Municipio de Quito, ningún valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, correspondiente al incremento de edificabilidad, lo que se resume en el Cuadro No. 10.

Cuadro No. 10. Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad del PUAE Santa Mónica-

LLEGADA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO LLEGADA													
LOTE	Uso	Área lote	COS PB	Área COS PB	No. Pisos	Pisos adicionales	COS total	Área construccion llegada	Valor m² construccion neutro	Factor de uso	Valor m² por uso	Valor de la construccion CD+CI	Valor del terreno de llegada (peso del terreno de llegada al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	40	1,155.22	6	0	240	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	40	1,123.68	6	0	240	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	40	954.73	6	0	240	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	40	961.24	6	0	240	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	40	1,006.85	6	0	240	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	40	1,179.86	6	0	240	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	40	1,207.93	6	0	240	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	40	1,136.00	6	0	240	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	40	1,014.43	6	0	240	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	40	1,091.97	6	0	240	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	40	975.92	6	0	240	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	40	926.67	6	0	240	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	40	1,141.84	6	0	240	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

PARTIDA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO PARTIDA									
LOTE	Uso	Área lote	Altura de construcci on vigente	Construccio n vigente	Valor m²	Factor de uso	Valor m² por uso	Valor de la construccion CD+CI	Valor del terreno de partida (peso del terreno de partida al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	6	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	6	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	6	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	6	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	6	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	6	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	6	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	6	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	6	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	6	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	6	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	6	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	6	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

DIFERENCIA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - DIFERENCIA								
LOTE	Uso	Área lote	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	Diferencia	18% captura	% actividades x ciclo económico	Valor final
C1	MULTIPLE	2,888.04	924,911.82	924,911.82	0.00	0.00	-	$0.00
C2	MULTIPLE	2,809.21	899,666.36	899,666.36	0.00	0.00	-	$0.00
C3	MULTIPLE	2,386.83	764,395.99	764,395.99	0.00	0.00	-	$0.00
C4	MULTIPLE	2,403.11	769,609.76	769,609.76	0.00	0.00	-	$0.00
C5	MULTIPL	2,517.13	806,126.95	806,126.95	0.00	0.00	-	$0.00

	E							
C6	MULTIPLE	2,949.65	944,644.07	944,644.07	0.00	0.00	-	$0.00
C7	MULTIPLE	3,019.84	967,120.28	967,120.28	0.00	0.00	-	$0.00
C8	MULTIPLE	2,840.01	909,529.60	909,529.60	0.00	0.00	-	$0.00
D1	MULTIPLE	2,536.06	812,189.71	812,189.71	0.00	0.00	-	$0.00
D2	MULTIPLE	2,729.91	874,271.34	874,271.34	0.00	0.00	-	$0.00
D3	MULTIPLE	2,439.81	781,362.51	781,362.51	0.00	0.00	-	$0.00
D4	MULTIPLE	2,316.67	741,927.15	741,927.15	0.00	0.00	-	$0.00
D5	MULTIPLE	2,854.60	914,203.74	914,203.74	0.00	0.00	-	$0.00
	Valor por concepto de COD por incremento edificabilidad							**$0.00**

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

SEGUNDA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público,

TERCERA. - Los proyectos arquitectónicos que se realicen en los predios producto de esta Ordenanza, serán aprobados conforme los procesos vigentes a la fecha de presentación.

CUARTA.- Una vez sancionada la presente Ordenanza, los promotores podrán iniciar el trámite de obtención de la LMU 10.

QUINTA.- En atención a lo establecido en el Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad del Artículo 12. Formas de ocupación del suelo, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con los lotes detallados en el Plano 6. Fraccionamiento, del Anexo 1 de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. - Una vez aprobada la presente ordenanza el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamiña y su ciclovía, desde el área afectada de la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la "calle E1" según la planificación del ***Plano No.13. Área de Afectación Vial*** constante en el Anexo I

En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, esta emita los informes conducentes a la aprobación de los trazados viales.

Disposición Reformatoria. - Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

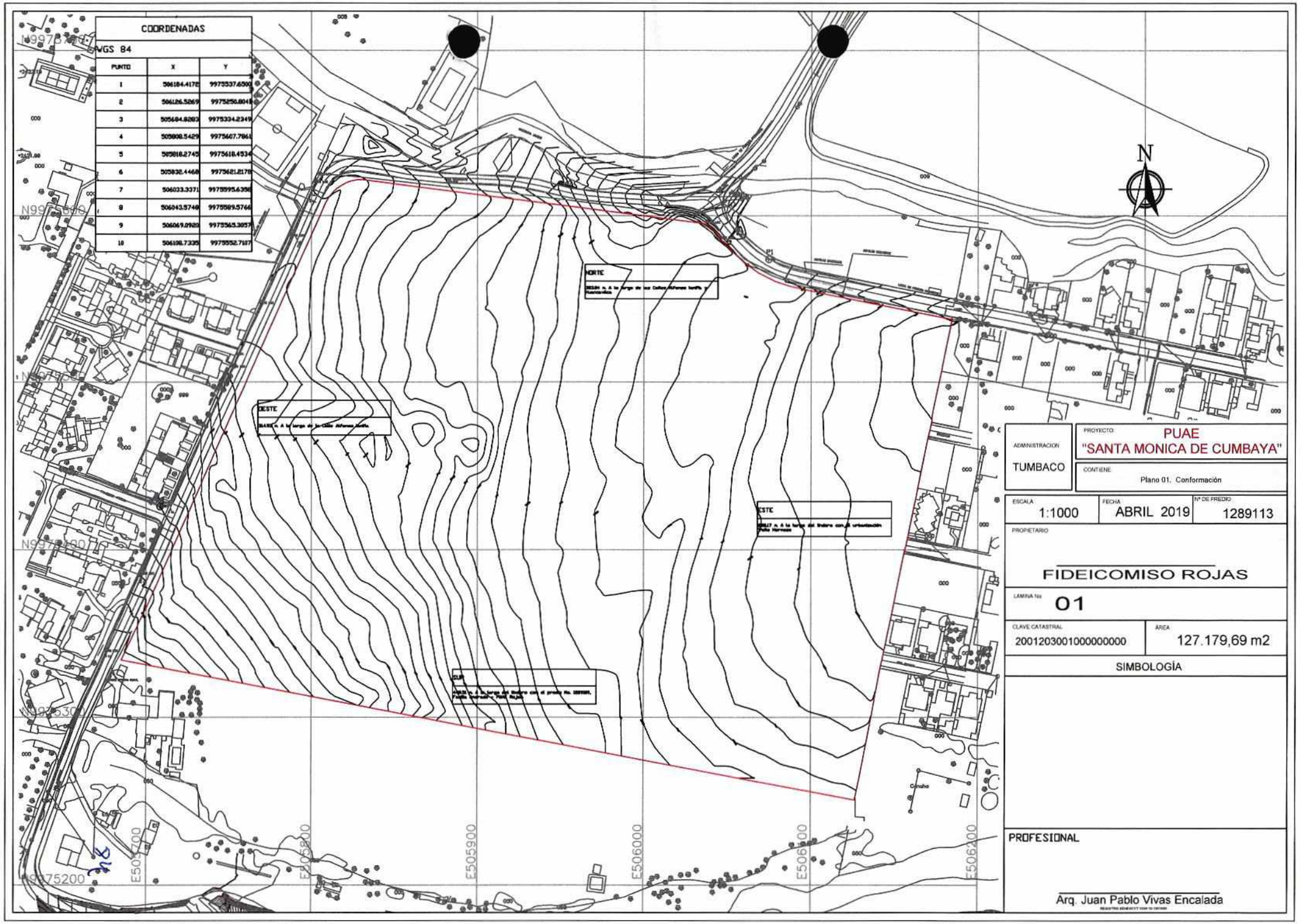
a) El Escalón Lumbisí. - En el tramo comprendido desde el intercambiador a nivel ubicado en la intersección de la Avenida Alfonso Lamiña y la calle Huancavilca hasta su llegada al sector de Lumbisí al extremo sur del actual lote con predio No. 1289109, en una sección de 25,80 m.
b) La calle San Francisco de Pinsha:
   - En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta la futura prolongación del Escalón Lumbisí en una sección de 12,00 m.

Disposición Final. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, XXX.

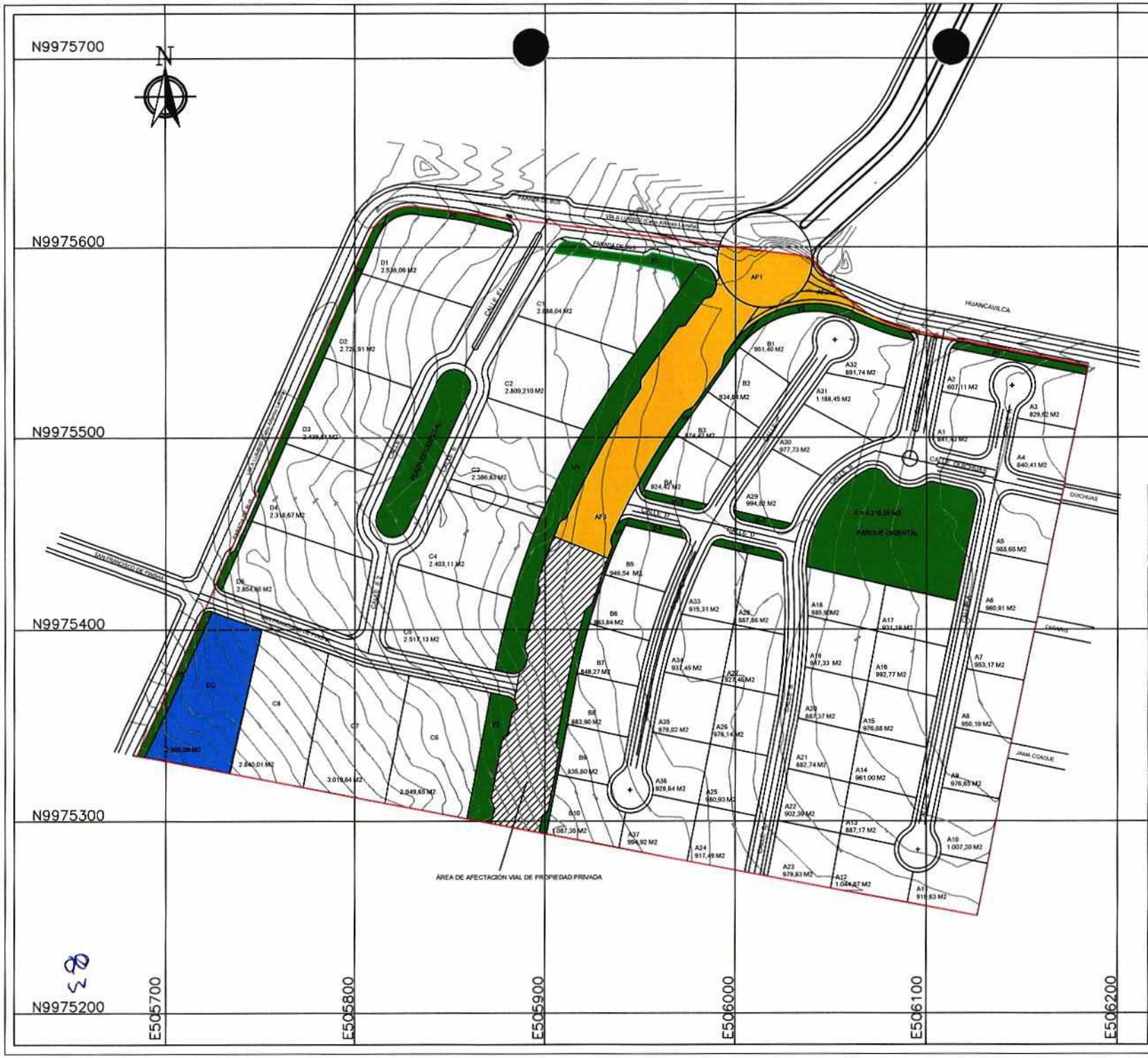
ANEXO I. PLANOS

1. **Plano de conformación**
2. **Plano de composición**
3. **Equipamientos y Áreas Verdes Públicas**
4. **Áreas privadas afectadas al uso público**
5. **Sectores de Planificación**
6. **Fraccionamiento**
7. **Usos de Suelo y Zonificación**
8. **Diseño Vial General**
9. **Diseño Vial Secciones Típicas**
10. **Sistema de Aceras y Paradas de Autobus**
11. **Plano de Ciclovías**
12. **Conexión Red Verde**
13. **Afectación Vial – Escalón Lumbisí**



COORDENADAS		
WGS 84		
PUNTO	X	Y
1	506184.4172	9975537.6500
2	506126.5269	9975256.8048
3	505684.8283	9975334.2349
4	505808.5429	9975607.7861
5	505818.2745	9975618.4534
6	505832.4468	9975612.2178
7	506033.3371	9975595.6358
8	506043.5749	9975589.5766
9	506069.0920	9975565.3057
10	506108.7335	9975552.7187

ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 01. Conformación
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
Nº DE PREDIO: 1289113	
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 01	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2
SIMBOLOGÍA	
PROFESIONAL: Arq. Juan Pablo Vivas Encalada	



83

ADMINISTRACION
TUMBACO

PROYECTO
PUAE
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"

CONTIENE
Plano 02. Composición

ESCALA
1:1000

FECHA
ABRIL 2019

Nº DE PREDIO
1289113

PROPIETARIO
FIDEICOMISO ROJAS

LAMINA No.
02

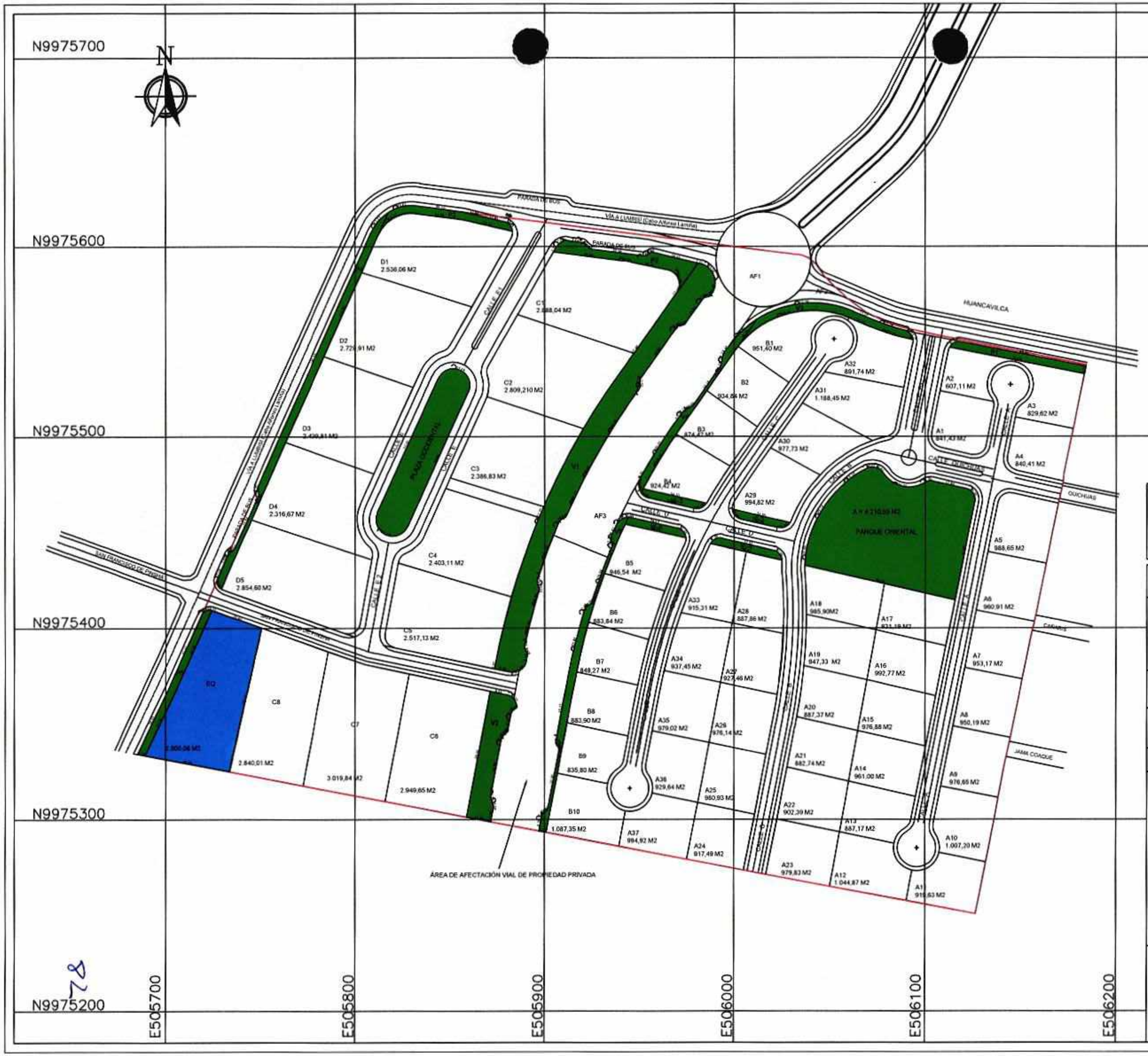
CLAVE CATASTRAL
2001203001000000000

ÁREA
127.179,69 m2

SIMBOLOGÍA

🟩	Áreas Verdes Públicas
🟦	Equipamiento Municipal
▨	Área de Afectación Vial de Propiedad Privada
🟧	Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada
REGISTRO SENESCYT [illegible]



ADMINISTRACION
TUMBACO

PROYECTO
PUAE
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"

CONTIENE
Plano 03. Áreas Verdes Públicas y Equipamiento

ESCALA
1:1000

FECHA
ABRIL 2019

N° DE PREDIO
1289113

PROPIETARIO
FIDEICOMISO ROJAS

LAMINA No
03

CLAVE CATASTRAL
20012030010000000000

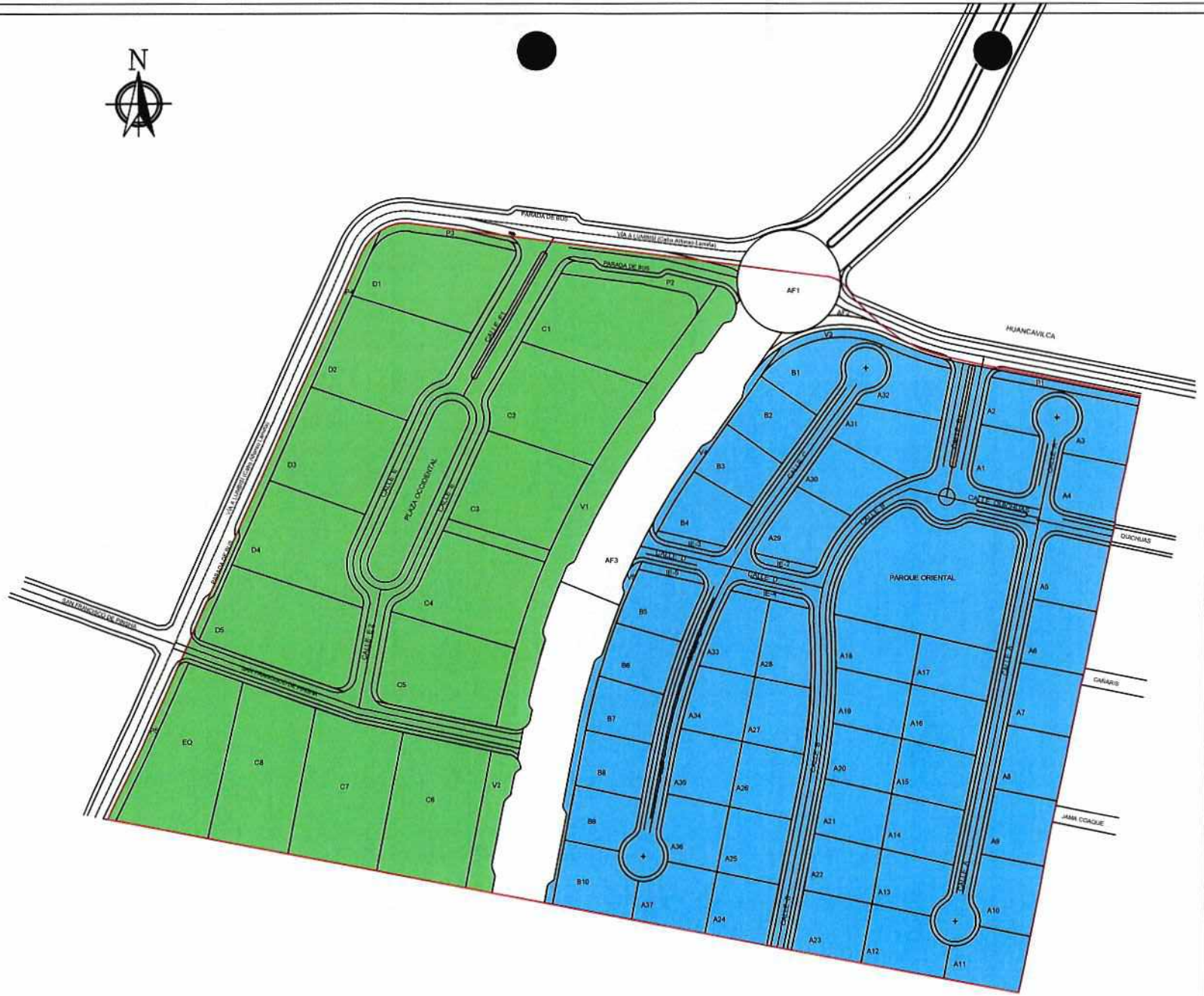
ÁREA
127.179,69 m2

SIMBOLOGÍA

🟩 Áreas Verdes Públicas

🟦 Equipamiento Municipal

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ADMINISTRACION
TUMBACO

PROYECTO
PUAE
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"

CONTIENE
Plano 04. Sectores de Planificación

ESCALA	FECHA	Nº DE PREDIO:
1:1000	ABRIL 2019	1289113

PROPIETARIO
FIDEICOMISO ROJAS

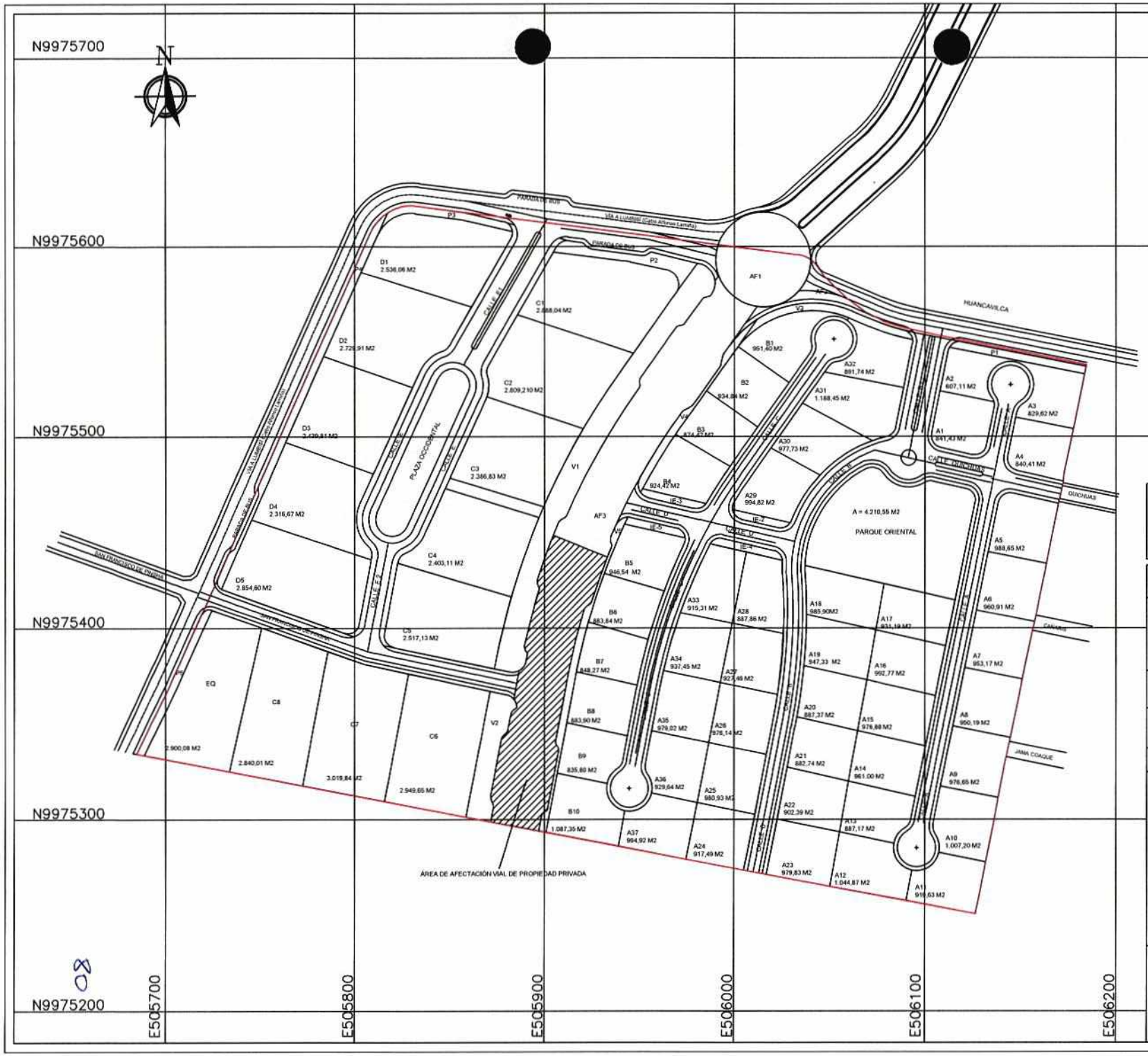
LAMINA No
04

CLAVE CATASTRAL	ÁREA
2001203001000000000	127.179,69 m2

SIMBOLOGÍA

🟦	SECTOR ORIENTAL
🟩	SECTOR OCCIDENTAL
☐	SECTOR CENTRAL

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



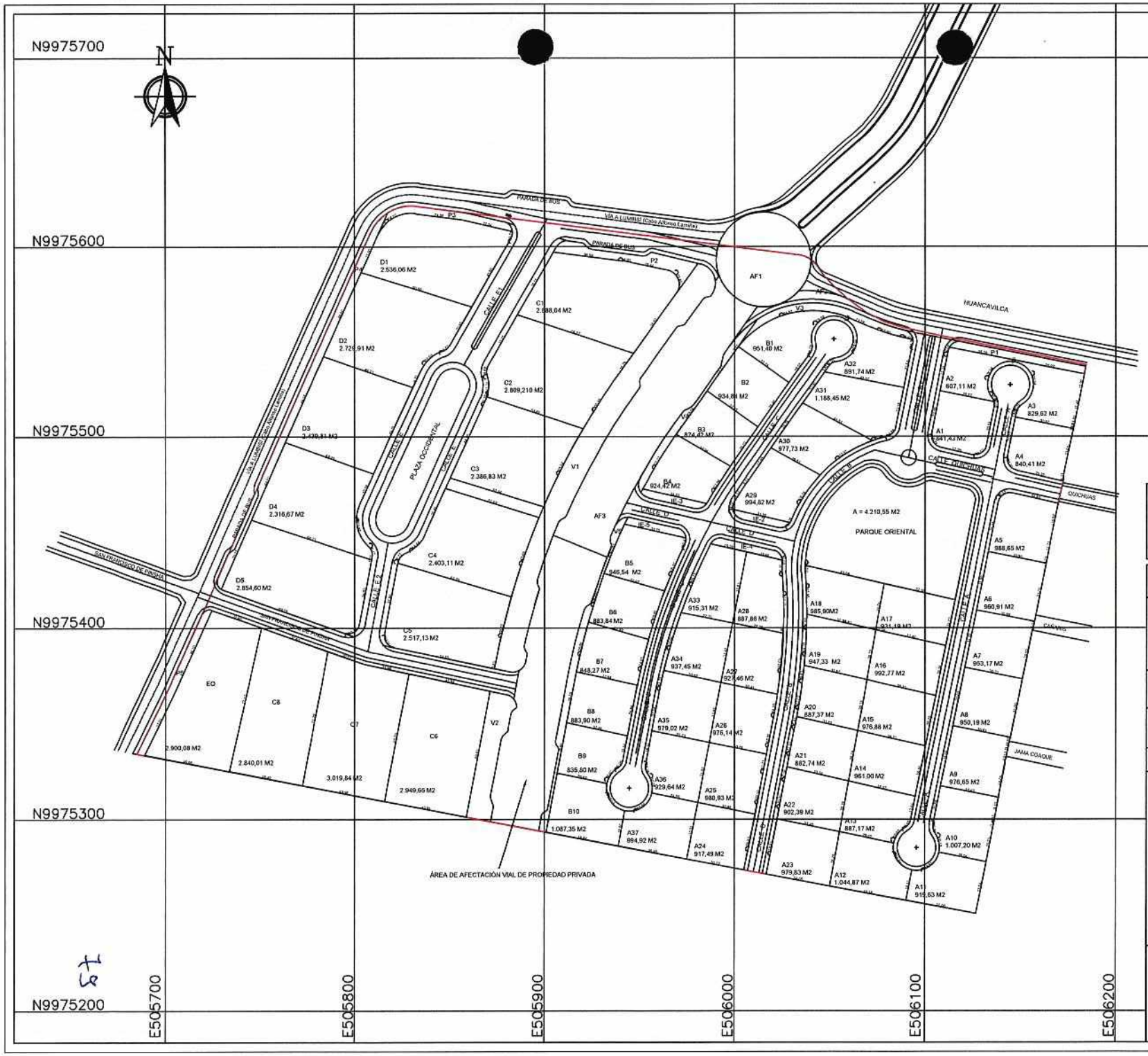
ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 05. Áreas de Afectación de Propiedad Privada
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
	N° DE PREDIO: 1289113
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 05	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2

SIMBOLOGÍA

Áreas de Afectación Vial de Propiedad Privada

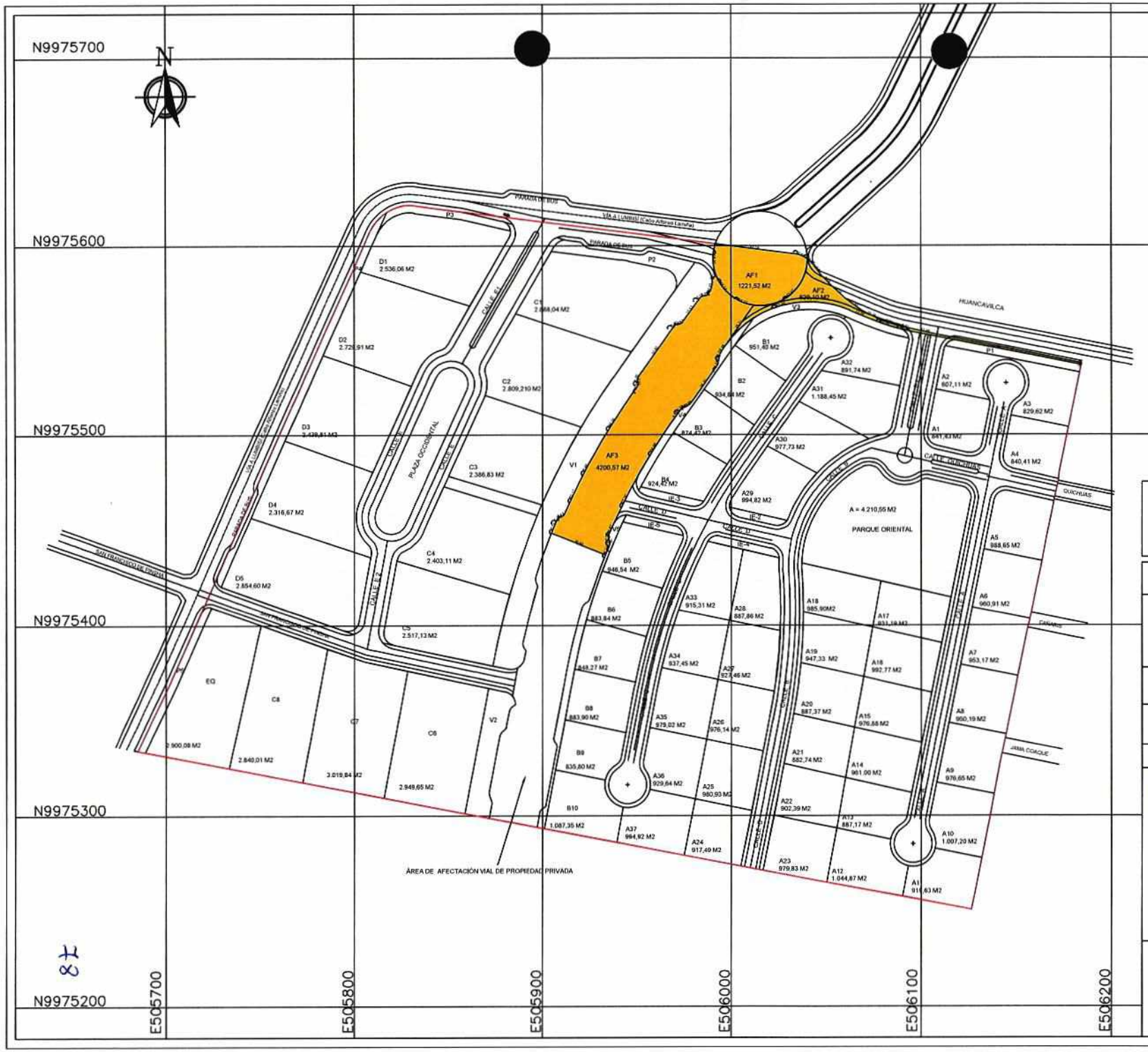
Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

80



ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 06. Fraccionamiento
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
Nº DE PREDIO: 1289113	
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 06	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	ÁREA: 127.179,69 m2
SIMBOLOGÍA	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



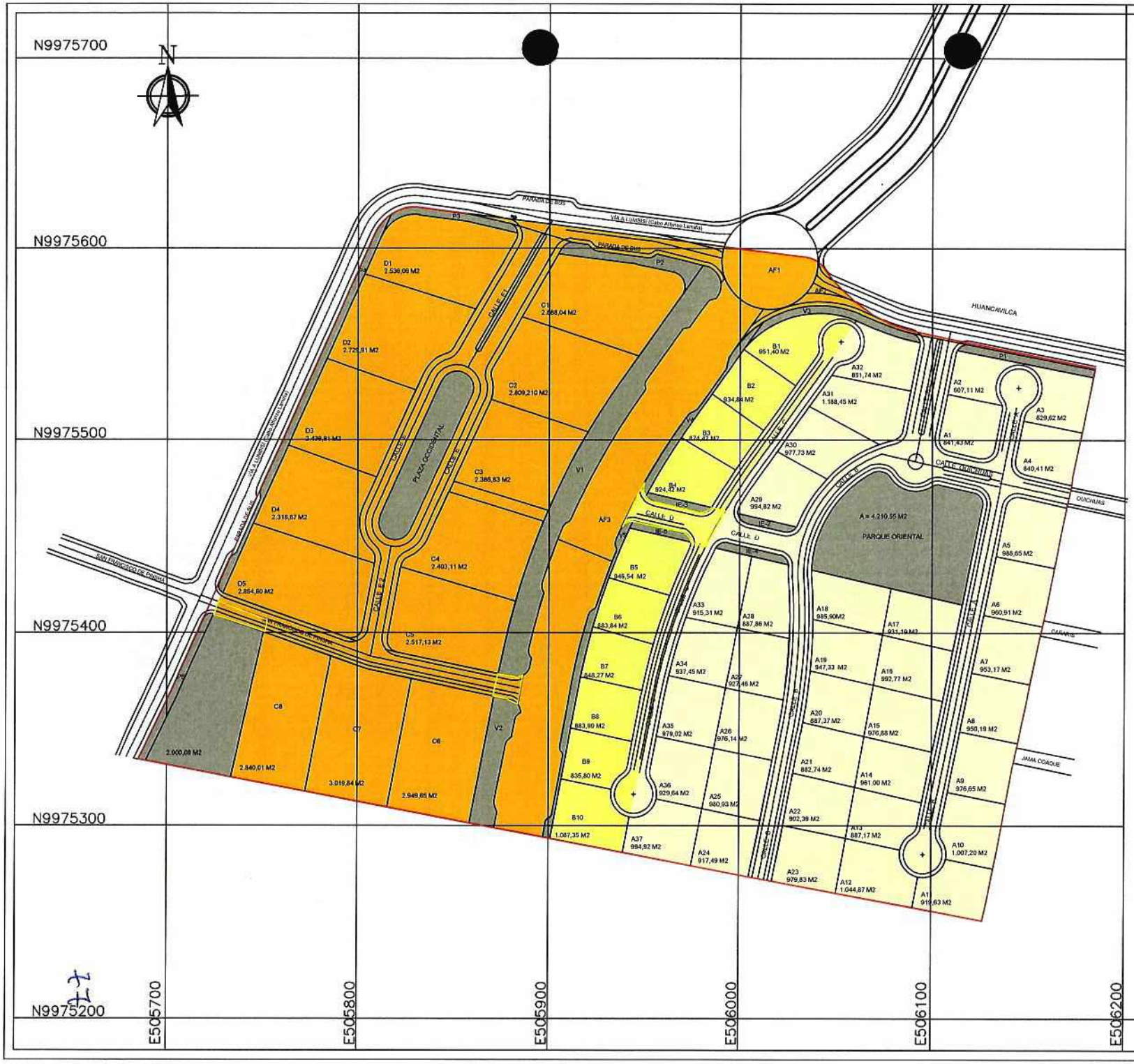
ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 07, Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
	Nº DE PRECIO: 1289113
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 07	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	ÁREA: 127.179,69 m2

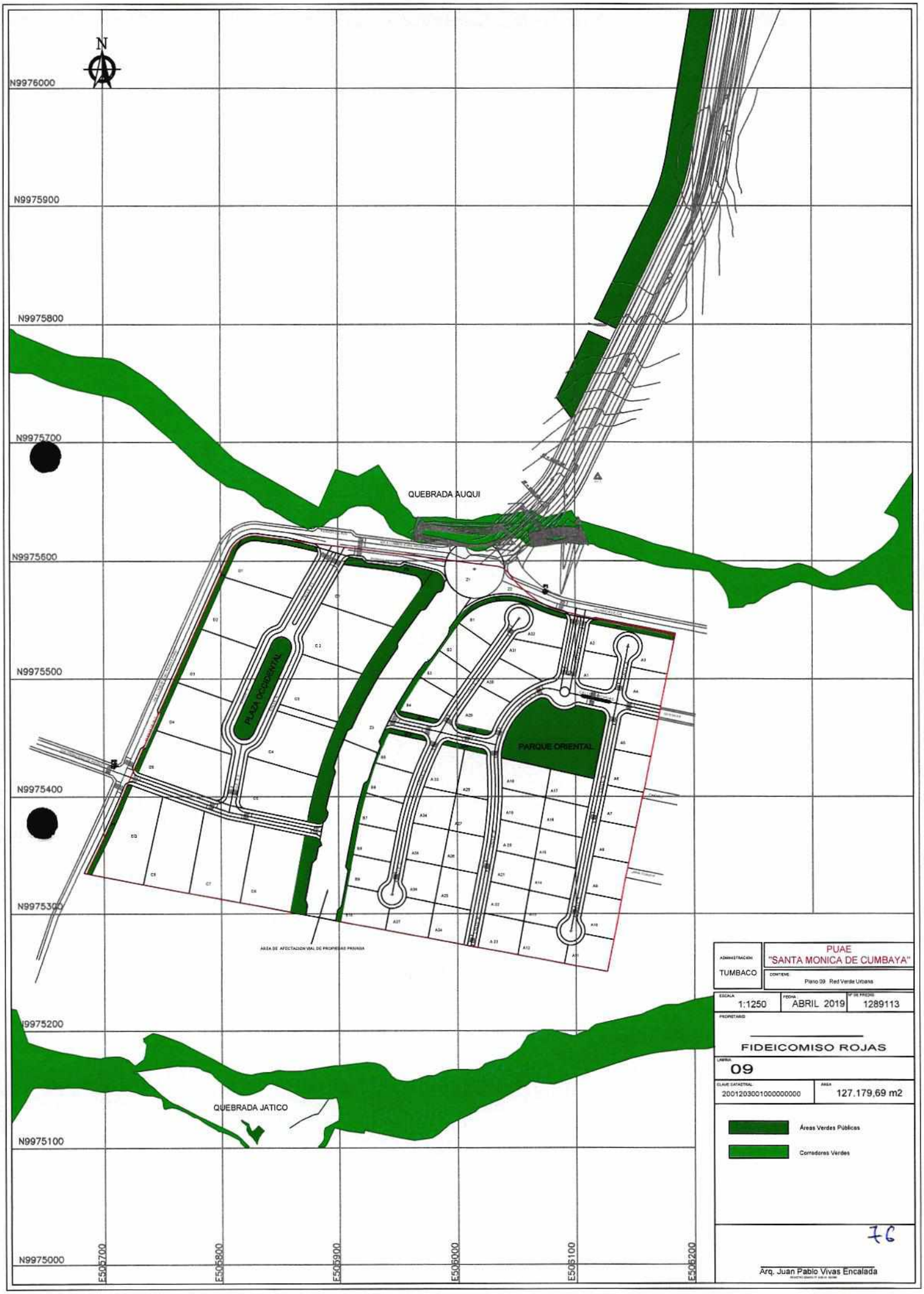
SIMBOLOGÍA

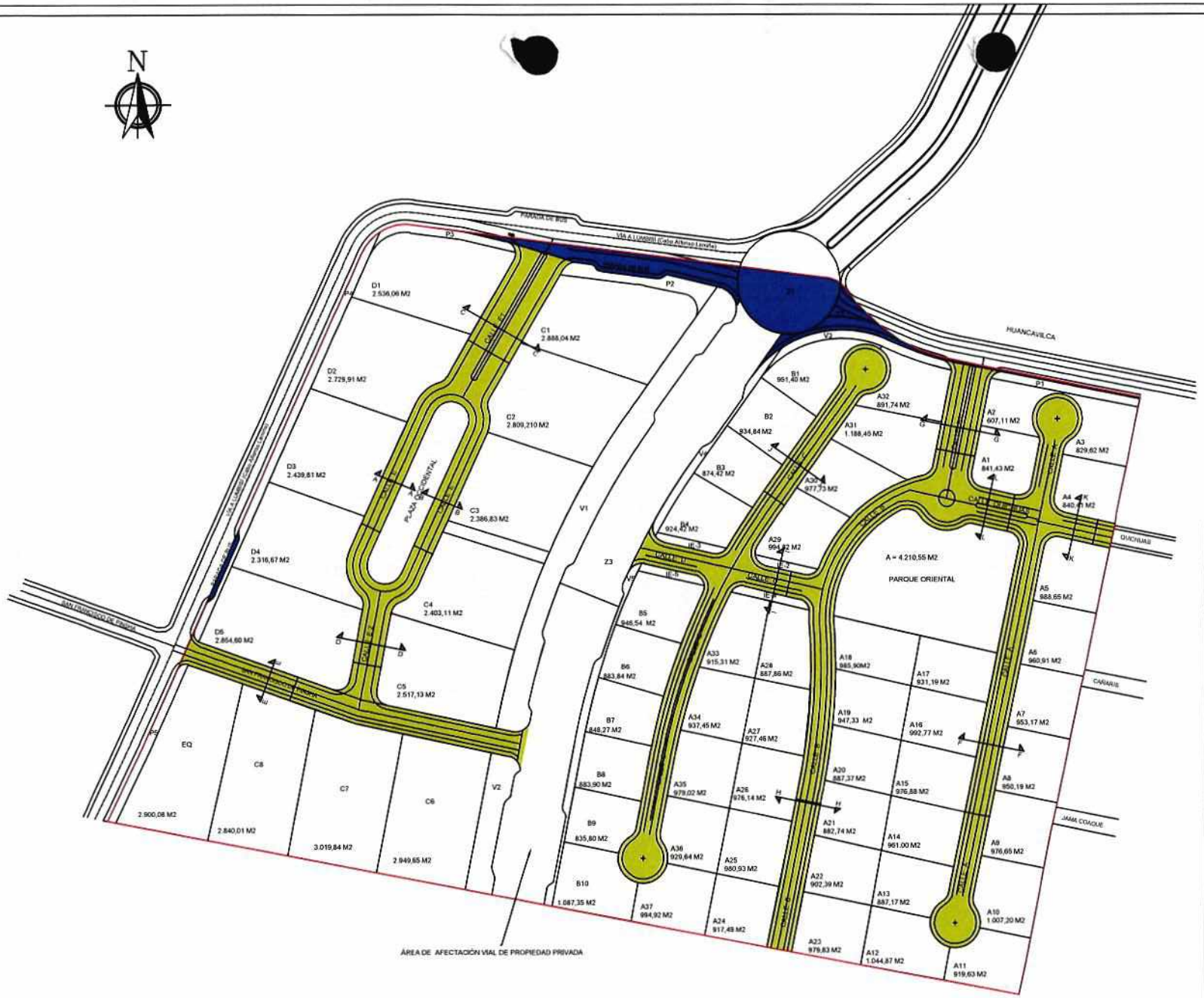
Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

38


N9975700
N9975600
N9975500
N9975400
N9975300
N9975200
E505700
E505800
E505900
E506000
E506100
E506200
N
PARADA DE BUS
VÍA A LUMBISÍ (Gabo Alfonso Larrea)
HUANCAVILCA
CALLE E1
CALLE E2
CALLE E3
PLAZA OCCIDENTAL
CALLE D
CALLE C
CALLE B
CALLE A
CALLE ATACAMAS
OACHIAS
CAÑARS
JAMA COAQUE
SAN FRANCISCO DE PAULA
PARQUE ORIENTAL
A = 4.210,55 M2
AF1
AF2
AF3
V1
V2
V3
P1
P2
P3
D1 2.536,06 M2
D2 2.725,91 M2
D3 2.439,81 M2
D4 2.316,67 M2
D5 2.854,60 M2
C1 2.668,04 M2
C2 2.809,210 M2
C3 2.386,83 M2
C4 2.403,11 M2
C5 2.517,13 M2
C6 2.948,65 M2
C7 3.018,84 M2
C8 2.840,01 M2
2.000,09 M2
B1 951,40 M2
B2 934,84 M2
B3 874,42 M2
B4 924,42 M2
B5 946,54 M2
B6 883,84 M2
B7 848,27 M2
B8 883,90 M2
B9 835,80 M2
B10 1.087,35 M2
A1 841,43 M2
A2 607,11 M2
A3 829,62 M2
A4 840,41 M2
A5 988,65 M2
A6 960,91 M2
A7 953,17 M2
A8 950,19 M2
A9 976,65 M2
A10 1.007,20 M2
A11 919,63 M2
A12 1.044,87 M2
A13 887,17 M2
A14 961,00 M2
A15 976,88 M2
A16 992,77 M2
A17 911,19 M2
A18 985,90M2
A19 947,33 M2
A20 887,37 M2
A21 882,74 M2
A22 902,39 M2
A23 979,83 M2
A24 917,49 M2
A25 980,93 M2
A26 976,14 M2
A27 927,46 M2
A28 887,86 M2
A29 994,82 M2
A30 977,73 M2
A31 1.188,45 M2
A32 891,74 M2
A33 915,31 M2
A34 937,45 M2
A35 979,02 M2
A36 929,64 M2
A37 994,92 M2
IE-1
IE-2
IE-3
IE-4
IE-5
IE-6
SIMBOLOGÍA
Resid Urbano 1
Resid Urbano 2
Múltiple
Equipamiento
PROYECTO SANTA MONICA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE TERRITORIO
UBICACIÓN
Cumbayá, Quito, Ecuador
ZONIFICACIÓN
VARIAS
ADMINISTRACIÓN
TUMBACO
CONTIENE
Plano 08. Uso de Suelo y Zonificación
ESCALA
1:1000
ÁREA DE TERRENO
127.179,69 m
SECRETARIO
Arq. Jacobo Herdoíza
FECHA
2019 04 05
DIBUJO
DIBUJO
LÁMINA
08


N
N9976000
N9975900
N9975800
N9975700
N9975600
N9975500
N9975400
N9975300
N9975200
N9975100
N9975000
E505700
E505800
E505900
E506000
E506100
E506200
QUEBRADA AUQUI
QUEBRADA JATICO
PLAZA OCCIDENTAL
PARQUE ORIENTAL
AREA DE AFECTACION VIAL DE PROPIEDAD PRIVADA
ADMINISTRACION
TUMBACO
PUAE
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"
CONTIENE
Plano 09 Red Verde Urbana
ESCALA
1:1250
FECHA
ABRIL 2019
Nº DE PREDIO
1289113
PROPIETARIO
FIDEICOMISO ROJAS
LAMINA
09
CLAVE CATASTRAL
2001203001000000000
AREA
127.179,69 m2
Áreas Verdes Públicas
Corredores Verdes
76
Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 10. Diseño Vial General
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
Nº DE PRECIO: 1289113	
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 10	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2

SIMBOLOGÍA

Vías Públicas Zona 30

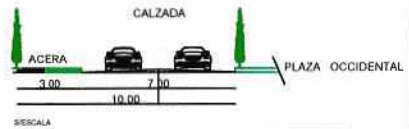
Mitigación Movilidad

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

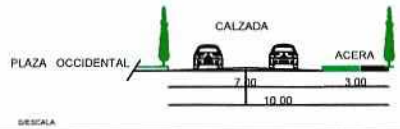
REGISTRO SENESCYT

75

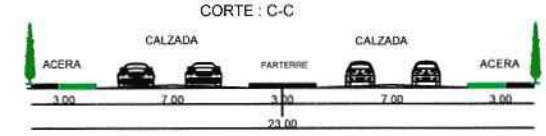
SECCIÓN TÍPICA CALLE E - OCCIDENTAL
CORTE : A-A



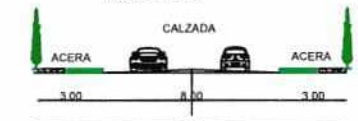
SECCIÓN TÍPICA CALLE E - ORIENTAL
CORTE : B-B



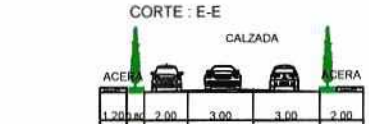
SECCIÓN TÍPICA CALLE E1
CORTE : C-C



SECCIÓN TÍPICA CALLE E2
CORTE : D-D

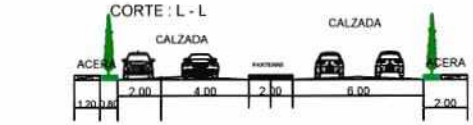


SECCIÓN TÍPICA CALLE SAN FRANCISCO DE PINSHA
CORTE : E-E

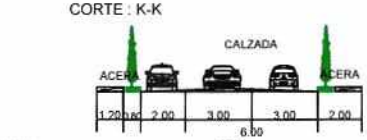


SECCIÓN TÍPICA CALLES A, B, C, D
CORTE : F-F CORTE : H-H CORTE : J-J CORTE : I-I

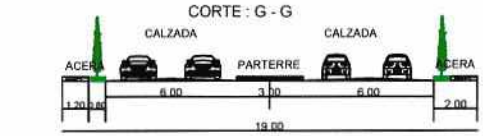
SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS
CORTE : L - L



SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS
CORTE : K-K



SECCIÓN TÍPICA CALLE B1
CORTE : G - G



ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 11. Diseño Vial General - Secciones Típicas
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
N° DE PREDIO: 1289113	
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 11	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2
SIMBOLOGÍA	
PROFESIONAL: Arq. Juan Pablo Vivas Encalada	

74

ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE: Plano 12. Aceras y Paradas de Bus
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019
	N° DE PREDIO: 1289113
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No: 12	
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2

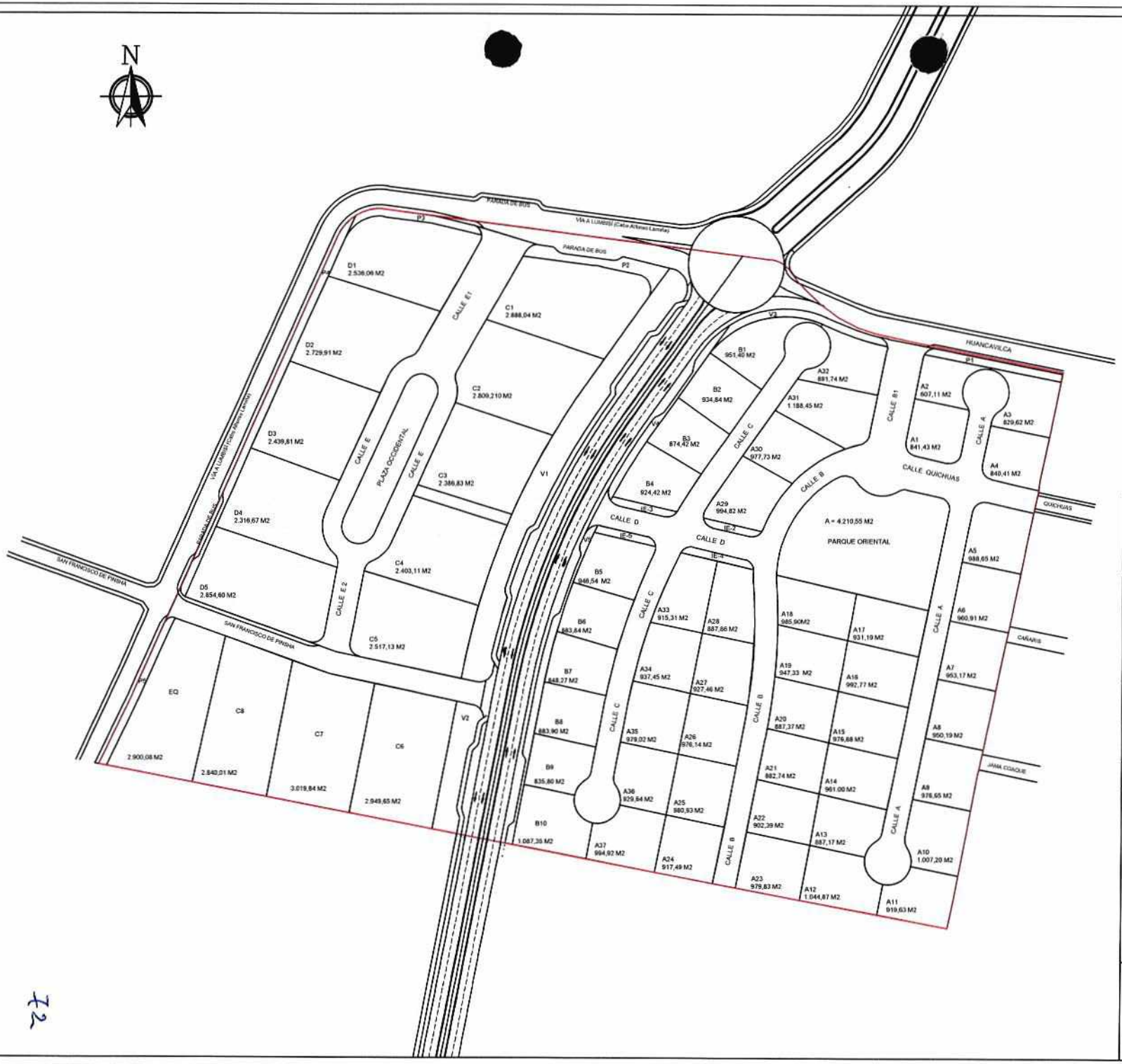
SIMBOLOGÍA

Aceras

Parada de Bus

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

43



ADMINISTRACION: TUMBACO	PROYECTO: PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
	CONTIENE: Plano 13. Afectación Vial - Escalón Lumbisí	
ESCALA: 1:1000	FECHA: ABRIL 2019	Nº DE PREDIO: 1289113
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS		
LAMINA No: 13		
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000	AREA: 127.179,69 m2	
SIMBOLOGÍA		

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

72

ANEXO II.

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Oficio # 021-SM-2019
Quito, 30 de abril de 2.019

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente sírvase encontrar el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) definitivo, debidamente firmado por el promotor y el profesional responsable del planeamiento urbano-arquitectónico del Proyecto Santa Mónica.

Por la favorable atención que se dignará dar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y aprovechamos la oportunidad para reiterar a Ud. los sentimientos de nuestra más alta estima y consideración.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Adj: Lo indicado en 2 fojas útiles

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto: **PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA**

100 Identificación del lote y tipo de COD

	Identificación Predial	
101	Número Predial	1289113
102	Geo Clave	170109570035001000
103	Parroquia	Cumbayá
104	Barrio/Sector	INECEL
105	Calle/Intersección	Alfonso Lamiña y Huancavilca
106	Administración Zonal	Tumbaco
	Superficie regularizada	127,179.69

	Tipo de COD	
108	Cambio de Uso de Suelo	X
109	Venta edificabilidad	

200 Declaración de Información para la fórmula de cambio de clasificación y/o uso de suelo

	Datos Vigentes	
201	Clasificación de suelo	Urbano
202	Uso de suelo	Múltiple
203	Zonificación	ZC/Z2

	Datos Propuestos	
204	Clasificación de suelo	Urbano
205	Uso de Suelo	RU 1
206	Zonificación	A502-35
207	Número total de lotes sujetos a COD	37
208	Área ütil Total Vendible	34,753.35

	Datos Vigentes	
201	Clasificación de suelo	Urbano
202	Uso de suelo	Múltiple
203	Zonificación	ZC/Z2

	Datos Propuestos	
204	Clasificación de suelo	Urbano
205	Uso de Suelo	RU 2
206	Zonificación	A203-50
207	Número total de lotes sujetos a COD	10
208	Área ütil Total Vendible	9,170.77

PROMOTOR
Francisco Torres Mora
C.C. 1704447547

PROFESIONAL TÉCNICO
Juan Pablo Vivas Encalada
C.C. 1714337621

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto: **PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA**

100 Identificación del lote y tipo de COD

Identificación Predial

101	Número Predial	1289113
102	Geo Clave	170109570035001000
103	Parroquia	Cumbayá
104	Barrio/Sector	INECEL
105	Calle/Intersección	Alfonso Lamiña y Huancavilca
106	Administración Zonal	Tumbaco
107	Superficie regularizada	127,179.69

Tipo de COD

108	Cambio de Uso de Suelo	
109	Venta edificabilidad	X

300 Declaración de Información para la fórmula de venta de edificabilidad

			DATOS PROPUESTOS					DATOS VIGENTES	
	Código PUAE	Uso de la Edificación	No. de pisos	COS de Llegada	Tipo de estructura	Unipropiedad o Propiedad Horizontal	Tipo de acabados	No. de pisos	COS de Partida
301	C1	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
302	C2	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
303	C3	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
304	C4	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
305	C5	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
306	C6	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
307	C7	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
308	C8	Residencia & Comercio	6	240	Hormigón Armado	PH	E	6	240
309	D1	Residencia & Comercio	4	200	Hormigón Armado	PH	E	6	240
310	D2	Residencia & Comercio	4	200	Hormigón Armado	PH	E	6	240
311	D3	Residencia & Comercio	4	200	Hormigón Armado	PH	E	6	240
312	D4	Residencia & Comercio	4	200	Hormigón Armado	PH	E	6	240
313	D5	Residencia & Comercio	4	200	Hormigón Armado	PH	E	6	240

PROMOTOR
Francisco Torres Mora
C.C. 1704447547

PROFESIONAL TÉCNICO
Juan Pablo Vivas Encalada
C.C. 1714337621

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 170444754-7
APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA
IVAN FRANCISCO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1956-05-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MARIA DE LOURDES
VILLACIS Z

INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PRIVADO
V133313222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-03-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE
0012 M JUNTA No.
0012 - 326 CERTIFICADO No.
1704447547 CÉDULA No.
TORRES MORA IVAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES
PROVINCIA: PICHINCHA
CANTÓN: QUITO
CIRCUNSCRIPCIÓN:
PARROQUIA: NAYON
ZONA:

ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2019
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019
P. PRESIDENTA/E DE LA JRV

Quito, 12 diciembre del 2017.

Señores
Autoridades y Funcionarios
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA 37
NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA

De mis consideraciones. -

Pedro Xavier Ortiz Reinoso, en mi condición de Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos Y fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 12 de enero de 2011; y, que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mentado fideicomiso, la cual reza textualmente: 8.7.- Suscribir los documentos necesarios para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, partición o urbanización del INMUEBLE u obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipulados por escrito por el BENEFICIARIO, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1), ante Ustedes me permito indicar que el Ing. Iván Francisco Torres Mora, con cédula de ciudadanía número 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la expedición de la Ordenanza Especial que normará el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de este Inmueble.

Por lo tanto, el Ing. Iván Francisco Torres Mora podrá suscribir a nombre del FIDEICOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

p. FIDEICOMISO ROJAS
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
Y *Fideicomisos Mercantiles*

Pedro Ortiz Reinoso
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1706773304

NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que en 1 foja(s) antecede, es FIEL COPIA DEL ORIGINAL que me fue presentada para este efecto y acto seguido devolví al interesado.
Quito, a 15 DIC. 2017
Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

66

1

ANEXO III.

INFORME DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD NO. SM-DMPPM-028/2019
CONTENIDO EN EL OFICIO NO. SM-0970-2019 DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2019

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 29 ABR 2019
Oficio No. SM- 0970 -2019

Ingeniero
Francisco Torres Mora
Promotor
Proyecto Santa Mónica
0999213924

Ingeniero
César Arias
Consultor
Calle del Establo No. 50, Site Center 306-3
023801291

Asunto: *Informe Técnico del Estudio de Impacto de Tráfico del Proyecto "Santa Mónica"*

De mi consideración:

En atención a los oficios S/N, ingresado con Ticket No. 2019-013339, mediante el cual solicita la evaluación y aprobación correspondiente del Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del proyecto "Santa Mónica", informo a usted que, esta Secretaría emite el Informe Técnico Favorable No. SM- DMPPM-028/2019, que adjunto para su conocimiento y trámites respectivos.

Adicionalmente y debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la recepción de este documento, para que remita a esta Secretaría el referido plano, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al informe antes mencionado, complementando de esta manera los documentos que deben ser certificados por esta Secretaría. Sin embargo, debe mencionarse que todos los detalles de diseño geométrico y de facilidades y seguridad para la circulación vehicular, peatonal y ciclista descritos en el informe antes citado, cumplen con los requerimientos de esta Secretaría, razón por la cual se emite la presente aprobación.

Atentamente,

Ing. Alfredo León Banderas
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

Adj: Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019

C.c.: Ing. Sofia Castillo, **Administrador Zonal Tumbaco**
Abg. Alejandra Molina, **Directora Metropolitana de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control**
Ing. Jacobo Herdoiza, **Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda**

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2019/04/26	
Revisión:	Mnarváez	DPPM	2019/04/26	

Ticket No. 2019-013339
2017-170303

64

Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: SANTA MÓNICA

Fecha ingreso: 29/01/2019

Ingreso modificaciones vía correo electrónico: 12/04/2019; 18/04/2019, 23/04/2019 y 25/04/2019

Solicitante: Ing. Francisco Torres

Clave Catastral anterior: 20012 03 001 000 000 000

Predio: 1289113

Resultado: APROBADO

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación aprobadas

Fecha de envío: 08/04/2019

Copia:
- Dirección Metropolitana de Inspección.
- Administración Zonal Tumbaco
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

- Ubicación: entre la calle Alfonso Lamiña, Huancavilca y definición del nuevo Escalón Lumbisí (Ver Figura No. 1).
- Sector y/o Parroquia: Cumbayá.
- Superficie total del terreno: 127.179,69 m2. (lado occidental: 51.211,70 m2 y lado oriental: 65.095,77 m2).
- Tipología de la edificación: Mixta (residencial y comercial).
- Metros de construcción: 72.349,22 m2.
- Número de Pisos:
  - Residencial Urbano 1: 2 pisos (47 lotes),
  - Múltiple (A 1005-40): 5 pisos (149 u. / uso residencial), y,
  - Múltiple (A 1006-40): 6 pisos (284 u/ uso residencial y 30 u./ uso comercial), en 13 lotes.
- Estado del proyecto: Proyecto en planos.
- No. Estacionamientos: 1.127 plazas.
- Acceso/Salida a estacionamientos: Ingreso y salida por el Escalón Lumbisí (Alfonso Lamiña).

Figura No. 1
Ubicación del proyecto "Santa Mónica"

63

Tabla No. 1
Número de plazas de estacionamiento
Fuente: *Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*

#	DESIGNACIÓN	# UNIDADES / USO DE SUELO		# ESTACIONAMIENTOS / USO		CANTIDAD					
		COMERCIO (50% PB)	RESIDENCIAL	COMERCIO (50% PB)	RESIDENCIAL	FIJOS		VISITAS	VEHIC. MENOR	TOTAL	DISCAP
						COMERCIO	RESIDENCIAL				
1	*Área total*										
1.1	Residencial Urbano 1 (A 602-50)	0	47		2+1/8 u. hab		94,00	6,00	0	100	4
1.2	Múltiple (A 1005-40)	0	149		2+1/8 u. hab	0	298,00	19,00	0	317	15
1.3	Múltiple (A 1006-40)	30	284	1/40 m2	2+1/8 u. hab	98	568,00	36,00	8	710	32
	TOTALES	30	480			98	960	61	8	1.127	51
				APORTE VEHICULAR::	1.127	Vehículos					

Los estacionamientos correspondientes al predio de uso múltiple del lado oeste serán distribuidos en cada uno de los bloques o edificios (1.027) y se desarrollarán de manera subterránea debajo de cada uno de ellos y sus ingresos y salidas se realizarán por las vías internas, en ningún caso se tendrán accesos a los predios desde el Escalón Lumbisí.

1.1 Etapas de implementación del proyecto

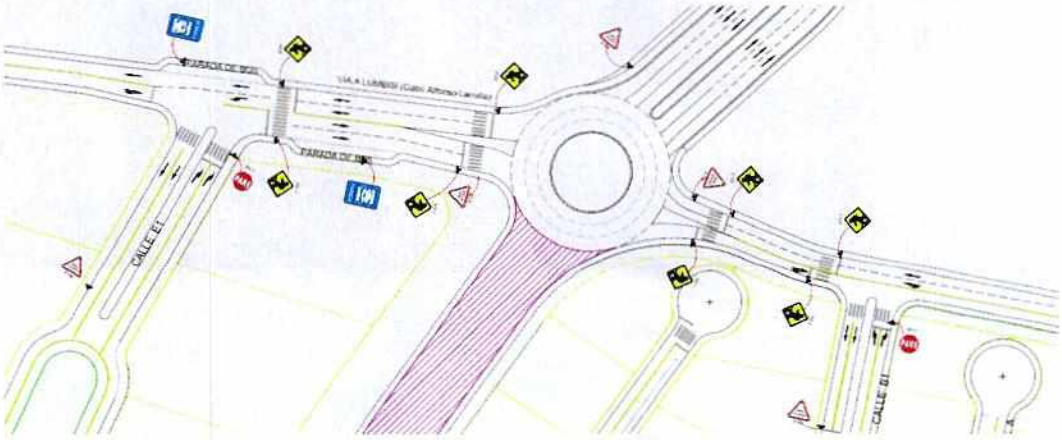
Desde el punto de vista del desarrollo de la vialidad, concretamente de la construcción del Escalón Lumbisí, el proyecto prevé dos fases para su implementación de la siguiente manera:

1) En esta fase no se implementará el tramo del Escalón Lumbisí entre la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la quebrada Jatico, con lo cual esta vía llegará únicamente a la intersección mencionada, la cual estará conformada por un redondel cuya construcción se encuentra comprometido como parte de la aprobación del PUAE San Patricio, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 284 del 25 de enero de 2019.

   El redondel será construido con base en el diseño acordado entre el promotor del proyecto antes mencionado y la Municipalidad, mismo que será adecuado a los requerimientos del tráfico generado por el proyecto Santa Mónica en las aproximaciones correspondientes, formando una intersección en "T" (3 accesos: norte, este y oeste).

   La accesibilidad de los dos predios del proyecto se realizará por las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca.

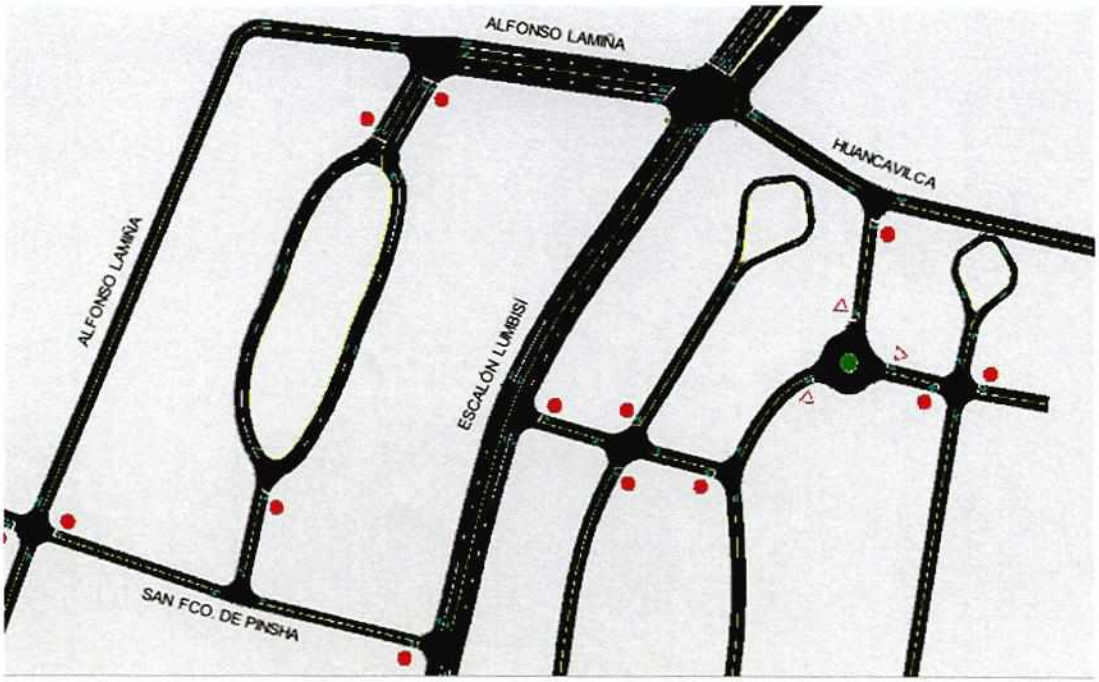
Figura No. 2
Implantación del proyecto Fase 1
Fuente: *Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*



2) Una vez realizados los estudios definitivos del escalón Lumbisí por parte del PUAE Santa Mónica y aprobados por la EPMMOP, se construirá el Escalón Lumbisí incorporando una intersección en cruz (4 accesos: norte, sur, este y oeste) semaforizada formada por el Escalón con las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña. Adicionalmente, se conformará una intersección en T entre el Escalón Lumbisí y la Prolongación de la calle Fco. de Pinsha, la cual será semaforizada y se completará con un carril de giro izquierdo para el movimiento sur – oeste. En ambos casos se contará con las seguridades para los cruces peatonales y ciclovía.

   Con esta implementación se generará un anillo vial conformado por: Escalón Lumbisí, prolongación de la calle San Fco, de Pinsha y Alfonso Lamiña, estableciéndose una estructura vial que permitirá una adecuada circulación a los diferentes flujos de tráfico que se generarán por efectos del proyecto y los sectores aledaños (Ver Figura No. 3).

Figura No. 3
Implantación del proyecto Fase 2
***Fuente**: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*



1.2 Movilidad y accesibilidad

- Los ingresos y salidas vehiculares se propone realizarlos de la siguiente manera (Ver Figura No. 2 y 3):
  - Para el predio del lado oeste (múltiple), los ingresos y salidas vehiculares y peatonales se realizarán por:
    - Fase 1: por la calle Alfonso Lamiña (ingreso y salida principal); por la prolongación de la calle San Fco. de Pinsha (lado occidental).
    - Fase 2: por la calle Alfonso Lamiña y San Fco. de Pinsha desde el Escalón Lumbisí. En esta fase se generará un sendero peatonal desde el Escalón Lumbisí hacia la Plaza Occidental.
  - Para el predio del lado este (residencial de baja densidad), los ingresos y salidas vehiculares se realizarán por:
    - Fase 1: La calle Huancavilca (ingreso y salida principal);
    - Fase 2: La calle Huancavilca y Escalón Lumbisí.

62

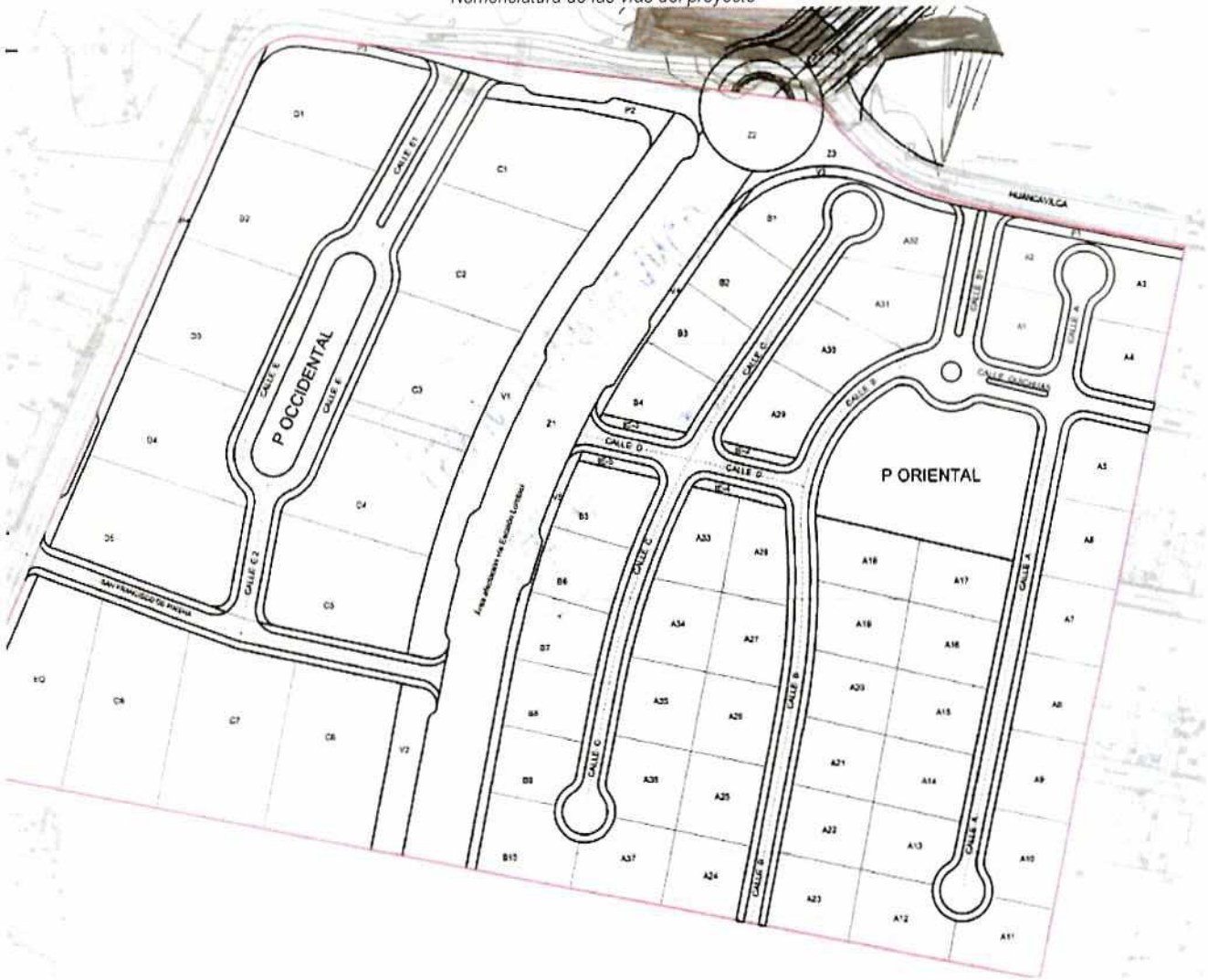
2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIALIDAD DEL PROYECTO

2.1 Fase 1

- La calle Alfonso Lamiña será una vía bidireccional con 2 carriles por sentido, de 4 m cada uno, con dos aceras laterales de 2,00 m de ancho cada una, en el tramo comprendido entre el redondel de la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la calle E1 (ingreso y salida del proyecto), de forma que se tendrían cuatro carriles: dos de ingreso y dos de salida de dicho distribuidor de tráfico (Ver figura No. 2).
- La calle Huancavilca será una vía bidireccional con 2 carriles sentido este – oeste y un carril sentido oeste – este a lo largo de todo el frente del proyecto, de 3.33 m cada uno, con dos aceras laterales de 2,00 m de ancho cada una;
- Las caracteristicas viales de las calles internas del proyecto: E, E1, E2, A, B, B1, C, D, Quichuas y San Fco. de Pinsha se detallan en la siguiente Tabla No. 5 y se puede visualizar gráficamente en las Figuras No.4, 5 y la Tabla No. 2.

Figura No. 4
Implantación del proyecto Fase 1
***Fuente**: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*

Figura No. 5
Nomenclatura de las vías del proyecto



Fuente: *Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"*

61

Figura No. 6

Esquemas de las secciones viales

Fuente: Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"

60

SECCIÓN TÍPICA CALLES A, B, C, D

CORTE : F-F CORTE : H-H CORTE : J-J CORTE : I-I

S/ESCALA

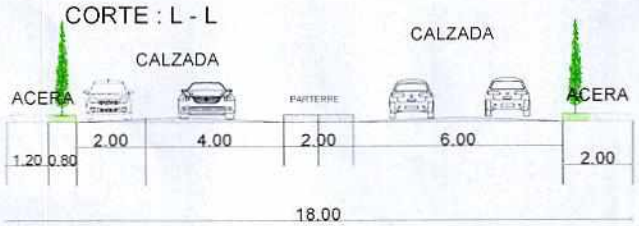
SECCIÓN TÍPICA CALLE B1

CORTE : G - G

S/ESCALA

SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS

CORTE : L - L



S/ESCALA

SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS

CORTE : K-K

S/ESCALA

Tabla No. 2

Caracteristicas de las vías del proyecto

Fuente: *Elaboración propia*

UBICACIÓN	NOMBRE	#CARRILES	#CARRILES POR SENTIDO	# CARRIL SENTIDO ESTE - OESTE	# CARRIL SENTIDO OESTE - ESTE	ANCHO CARRIL (m)	ANCHO CARRIL(m) OCCIDENTAL	ANCHO CARRIL (m) ORIENTAL	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	# ACERA	ESPALDÓN INTERNO (m)	ESPALDÓN EXTERNO (m)	#CARRIL ESTAC.	ANCHO DE CARRIL DE ESTAC.	ANCHO CICLOVÍA	ANCHO TOTAL VIA (m)
OCCIDENTAL	E	2	1	-	-	3.5	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	10
	E1	4	2	-	-	3.5	-	-	3	3	2	-	-	-	-	-	23
	E2	2	1	-	-	4	-	-	-	3	2	-	-	-	-	-	14
	SAN FCO. DE PINSHA	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
ORIENTAL	A	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
	B	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
	B1	2	1	-	-	5	-	-	3	3	2	-	-			-	19
	C	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
	D	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
	QUICHUAS (occidental)	2	1	-	-	-	4	6	2	2	2	-	-	1	2	-	18
	QUICHUAS (oriental)	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	-	12
	ESCALÓN LUMBISÍ	4	2	-	-	-	3.5	3.67	4	2	2	0.35	0.30	-	-	2.5	25.80
ORIENTAL	HUANCAVILCA	3	3	2	1	3.33	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	14
OCCIDENTAL	ALFONSO LAMIÑA (lado norte del proyecto)	4	2	-	-	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	20
OCCIDENTAL	ALFONSO LAMIÑA (lado occidental del proyecto)	2	1	-	-	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	12

2.2 Fase 2

- El proyecto plantea una modificación del eje del trazado original del Escalón Lumbisí (proyecto vial planteado por la EPMMOP) a lo largo de todo el frente norte-sur de los dos predios del proyecto, con la finalidad de optimizar los espacios para el desarrollo urbano arquitectónico del mismo.

  En este tramo se forman tres intersecciones:

  1) Intersección del Escalón Lumbisí con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca: semaforizada con 4 aproximaciones (intersección en cruz) y giros izquierdos desde el Escalón;
  2) Intersección del Escalón Lumbisí con la calle D, sin abertura en el parterre central (intersección en T) entre dicha calle y la calzada sur-norte del Escalón.
  3) Intersección del Escalón Lumbisí con la Prolongación de la calle Fco. de Pinsha: semaforizada con tres aproximaciones (intersección en T) y giros izquierdos desde el Escalón.

- El Escalón Lumbisí, en el tramo mencionado dispondrá de dos carriles de circulación por sentido, a más de los necesarios para efectuar giros izquierdos en las intersecciones conforme se indicó anteriormente; y las facilidades de complementarias como: bahías para paradas de bus (2 pares y 2 de embarque/desembarque general) y ciclovía bidireccional.

3. DIMENSIONAMIENTO VIAL DEL ESCALÓN LUMBISÍ

3.1 Criterio de la Municipalidad ampliación del Escalón Lumbisí

En el año 2014, la EPMMOP mediante Oficio No. 1235-GOP (H.R. No. TE-MAT-011634-14) del 12 de noviembre de 2014, solicita a la Secretaría de Movilidad, el criterio técnico sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la población de Lumbisí; al respecto esta Secretaría remite el Informe Técnico No. SM-153/14 del 17 de diciembre de 2014, mediante oficio No. SM-2558 del 30 de diciembre de 2014, en el cual, se concluye lo siguiente:

"Tomando en cuenta las observaciones y recomendaciones de este análisis y las del Informe Técnico previamente emitido (SMP)-65/14), la Secretaría de Movilidad, emite un criterio favorable a la ampliación de la vía Alfonso Lamiña, considerando las siguientes condiciones se incorporen para la realización definitiva de los. Diseños geométricos de las vías:

- *Se revisen los diseños propuestos por la EPMMOP con el fin de. que se acoplen a la geometría previamente determinada por el Informe Técnico No.SMP-65/14, en referencia a la propuesta del Tramo I (de un ancho total de aproximadamente 33,40 metros con tres carriles por dirección más los que sean necesarios para los giros izquierdos y derechos), dado a que fue planteada y diseñada en base a la futura demanda vehicular generada por el crecimiento demográfico de la zona y la futura construcción del PUAE San Patricio Hacienda Málaga.*
- *Se analice, a través de un estudio de factibilidad, la conveniencia de ampliar el Tramo II a tres o dos carriles con derecho de vía (escenarios 1 o 2), con el fin de priorizar la disponibilidad de los recursos en el corto, mediano, o largo plazo.* ***Se recomienda que se dimensione el tramo con tres carriles*** *buscando métodos de financiamiento público-privado como se lo está haciendo para el Tramo I. De cualquier forma, las dimensiones que se deberían reservar para esta vía se mantienen en un ancho total mínimo de* ***33,10*** *y no de 25,00 metros como está propuesto por la Consultora.*
- *Se mantenga la propuesta de dos carriles en el Tramo III considerando los debidos ajustes para incorporar una ciclovía como lo especifica el análisis de este informe. Sin embargo, es vital considerar que, en vista de que la vía del Tramo III será difícil de ampliar en un futuro para atender las nuevas demandas de circulación, se debe planificar de manera inmediata la ruta alterna complementaria para que también conecte con el Tramo II. De esta forma, las futuras construcciones al occidente de la vía actual, no dependerán*

58

de una sola vía de dos carriles para salir hacia Cumbayá y Tumbaco, o a la futura Troncal Metropolitana (y vs.). Esto también permitirá estructurar de mejor manera la planificación de la Comuna de Lumbisí y optimizar el acceso hacia la misma.

- *Se tome en cuenta la movilidad no-motorizada, como lo estipula el Art. 209 de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, a lo largo de los tres tramos de la vía, para garantizar el uso de las ciclovías de un modo seguro para todas las edades, y continuo para toda la red de los futuros vecindarios. Se recomienda incluir las ciclovías comprendidas como parte de las aceras para no solo crear barreras físicas entre los carros y los ciclistas, sino también ofrecer más espacio peatonal."*

3.2 Justificación de la propuesta de 2 carriles por sentido para el Escalón Lumbisí con base en el Estudio de Tráfico del Proyecto Santa Mónica

El consultor ha realizado un análisis de la funcionalidad y capacidad del Escalón Lumbisí con 2 carriles por sentido sobre la base del diseño realizado por la EPMMOP, haciendo una comparación de los volúmenes vehiculares promedio hora/dirección que determina el Highway Capacity Manual para los niveles de servicio A, B, C y D con los volúmenes vehiculares establecidos para el proyecto en una proyección a 10 y 20 años, considerando un incremento anual de parque automotor el 5.7%.

Los resultados obtenidos se muestran en la siguiente Tabla No. 3, determinándose que a 20 años el nivel de servicio del Escalón Lumbisí con dos carriles, tendrá un nivel de servicio D, el cual es aceptable para un ese horizonte de tiempo, lo que quiere decir que se tiene una capacidad remanente para llegar a su capacidad, la cual llegaría a utilizarse después de 6 años más (26 años), en donde se registraría un nivel de servicio E.

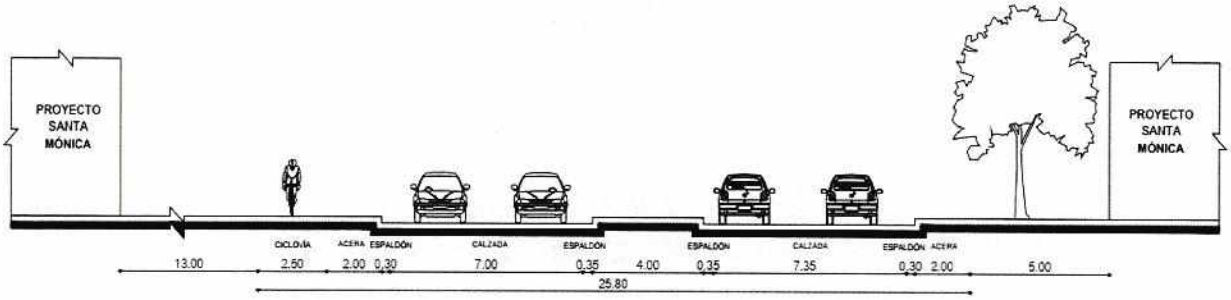
Este tipo de horizontes tiene mucha posibilidad de variaciones y su cumplimiento dependerá de varios factores, como la consolidación, la oferta vial (Troncal Metropolitana) y el real crecimiento anual del parque automotor. Sin embargo, en términos de análisis de capacidad vial se considera aceptable la disponibilidad de dos carriles por sentido para este eje vial.

Tabla No. 3
Niveles de servicio con el trazado vial del Escalón Lumbisí de 4 carriles
Fuente: *Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*

		VOLUMENES			
HIGWAY CAPACITY MANUAL	vph direccion	DEMANDA PREVISTA A 10 años	DEMANDA PREVISTA A 20 años	CAPACIDAD REMANTE A 10 años	CAPACIDAD REMANTE A 20 años
A	1277	-			
B	1778	1523		255 (11.2%)	
C	2280				
D	2964		2652		312 (8.6%)
E	3648				

Debido a la justificación antes mencionada, el consultor propone una sección vial de 25,80 m, que incluye una ciclovía bidireccional al lado occidental, 2 aceras laterales, 4 carriles (dos por sentido) y un parterre central para el Escalón Lumbisí a la altura del proyecto, siendo concomitante con el proyecto vial original de la EPMMOP. La distribución de la sección vial mencionada, se detalla a continuación:

Figura No. 7
Sección Transversal del Escalón Lumbisí
Fuente: Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"



- Con los requerimientos del proyecto, el Escalón Lumbisí en el tramo frente al proyecto Santa Mónica, estará conformada de la siguiente manera:
    - 4 carriles en su sección típica: dos carriles sentido norte – sur de 3,50 m cada uno y dos carriles sentido sur – norte de 3,67 m cada uno;
    - Aceras será de 2,00 m cada una.
    - Ciclovía bidireccional segregada de 2,50 m de ancho ubicada en el costado occidental;
    - Parterre central de 4,00 m de ancho y espaldones laterales de cada calzada de 0,30 externos y 0,35 m internos a cada lado,
    - Sección vial transversal total de 25.80 m.
    - En las intersecciones del Escalón con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña y Escalón con Prolongación de la calle Francisco Pinsha, se incorporarán carriles de giro izquierdo sobre el parterre central de 2,80 m de ancho y una longitud de 40 m útiles más la longitud de transición respectiva de 25 m.
    - Los detalles de las bahías de parada de bus y embarque desembarque general se encuentran en los planos de mitigación correspondientes.

Como complemento al análisis de capacidad vial del Escalón Lumbisí en el tramo del proyecto Santa Mónica, el estudio presentado hace referencia a la oferta vial complementaria existente que corresponde a la actual "Vía a Lumbisí", la cual discurre de manera paralela al Escalón, y que se encuentra conformada por dos carriles, uno por sentido, lo cual amplía la oferta vial, y por ende la capacidad, de la red vial de ese sector, actuando como un tercer carril en el sector del proyecto. Esta disponibilidad y capacidad vial permitirá distribuir los flujos de tráfico que accederán o saldrán del proyecto, así como los que se dirigirán al sector urbanizado del costado occidental al que se accede por la calle Francisco de Pinsha. Ver figura No. 3.

3.3 Definición de la dimensión de la sección transversal del Escalón Lumbisí

Una vez revisado el análisis de capacidad vial presentado en el estudio de impacto de tráfico por parte del promotor del proyecto, con base en las proyecciones de tráfico y la propuesta de medidas de mitigación, se considera procedente la sección transversal general propuesta para el Escalón Lumbisí con 4 carriles (dos por sentido) y ciclovía bidireccional, frente al proyecto.

4. CRUCES Y ACCESOS PEATONALES, CICLOVÍA Y TRANSPORTE PÚBLICO

4.1 Cruces peatonales

- El proyecto plantea incorporar vías públicas internas en cada uno de los predios, las cuales permitirán la accesibilidad vehicular y peatonal hacia los diferentes servicios, residencias y estacionamientos, conforme se indica en la figura No. 8, cuyas características se detallarán más adelante.

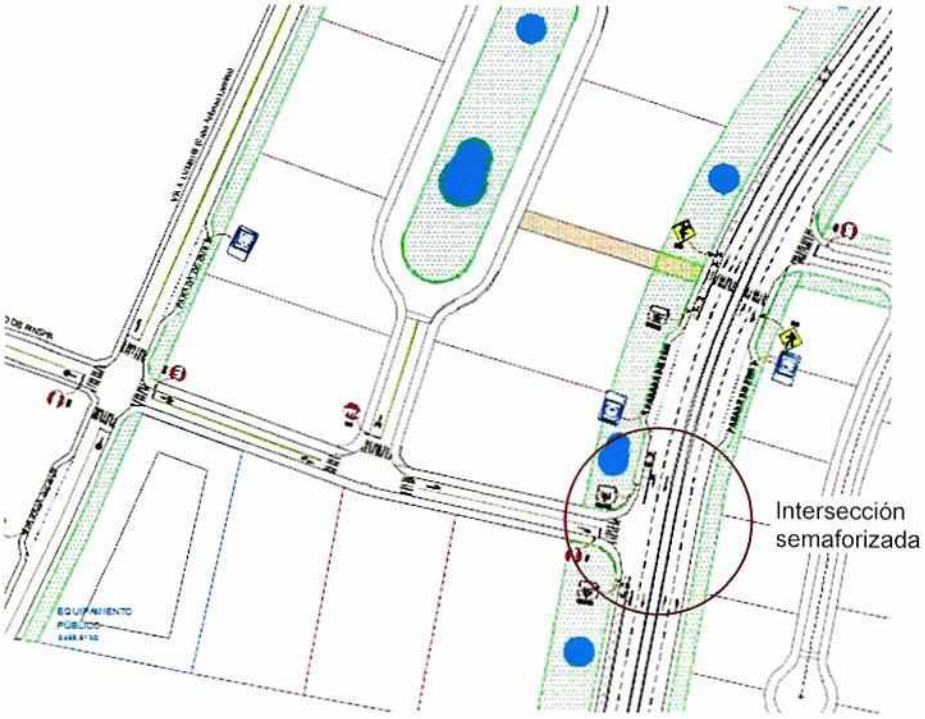
57

Figura No. 8
Ubicación ingresos y salidas vehiculares

- Los cruces peatonales en la intersección del Escalón Lumbisí con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña, y en los ingresos a los dos predios del proyecto, se proponen solucionarse según las etapas de intervención vial:
    - En Fase 1: En la intersección (redondel), los cruces peatonales serán señalizados (pasos cebra) y señales verticales de prioridad al peatón. Además, se proporcionará refugio a los peatones en las partes centrales de las vías (isletas de aproximación al redondel). Ver figura No. 9.

      De igual manera, en los ingresos a los predios del proyecto desde las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña, se señalizarán sendos cruces cebra con señales verticales de prioridad a los peatones. Ver figura No. 2.
    - En Fase 2: mediante el sistema de semáforos que se implementará la intersección del Escalón con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña, se dará solución a los cruces peatonales.
- Se propone incorporar una vía de acceso peatonal exclusivo desde el Escalón Lumbisí hasta el interior del predio occidental del proyecto (Plaza Occidental). Ver figura No. 9.
- En lo que se refiere a cruces peatonales sobre las vías, el proyecto propone señalizar horizontal y verticalmente un cruce a nivel regulado por señales de prioridad para peatones sobre el Escalón Lumbisí alineado con la vía de acceso peatonal y vehicular a los dos predios del mismo respectivamente. Así mismo, se ha previsto demarcar los pasos peatonales en la intersección de las calles Alfonso Lamiña con la Fco. de Pinsha (Ver Figura No. 9).
- Se propone un cruce semaforizado en la intersección de la prolongación de la calle San Fco. de Pinsha con el Escalón Lumbisí, mismo que facilitará el cruce peatonal y los giros vehiculares en este punto.
- Todos los demás cruces en las intersecciones de la vialidad del proyecto, serán señalizadas horizontal (pasos cebra) y verticalmente con señales de prioridad al peatón.

Figura No. 9
Propuesta diseño vial (señalización) general del proyecto Santa Mónica – ubicación de bahías de paradas de bus
***Fuente**: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*

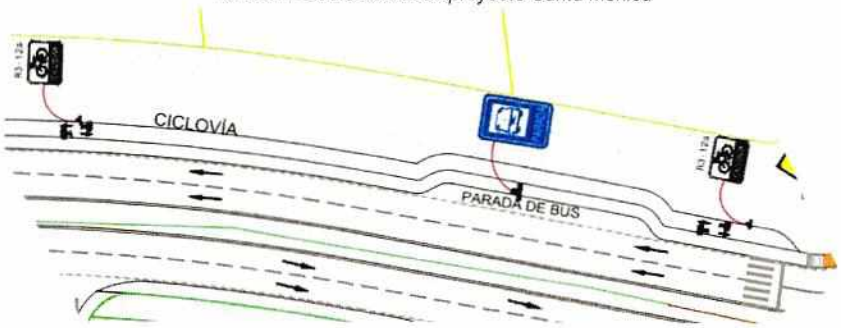


Nota: De acuerdo con el estudio presentado, el proyecto no tendrá acceso a locales comerciales o viviendas, ni de ninguna otra índole directamente desde el Escalón Lumbisí, los cuales se realizarán desde las vías internas de los dos predios.

4.2 Ciclovía

Se propone incorporar una ciclovía bidireccional a lo largo del costado occidental del Escalón Lumbisí de 2.50 m de ancho al lado oeste de la acera (Ver figura No. 10).

Figura No. 10
Detalle de la ruta de ciclovía
***Fuente:** Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*



4.3 Transporte Público

La Operadora de transporte intracantonal combinado Tumbaco No. 066, con su ruta autorizada Terminal Río Coca – Lumbisí No. 229, tiene su recorrido por la calle Alfonso Lamiña, con una flota de 14 vehículos con un intervalo de 12 minutos.

La calle Alfonso Lamiña fue rehabilitada por la EPMMOP en julio de 2018, en donde se realizó la colocación de nuevo asfalto y la ejecución de señalización horizontal y vertical, en el tramo comprendido entre la intersección con la calle Huancavilca y la calle 23 de Abril (Lumbisí), como se muestra en la Figura No. 11.

Figura No. 11
Rehabilitación vial de la calle Alfonso Lamiña
Fuente: *Publicación de la página web: www.quitoinforma.gob.ec*

El proyecto prevé la incorporación de bahías de paradas de bus tanto en la calle Alfonso Lamiña como en el nuevo proyecto del Escalón Lumbisí (Ver Figura No. 12) de la siguiente manera:

- En la calle Alfonso Lamiña (lado norte respecto del Escalón Lumbisí) a los dos lados de la vía.
- En la calle Alfonso Lamiña (lado occidental respecto del Escalón Lumbisí) en las inmediaciones de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- En el Escalón Lumbisí a 33 m al sur de la intersección con las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña a los dos lados del mismo.
- En el Escalón Lumbisí a 23 m al sur de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha a los dos lados del mismo.

Así también, se propone la construcción de dos bahías de estacionamiento temporal sobre el Escalón Lumbisí a 20 m al sur de la intersección con la calle D, a los dos lados, para albergar a 7 vehículos livianos.

Figura No. 12
ubicación de bahías de paradas de bus

5. ANÁLISIS DEL TRÁFICO EN LAS VÍAS RELACIONADAS CON EL PROYECTO

5.1 Situación del tráfico sin proyecto

El estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación presentado analiza las siguientes 2 intersecciones principales existentes (Ver Figura No. 13):

1) Calle Alfonso Lamiña y Huancavilca;
2) Calle Alfonso Lamiña y San Fco. de Pinsha.

Se realizaron conteos vehiculares durante una semana, del 25 al 31 de octubre de 2017, durante 24 horas. Los datos de registro de los flujos vehiculares, se detallan más adelante para el período pico del análisis.

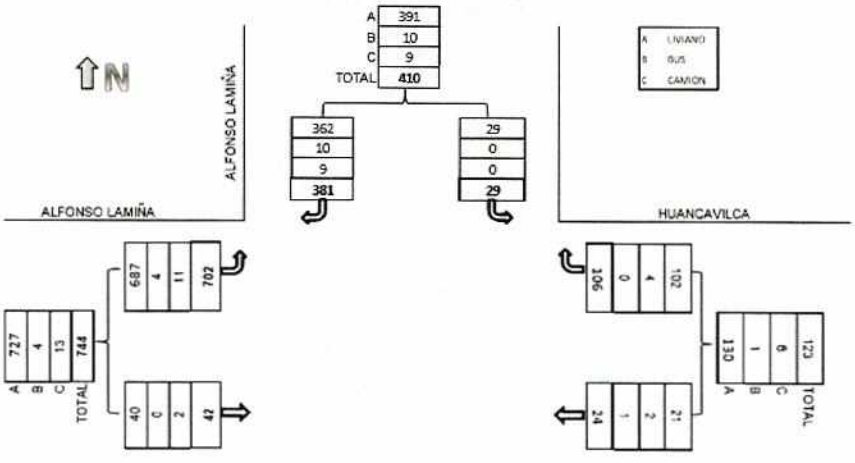
Figura No. 13
Puntos de conteo Proyecto "Santa Mónica"
Fuente: *Estudio de tráfico del proyecto "Santa Mónica"*

Los aforos se han realizado en las intersecciones anteriormente indicadas, en las cuales se ha determinado como hora pico del proyecto de 07h00 a 08h00 por ser la hora más representativa de flujos vehiculares, debido a la salida concentrada de los residentes hacia sus actividades.

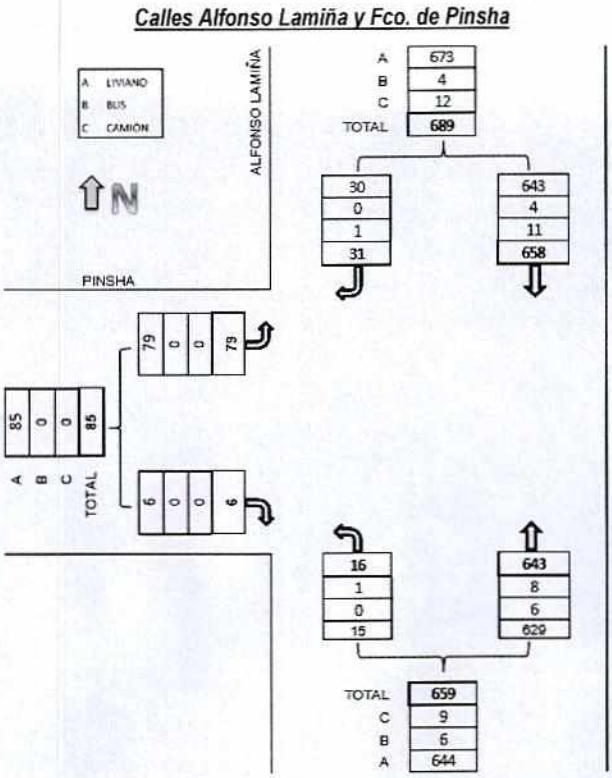
A continuación, se muestran en las Figura No. 14, 15, los flujos vehiculares totales que se obtuvieron de los conteos en las intersecciones y en la hora mencionada:

Figura No. 14, 15
Flujos en vehículos mínimos equivalentes en la hora pico en las intersecciones
Situación Sin Proyecto 2018, 7h00 a 8h00

Calles Alfonso Lamiña y Huancavilca (De las Gardenias)



55



5.2 Generación de tráfico por efecto del proyecto

Para realizar la estimación de la generación de viajes desde y hacia el proyecto, el consultor realizó conteos de ingresos y salidas en las edificaciones cercanas de similares características, para vivienda de la "Urbanización Católica", ubicada en la Eloy Alfaro (Vía del Ferrocarril) y Vía Interoceánica y de oficinas del proyecto Site Center ubicado en Cumbayá, cercanos al proyecto en análisis.

En base a los datos obtenidos por el consultor de los ingresos y salidas de proyectos de similares características, mencionados anteriormente y, dado que de las 1.127 plazas de estacionamiento que propone implementar el proyecto, 1.021 plazas son destinadas para vivienda y 98 plazas son para comercios o servicios. El estudio determina que el 80% vehículos ingresarán por la Ruta Viva, el 15% por la Primavera y el 5% por la actual Vía a Lumbisí. Dicha distribución se muestra en las Figuras No. 16 y 17.

Figura No. 16

Distribución del porcentaje de vehículos que ingresarán al proyecto

Fuente: *Estudio de tráfico "Santa Mónica"*

Figura No. 17
Distribución del porcentaje de vehículos que saldrán del proyecto
Fuente: *Estudio de tráfico "Santa Mónica"*

El estudio determina que el 40% de los residentes saldrán en la hora de máxima demanda de la mañana, lo cual corresponde a 413 vehículos y, estarán llegando 176 vehículos que corresponden a los residentes de retorno de los servicios asociados al proyecto. Estos volúmenes se distribuyen en la red vial conforme los porcentajes antes mencionados y son la base para el análisis de los impactos de tráfico.

5.3 Análisis de los impactos al tráfico por el proyecto

Con los datos precedentes, el consultor del estudio presentado realiza modelaciones en el software SYNCRO para los escenarios sin proyecto y con proyecto incorporando las medidas de mitigación propuestas en las intersecciones que actúan directamente sobre el mismo: Calle Alfonso Lamiña y Huancavilca); y San Fco. de Pinsha, que han sido verificadas para efecto del presente informe.

Como se puede observar en la Figura No. 18, los niveles de servicio actuales de las intersecciones antes mencionadas son desproporcionados teniendo un nivel de intersección tipo "F" para la intersección de la calle Alfonso Lamiña y calle Huancavilca y nivel "B" para la intersección de la calle Alfonso Lamiña y San Fco. De Pinsha.

Figura No. 18
Niveles de Servicio de las intersecciones aledañas al proyecto (Sin proyecto)
Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"

54

Para la Fase 1 de implementación vial del proyecto, se puede observar que, con el incremento de vehículos previstos que serán usuarios del Proyecto "Santa Mónica" y considerando las medidas de mitigación que se ha comprometido realizar el promotor del proyecto antecesor "San Patricio", como la ampliación a tres carriles por sentido y la construcción de un redondel en la intersección de la calle Alfonso Lamiña y Huancavilca, los niveles de servicio en las intersecciones analizadas cambian sustancialmente, mejorando el nivel de F a D y de B a C en las intersecciones antes mencionadas, respectivamente (Ver figura No. 19).

Figura No. 19

Niveles de Servicio de la intersección (Con proyecto Fase 1)

Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"

El consultor ha realizado las modelaciones de tráfico incorporando el tráfico generado por el proyecto y las medidas de mitigación propuestas en la Fase 1 y la Fase 2 y obtiene los siguientes niveles de servicio para las dos intersecciones analizadas (Ver Tabla No. 4):

Tabla No. 4

Niveles de servicio incorporando medidas de mitigación

Fuente: *Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica*

ESCENARIOS	INTERSECCIONES	
	VÍA LUMBISÍ Y HUANCAVILCA	VÍA LUMBISÍ Y FCO. DE PINSHA
SITUACIÓN ACTUAL: GEOMETRÍA ACTUAL DE VÍAS *(SIN PROYECTO)*	F	B
PORCENTAJES OBSERVADOS + MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS + IMPLEMENTACIÓN ETAPA 1 *(CON PROYECTO)*	D	C
PORCENTAJES OBSERVADOS + MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS + IMPLEMENTACIÓN ETAPA 2 *(CON PROYECTO)*	C	A

6. MEDIDAS DE MITIGACIÓN

No obstante que el proyecto genera impactos al tráfico se ha determinado que estos se han mitigado por las medidas adoptadas en el diseño del proyecto, las cuales se indican a continuación:

6.1 En Fase 1

- Coordinar con la EPMMOP el diseño vial del Escalón Lumbisí en donde el proyecto requiere la modificación de su trazado original, frente al proyecto, a costo del promotor.
- Rebajamientos de aceras en las esquinas de todas las intersecciones circundantes al proyecto y en las entradas y salidas, para facilitar la circulación peatonal de forma continua fomentando la movilidad no motorizada;
- Ampliación de la calle Alfonso Lamiña en el lado nor-occidental del proyecto a dos carriles por sentido entre el nuevo facilitador de tránsito y el ingreso y salida de vehículos del proyecto, cuyo detalle se puede observar en el plano de medidas de mitigación.
- Implementar tres bahías de paradas de bus, dos hacia la calle Alfonso Lamiña (nor-occidente) y otra hacia la misma vía a 21 m al norte de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- Colocar señalización vertical de parada de bus sobre la calle Alfonso Lamiña (lado occidental) a 54 m de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- Implementar tres carriles en la calle Huancavilca, dos carriles sentido este – oeste y un carril sentido oeste – este.
- Implementar dos cruces peatonales a nivel en las aproximaciones occidental y oriental al redondel, generándose un refugio para los peatones en las isletas centrales.
- Se implementará toda la vialidad interna del proyecto, que es de carácter público.
- Se implementará señalización horizontal y vertical, de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

6.2 En Fase 2

- Semaforizar, dotando de todos los elementos que se requieran conforme la EPMMOP lo determine para el adecuado funcionamiento, las siguientes intersecciones:
    - El Escalón Lumbisí con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca, generando una intersección en cruz, incorporando facilidades para los cruces peatonales y ciclistas en las cuatro aproximaciones, así como implementar las reformas geométricas necesarias para el desarrollo de carriles exclusivos de giro izquierdo sobre las aproximaciones del Escalón Lumbisí.
    - La intersección del Escalón Lumbisí con la prolongación de la calle San Fco. De Pinsha, incorporando un carril de giro izquierdo en la aproximación sur – norte desde el Escalón hacia la calle San Fco. De Pinsha, así como la facilidad para establecer cruces peatonales seguros y ciclovía.
- Implementar 4 bahías de paradas de bus en el Escalón Lumbisí, dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 25 metros al sur de la intersección con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 24 metros al sur de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha, de 2,50 m de ancho x 9,00 m de largo.
- Implementar una ciclovía a lo largo del Escalón Lumbisí, en el tramo comprendido entre intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y el límite sur del proyecto, como continuación de la ciclovía que viene desde la Ruta Viva.
- Se construirán dos bahías de estacionamiento temporal a los costados del Escalón Lumbisí a 47 m al norte aproximadamente de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha, con capacidad para albergar a cinco vehículos livianos con la finalidad de ordenar el estacionamiento de vehículos particulares o taxis que dejen o recojan a los usuarios del proyecto Santa Mónica. 2.40 m de ancho y 25 m de largo.
- Se implementará señalización horizontal y vertical, de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

53

7. OBSERVACIÓN

Debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado por el promotor hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la promulgación del presente informe, para que el promotor remita a esta Secretaría el plano de medidas de mitigación para la Fase 2, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al presente documento. Al respecto debe indicarse que, en el presente informe constan todos los detalles y requerimientos de diseño geométrico y de facilidades para la circulación vehicular, peatonal y ciclista, mismas que deberán ser incorporados en el mencionado plano(s).

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- De acuerdo a lo expuesto se emite el informe **favorable** al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al Proyecto "Santa Mónica", mismo que se complementará con el cumplimiento de la observación señalada en el numeral anterior. El proyecto deberá realizarse, en cuanto se refiere a las medidas de mitigación de impacto al tráfico, de acuerdo a los planos sellados y sumillados por esta Secretaría, los mismos que se adjuntan al presente informe.
- La implementación de tales medidas de mitigación correrá a costo del promotor del proyecto, de acuerdo con la carta de compromiso suscrita por la responsable del mismo y entregada a esta Secretaría. La ejecución de las medidas que corresponden a la señalización de tráfico y ciclovías, semaforización y reformas geométricas, deberán coordinarse con la EPMMOP.
- Cabe aclarar que, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Mesa Técnica PUAE, en sesión extraordinaria del día martes 23 de abril de 2019, el suelo que será cedido por el promotor del proyecto para la construcción del Escalón Lumbisí que será realizado por la EPMMOP, corresponderá al tramo comprendido entre la intersección del Escalón con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la intersección con la calle San Fco. de Pinsha inclusive.
- La Administración Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Santa Mónica", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y, por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.
- En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.

Elaborado por: Arq. Alexandra Ocaña Aldáz

Revisado por: Arq. Marcelo Narváez Padilla

Aprobado por: Ing. Alfredo León Banderas

Oficio # 020-SM-2019
Quito, 29 de abril de 2.019

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD
Fecha: 29 ABR 2019 Hora: 8:43
Nombre: Mónica Cabezas
Firma:

Ingeniero
Alfredo León
SECRETARIO DE MOVILIDAD
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Como es de su conocimiento, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE San Mónica se encuentra en trámite en la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo a su conocimiento y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

En base al Estudio de Impacto de Tráfico presentado, se han determinado Medidas de Mitigación necesarias para reducir el mismo dentro del sector de desarrollo de nuestro proyecto, por lo que, en mi calidad de promotor del PUAE Santa Mónica, me comprometo irrevocablemente a implementar las siguientes:

1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN

No obstante que el proyecto genera impactos al tráfico se ha determinado que estos se han mitigado por las medidas adoptadas en el diseño del proyecto, las cuales se indican a continuación:

1.1. En Fase 1

- Coordinar con la EPMMOP el diseño vial del Escalón Lumbisí en donde el proyecto requiere la modificación de su trazado original, frente al proyecto, a costo del promotor.
- Rebajamientos de aceras en las esquinas, entradas y salidas vehiculares en todas las intersecciones del proyecto, para facilitar la circulación peatonal de forma continua, fomentando la movilidad no motorizada.
- Ampliación de la calle Alfonso Lamiña en el lado noroccidental del proyecto a dos carriles por sentido entre el nuevo facilitador de tránsito y el ingreso y salida de vehículos del proyecto, cuyo detalle se puede observar en el plano de medidas de mitigación.
- Implementar tres bahías de paradas de bus, dos hacia la calle Alfonso Lamiña (noroccidente) y otra hacia la misma vía a 21 m al norte de la intersección con la calle San Francisco de Pinsha.
- Colocar señalización vertical de parada de bus sobre la calle Alfonso Lamiña (lado occidental) a 54 m de la intersección con la calle San Francisco de Pinsha.
- Implementar tres carriles en la calle Huancavilca, dos carriles sentido este – oeste y un carril sentido oeste – este.
- Implementar dos cruces peatonales a nivel en las aproximaciones occidental y oriental al redondel, generándose un refugio para los peatones en las isletas centrales.
- Se implementará señalización horizontal y vertical, de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

1.2. En Fase 2

- Semaforizar, dotando de todos los elementos que se requieran, conforme la EPMMOP lo determine, para el adecuado funcionamiento en la siguiente intersección:

- El Escalón Lumbisí con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca, generando una intersección en cruz, incorporando facilidades para los cruces peatonales y ciclistas en las cuatro aproximaciones, así como implementar las reformas geométricas necesarias para el desarrollo de carriles exclusivos de giro izquierdo sobre las aproximaciones del Escalón Lumbisí.

- La intersección del Escalón Lumbisí con la prolongación de la calle San Francisco de Pinsha, incorporando un carril de giro izquierdo en la aproximación sur – norte desde el Escalón hacia la calle San Francisco de Pinsha, así como la facilidad para establecer cruces peatonales seguros y ciclovía.

- Implementar 4 bahías de paradas de bus en el Escalón Lumbisí, dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 25 metros al sur de la intersección con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 24 metros al sur de la intersección con la calle San Francisco de Pinsha, de 2,50 m de ancho x 29,00 m de largo.

- Implementar una ciclovía a lo largo del Escalón Lumbisí, en el tramo comprendido entre intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y el límite sur del proyecto, como continuación de la ciclovía que viene desde la Ruta Viva.

- Se construirán dos bahías de estacionamiento temporal a los costados del Escalón Lumbisí a 47 m al norte aproximadamente de la intersección con la calle San Francisco de Pinsha, con capacidad para albergar a cinco vehículos livianos con la finalidad de ordenar el estacionamiento de vehículos particulares o taxis que dejen o recojan a los usuarios del proyecto Santa Mónica, con las siguientes dimensiones: 2.40 m de ancho y 25 m de largo.

- Se implementará señalización horizontal y vertical, dentro del proyecto, y de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

ANEXO IV.

INFORME DE LA SECRETARÍA DE AMBIENTE NO. SA-2018-2013 CON FECHA 15 DE ABRIL DE 2019

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA- 2018- 2013
DMQ, 15 de abril de 2019
Ref: Oficio #005-SM-2019
GDOC: 2019-018739

Asunto: PUAE SANTA MÓNICA

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. 005-SM-2019, mediante el cual se adjunta la subsanación de las observaciones emitidas al PUAE Santa Mónica, con la finalidad de que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos. En virtud de su solicitud, adjunto el informe de criterio técnico ambiental correspondiente.

Cabe mencionar que en función de la coordinación realizada con los promotores del proyecto, se recepta mediante correo electrónico el día 11 de abril el certificado de viabilidad técnica ambiental del proyecto por parte del Ministerio del Ambiente como alcance al expediente ambiental de absolución de observaciones del PUAE Santa Mónica.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: Expediente de absolución de observaciones.

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/04/15	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/04/15	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/04/15	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	16/ABR/2019	

Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL

"SANTA MÓNICA"

Fecha: 12 de abril de 2019

1. ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. STHV-107-2018 del 9 de enero de 2019, la STHV envía al Ing. Francisco Torres Mora del Fideicomiso Rojas, la determinación de la mesa técnica PUAE respecto del proyecto Santa Mónica, y adjunta el informe criterio técnico ambiental del 10 de diciembre de 2018 en el que constan las observaciones emitidas.

- Se realiza una reunión de trabajo el 16 de enero de 2019, con los promotores con la finalidad de aclara las dudas a las observaciones emitidas, y se informa que debido a que el predio interseca con bosques protectores se requiere el pronunciamiento del MAE en referencia a este tema, especificando la dependencia y persona a la que se requiere se envíe la solicitud.

- Mediante Oficio No. 005-SM-2019 recibido en la Secretaría de Ambiente el 14 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite la información entregada por los promotores del proyecto para que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos competentes.

2. REVISIÓN DE SUBSANACIONES AL PUAE SANTA MÓNICA

Observación:

- En relación al proceso de regularización ambiental, el proyecto Santa Mónica cuenta con dos tipos de regularización diferentes (Registro Ambiental y Certificado Ambiental), se solicita se unifique este criterio incluyendo todas las actividades que contempla el proyecto, para lo cual deberá solicitar criterio al Ministerio de Ambiente.

Subsanación: Se presenta el oficio No. MAE-DNPCA-2019-0055-O del 24 de enero del 2019.

Observación:

Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano

- Considerar que existe un certificado de intersección con el Bosque y Vegetación Protectora Flanco Oriental del Pichincha, por lo que es necesario contar con una autorización del Ministerio del Ambiente para proceder con el proyecto.

48

Subsanación: Se presenta oficio No. MAE-DPAPCH-2019-0492-O del 11 de abril de 2019 mediante el cual confiere certificado de viabilidad técnica ambiental con pronunciamiento favorable al proyecto SUIA código MAE-RA-2019-406173, en función del siguiente argumento:

- El proyecto interseca con las categorías Zona Agropecuaria y Área Poblada, según el Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra oficial al año 2016.
- Según lo establecido en el Mapa de Vegetación MAE-2013, el proyecto se encuentra en una clasificación de Intervención.
- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo DMQ-2016, clasifica el área de implementación del proyecto dentro de una clasificación Urbano de uso vigente Múltiple.
- En este contexto, establece que la implementación del proyecto, no afecta las funciones establecidas del Bosque y Vegetación Protectores Flanco Oriental Pichincha y Cinturón Verde de Quito por encontrarse en un área completamente urbanizada e intervenida.

Observación:
Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- En relación a los criterios de eficiencia (ahorro, optimización, minimización, reducción) de consumo de agua, el proponente indica al ser PUAE Santa Mónica "(...) la urbanización del espacio definido pero no de la edificación dentro de los predios, por lo que los futuros usuarios de cada lote deberán regirse a la normativa ambiental vigente y buenas prácticas propuestas en el Reglamento Interno propuesto, para la aplicación medidas eficientes de consumo de agua potable (...)".
  Es importante se viabilice lo planteado en este punto de manera que permita que los criterios de ahorro, optimización, minimización y reducción en el consumo de agua, sean aplicados en todas las etapas del proyecto , por otro lado se debería contar con la base del reglamento propuesto para que sea parte de la ordenanza de este PUAE .

- El proponente realiza un resumen de buenas prácticas de eficiencia de uso de agua sin embargo su cumplimiento está sujeto al cumplimiento de un Reglamento Interno, se requiere que conste como parte de la ordenanza el Reglamento en mención con las estrategias para su cumplimiento.

Subsanación: Se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:
Componente 3. Material, Energía y Confort

- Se requiere incorporar una descripción de las condiciones climáticas del lugar de implantación del proyecto y de su entorno.

- Se debe mencionar y quedar estipulado en la ordenanza las condiciones del diseño de las construcciones, contemplando sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad y acondicionamiento climático.

- Se menciona que será de responsabilidad del usuario final de cada uno de los lotes el uso de fuentes de energía alternativa renovable, sin embargo debe quedar en la ordenanza como una obligación las condiciones y requerimientos constructivos considerando estas alternativas.

- Al igual que el numeral anterior se menciona que será responsabilidad del usuario final el uso de materiales que promuevan el aislamiento térmico, es indispensable que en la ordenanza conste las condiciciones y requerimientos constructivos en relacion a los materiales de construcción los mismos que deberán promover el uso de materiales de origen de procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.

- Se menciona que se promoverá por medio de un "reglamento interno futuro del proyecto"el adecuado manejo de fachadas, letreros, iluminación y materiales, con el fin de minimizar el impacto visual de las áreas comerciales con la homologación y armonía visual del proyecto. Se requiere que el mencionado reglamento sea incorporado como parte del contenido de la ordenanza con la finalidad de que sea de obligatorio cumpliento.

Subsanación: Se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:
Componente 4. Residuos Sólidos

- Se menciona que para la construcción de cada predio, el adecuado manejo de residuos será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base del reglamento interno de la urbanización. Se requiere que el reglamento interno de la urbanización sea incluido en la ordenanza y mencione que se cumplirá con lo estipulado en la Ord. 332

- Se requiere se incorpore la responsabilidad de adquirir los tres contenedores de 1100 lt con toma para lifter de acuerdo a lo solicitado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo.

Subsanación: Se compromete a la responsabilidad de la adquisición de los contenedores recomendados por la empresa EMASEO EP, se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto Santa Mónica, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5203 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente. En este sentido, se solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos planteados.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

Ruth Elena Ruiz

Santiago Andrade

Mariela Perrone

Diana Hernández

Elena Vivanco

Sebastián Sandoval

Gustavo Mosquera

Manuel Serrano

FIDEICOMISO ROJAS **PROYECTO SANTA MÓNICA DE CUMBAYÁ**

D. Hernández 07/FEB/2019
Su conocimiento, análisis y trámite respectivo.
2019 - 018739.

Oficio # 005-SM-2019
Quito, 5 de Febrero de 2.019

Doctora
Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AMBIENTE
SECRETARÍA DE AMBIENTE
FECHA: 07-02-2019 HORA: 8:42
RECIBIDO POR: Nancy
OBSERVACIONES: 4 Hojas 1 Folder

Secretaría de AMBIENTE
POLITICA AMBIENTAL
☐ REVISAR ☐ PREPARAR
☐ INFORMAR CONTESTACIÓN
☐ DAR TRAMITE ☐ OTRO. EXP.
FECHA: 8/FEB/2019
HORA: 9h23

De nuestras consideraciones:

El Fideicomiso Rojas es propietario del predio N° 1289113, ubicado en la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, terreno dentro del cual, en coordinación con el Municipio de Quito, nos encontramos desarrollando el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica de Cumbayá.

Mediante oficio No. STHV-00107-2018 de 9 de Enero de 2.019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su calidad de Presidente de la Mesa Técnica de PUAE, nos comunica que este órgano ha determinado la VIABILIDAD con observaciones de nuestro proyecto, estando autorizados a continuar con el trámite del mismo una vez cumplidos todos los requisitos estipulados en el Art. 14, Etapa III de la resolución STHV-12-2017, modificada mediante resolución STHV-17-2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 14, acápite correspondiente a Requisitos para la Etapa III, literal b), debemos proceder a obtener el "Informe con el Criterio Técnico Favorable de la Secretaría de Ambiente".

Anexo a la comunicación del Arq. Herdoíza, consta el Informe Técnico N°. SA-2018-5203, que contiene el análisis y observaciones realizadas por la Secretaría de Ambiente en relación a la presentación de nuestro proyecto a la Mesa Técnica.

Con el fin de completar dicho análisis por parte de la Secretaría de Ambiente a su cargo, adjunto se servirá encontrar el Expediente de Requerimientos Ambientales - Proyecto Santa Mónica de Cumbayá, realizado por la empresa Terrambiente Cía. Ltda., dentro del cual se han subsanado todas las observaciones planteadas en su comunicación.

Por lo anteriormente expuesto, solicito a Ud. se sirva disponer la revisión y análisis del estudio antes mencionado, a fin de que se nos extienda, de así creerlo pertinente, el Informe con el Criterio Técnico Favorable de la Secretaría de Ambiente" para el Proyecto Santa Mónica.

En el párrafo final del mismo Art. 14 de la resolución STHV-17-2018, se indica que "Las entidades municipales responsables de emitir los informes previstos en esta etapa tendrán, para tal efecto, un plazo de 15 días contados a partir de la entrega completa de la documentación o expediente a cargo del promotor".

05 FEB 2019

Diana H.
Por favor atender
Gracias, feb/01/2019

7-733

46

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y reiteramos los sentimientos de nuestra más alta consideración.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Adj.: Expediente Requerimientos Ambientales – Proyecto Santa Mónica de Cumbayá.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 170444754-7
APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA
IVAN FRANCISCO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1956-05-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MARIA DE LOURDES
VILLACIS Z

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PRIVADO
V133303222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA FEPITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-03-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018
CNE

011 ZONA
011 - 010 NÚMERO
1704447547 CÉDULA
TORRES MORA IVAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES
PICHINCHA PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN
QUITO CANTÓN
ZONA
NAYON PARROQUIA

CNE
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

45

Quito, 12 diciembre del 2017.

Señores
Autoridades y Funcionarios
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARÍA 37
NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA

De mis consideraciones. -

Pedro Xavier Ortiz Reinoso, en mi condición de Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos Y fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 12 de enero de 2011; y, que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mentado fideicomiso, la cual reza textualmente: 8.7.- Suscribir los documentos necesarios para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, partición o urbanización del INMUEBLE u obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipulados por escrito por el BENEFICIARIO, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1), ante Ustedes me permito indicar que el Ing. Iván Francisco Torres Mora, con cédula de ciudadanía número 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la expedición de la Ordenanza Especial que normará el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de este Inmueble.

Por lo tanto, el Ing. Iván Francisco Torres Mora podrá suscribir a nombre del FIDEICOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

p. FIDEICOMISO ROJAS
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
Y Fideicomisos Mercantiles

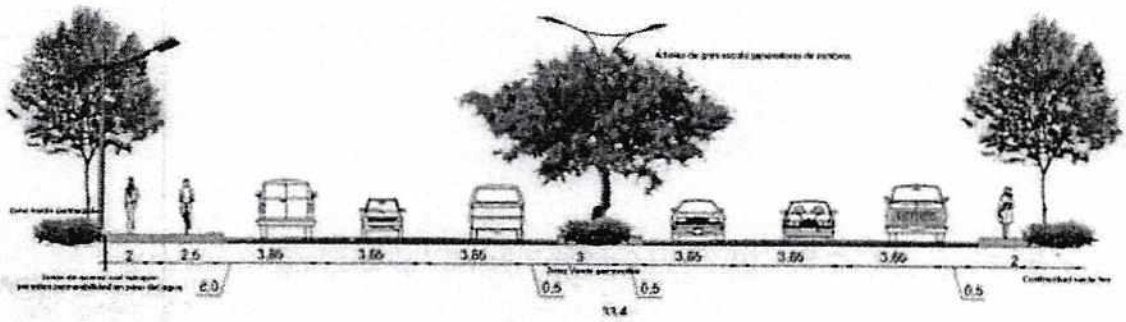
Pedro Ortiz Reinoso
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1706773304

NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que en 1 foja(s) antecede, es FIEL COPIA DEL ORIGINAL que me fue presentada para este efecto y acto seguido devolví al interesado.
Quito, a 15 DIC. 2017
Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

Terrambiente

EXPEDIENTE
REQUERIMIENTOS AMBIENTALES
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) SANTA MÓNICA
CUMBAYÁ, DMQ

Febrero, 2019



44

INDICE *PÁGINA*

INDICE DE TABLAS *PÁGINA*

INDICE DE FIGURAS *PÁGINA*

Introducción

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica presentado por el Fidecomiso Rojas, se desarrollará en el predio número 1289113, ubicado en la parroquia Cumbayá, sector San Francisco de Pinsha, del Distrito Metropolitano de Quito, con una extensión total de 12,72 Ha.

El propósito de implantación del proyecto comprende el diseño, construcción, promoción y venta de lotes que consoliden el desarrollo urbanístico en Santa Mónica. El diseño urbanístico se concentra en diferentes tipos de uso y ocupación del suelo comprendido en Residencial Urbano 1 (A 602-50) en la zona oriental del proyecto; Múltiple (A 1006-40) y Múltiple (A 1005-40) en la zona occidental, donde se plantean multifamiliares, servicios y comercios, de acuerdo con lo proyectado por el Municipio de Quito, fortaleciendo la centralidad de Cumbayá.

Por lo expuesto es imprescindible remarcar que el Promotor no desarrollará ningún proyecto de edificación dentro del mismo; las edificaciones se ejecutarán bajo responsabilidad de los futuros compradores y propietarios de cada uno de los nuevos predios individuales.

Con el fin de que el PUAE Santa Mónica sea desarrollado dentro de los lineamientos de sostenibilidad ambiental, y para convertirse en modelo a seguir de futuros proyectos, el presente documento, además de las propuestas ambientales a las cuales el promotor se compromete, incluye un manual de buenas prácticas ambientales a ser aplicadas, por el promotor, constructor o usuario final de cada predio. Este manual será parte del capítulo ambiental de la Ordenanza Especial del PUAE Santa Mónica, para su cumplimiento por parte de los ejecutores y usuarios.

Como parte de la viabilidad técnica, mediante oficio N° SA-DPN-UAP-2018-1266 del 04 de abril del 2018, la Secretaría de Ambiente del DQM, concluye que el predio no intersecta con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas (SMANP), sin embargo se informa que intersecta con el Bosque y Vegetación Protectores en el DQM, el mismo que es administrado por la Dirección de Ambiente de Pichincha.

Considerando lo expuesto por medio del certificado de intersección emitido por medio de oficio MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-219752 del 19 de octubre de 2016, se constata que intersecta con Bosques protectores, FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO.

Se debe considerar que en el Artículo 26.- del Libro VI del TEXTO UNIFICADO DE LEGISLACION SECUNDARIA DE MEDIO AMBIENTE, indica que todos los proyectos, obras o actividades que intersequen con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques y Vegetación Protectores (BVP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), serán de manejo exclusivo de la Autoridad Ambiental Nacional y se sujetarán al proceso de regularización respectivo, previo al pronunciamiento de la Subsecretaría de Patrimonio Natural y/o unidades de patrimonio de las Direcciones Provinciales del Ambiente. Pichincha Janeth Mina

Por lo expuesto se ingresó el Informe Técnico de las condiciones ambientales en las que se encuentra el predio con el fin de que el Ministerio de Ambiente (MAE) genere la factibilidad técnica para la ejecución del proyecto. (Oficio, Informe Técnico y Pronunciamiento, en ANEXOS).

Como respuesta a nuestra gestión el Ministerio de Ambiente, mediamte oficio No. MAE-DNPCA-2019-005-O, de fecha del 24 de enero de 2019, indica que el proyecto Santa Mónica *"deberá ser regularizado bajo la siguiente actividad:*

- *Descripción de la actividad:* ***CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE SISTEMAS INTEGRADOS DE ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL O COMBINADO (NO INCLUYE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES).***
- *Correspondiente a:* ***REGISTRO AMBIENTAL***
- *Tiempo de emisión:* ***INMEDIATO***
- *Costo del trámite:* ***180.00 dólares (Tiene un costo adicional si tiene remoción de cobertura vegetal nativa)".***

Y concluye, *"Es importante indicar que esta actividad se encuentra sujeta a la ejecución de un Proceso de Participación Ciudadana para la Obtención de la Autorización Administrativa Ambiental, para proyectos, obras o actividades de Impacto Bajo; constante en el Acuerdo Ministerial No. 109 de 02 de octubre de 2018."*

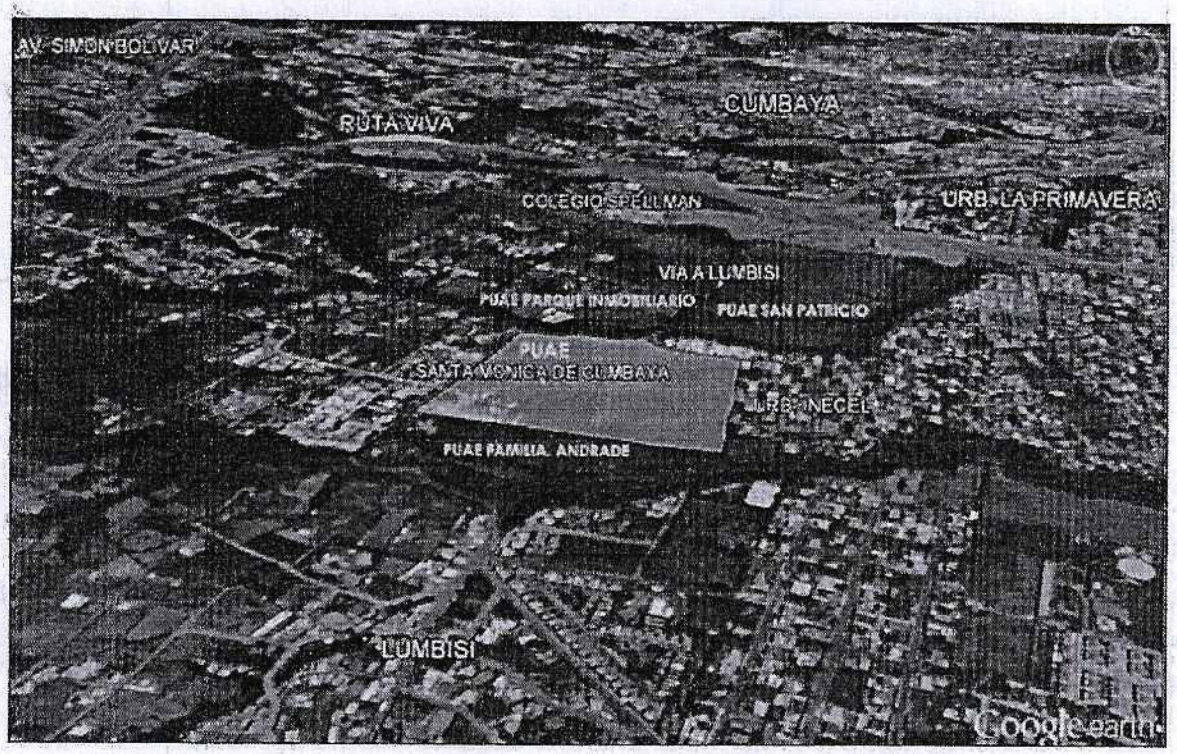
Bajo estos parámetros el Fideicomiso Rojas está en proceso de Regularización Ambiental para la ejecución del PUAE Santa Mónica, incluyendo el proceso de participación ciudadana pertinente.

1. Protección y Restauración del Entorno Natural y Urbano

El proyecto urbano arquitectónico Santa Mónica contempla el desarrollo de una urbanización abierta en 12,72 ha que contribuye a complementar la integralidad urbanística del sector Sur de la Parroquia de Cumbayá.

La Figura 1, presenta el entorno natural y desarrollo urbanístico actual de la parroquia Cumbayá, el mismo que no mantiene una homogeneidad e integralidad con el paisaje que lo rodea ni con los nuevos ejes de movilidad. Es importante mencionar que la presencia de la Ruta Viva al norte del proyecto, fomenta un acelerado desarrollo urbanístico de la zona.

Figura 1: Mapa de Proyecto Santa Mónica y Proyectos de Desarrollo Urbano



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

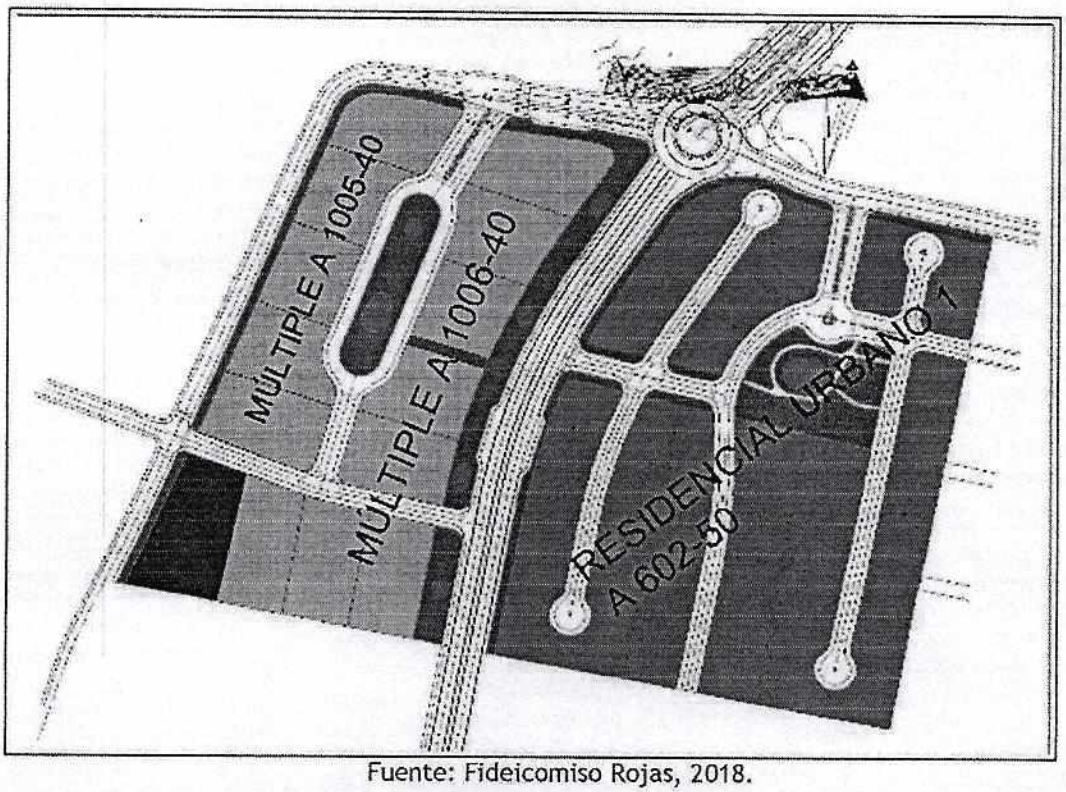
El proyecto Santa Mónica colinda con la actual vía a Lumbisí (Alfonso Lamiña) y la calle Huancavilca al norte, la urbanización INECEL al oriente, PUAE Rojas de la familia Andrade al Sur y varias urbanizaciones al occidente. Cabe destacar que en su parte Norte es colindante con los Proyectos Urbano Arquitectónico Especiales (PUAE) San Patricio y Parque Inmobiliario y al sur con el PUAE Rojas.

La implantación del proyecto propone tres tipos de uso del suelo:

Residencial Urbano 1 (A 602-50)) al oriente;
Múltiple (A 1005-40) en su parte occidental (mediana densidad); y,
Múltiple (A 1006-40) en su parte central-occidental (vivienda, comercios y servicios).

La figura 2, presenta la propuesta de uso de suelo y número de pisos máximos planificados dentro del PUAE. Se debe destacar que las áreas verdes, comunales, vías internas y de servicios serán desarrolladas durante la construcción del proyecto por el Fideicomiso Rojas.

Figura 2: Implantación del Proyecto Santa Mónica Diferenciado



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

El presente proyecto no incluye la edificación dentro de los predios, actividades que serán realizadas por cada uno de los nuevos propietarios, que estarán conforme al uso y ocupación del suelo según las medidas urbanísticas, ambientales y de construcción.

1.1 Caracterización ecosistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto.

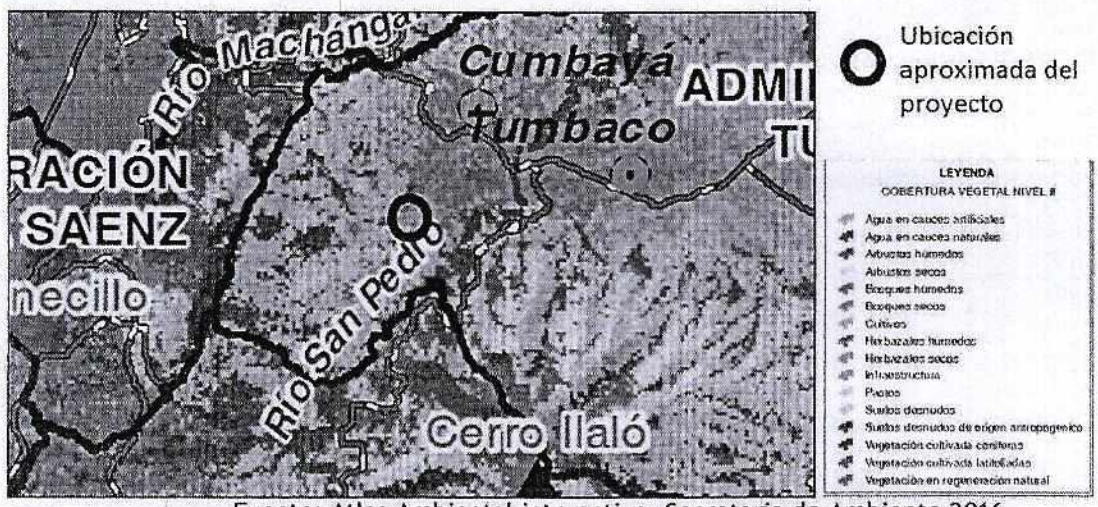
1.1.1 Caracterización Ecosistémica

El sitio de implantación posee clima montano seco (fuente: Atlas Ambiental interactivo, Secretaría de Ambiente 2016) caracterizado por tener precipitaciones promedio multianual de 1.022 mm de agua lluvia, con temperaturas promedio de 15°C, siendo los meses secos junio, julio, agosto y septiembre.

Conforme al mapa de cobertura vegetal con enfoque productivo desarrollado por la Secretaría de Ambiente, identifica que el sitio de implantación del proyecto se encuentra en una zona antropogénica, caracterizada por poseer cobertura de pastos, arbustos secos y áreas edificadas.

41

Figura 3: Mapa de Cobertura Vegetal del área del proyecto Santa Mónica



Fuente: Atlas Ambiental interactivo, Secretaría de Ambiente 2016.

Esta información fue confirmada durante las visitas de campo (Foto 1 y Foto 2), las mismas que presentan al área del proyecto como una zona que ha perdido su cobertura vegetal original, y que ha sido reemplazada principalmente por pastos y viviendas.

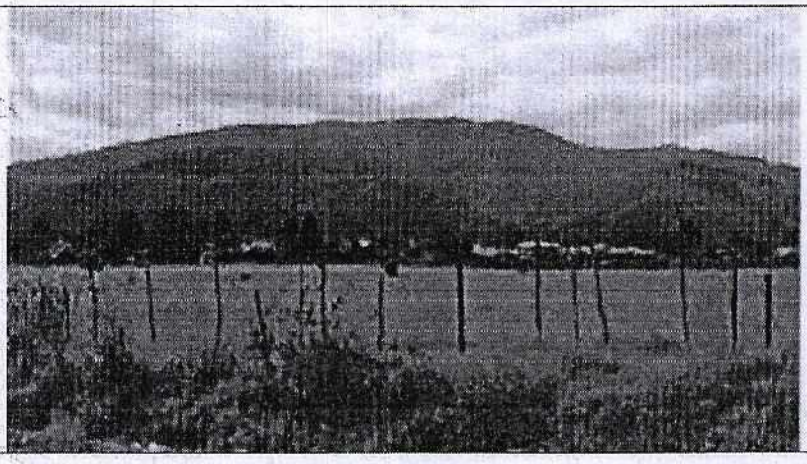


Foto 1

La zona se encuentra alterada por la presencia humana, la existencia de presión urbana, caminos, potreros.

Fuente: Terrambiente. Trabajo de Campo. Septiembre, 2018.

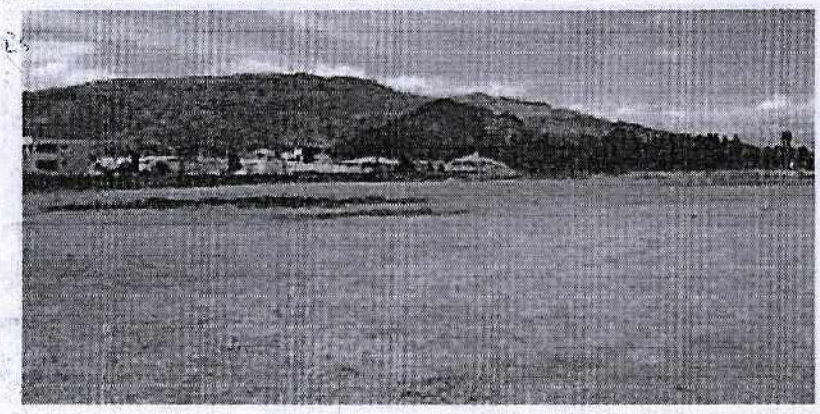


Foto 2

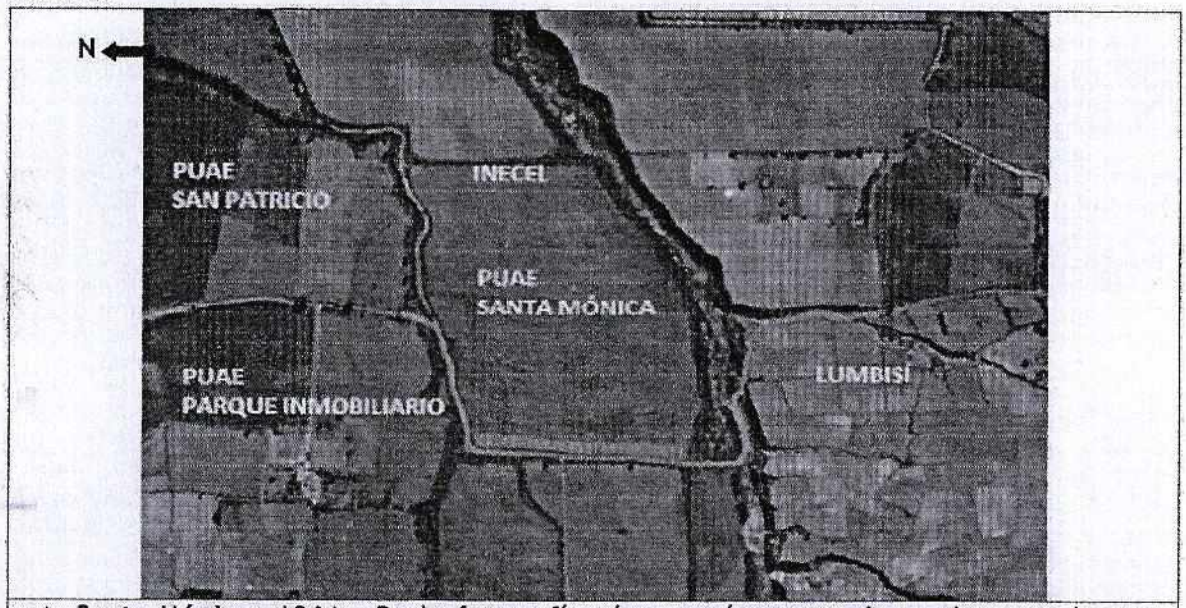
El área del proyecto se caracteriza por ser una zona de pastos, con urbanizaciones colindantes.

Fuente: Terrambiente. Trabajo de Campo. Julio, 2018.

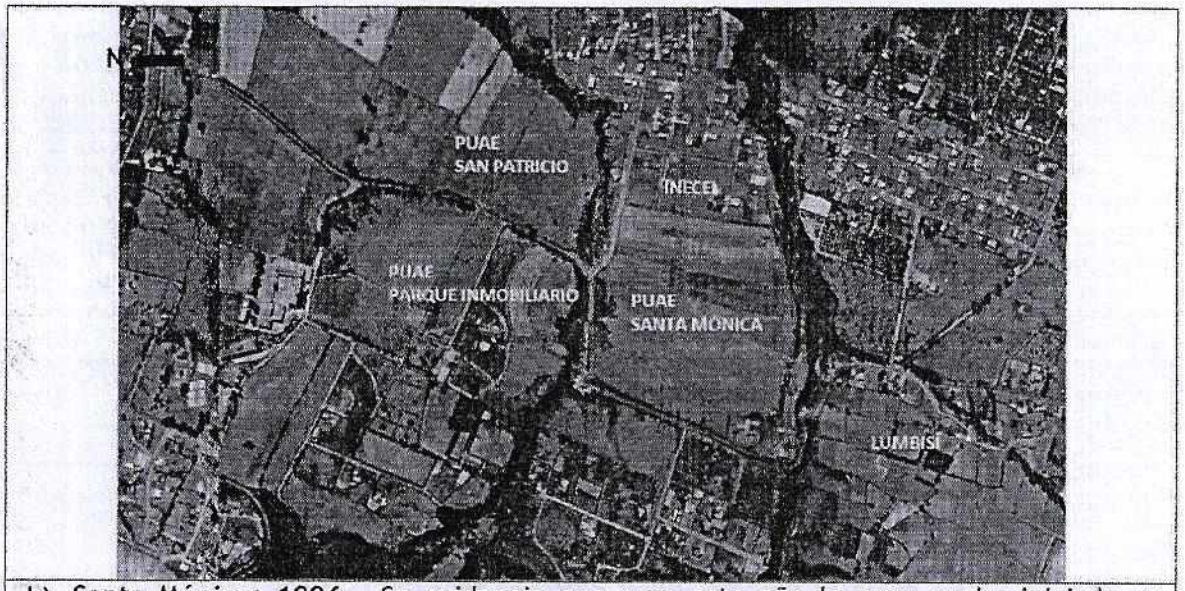
Es importante destacar que el sitio ha sido alterado su cobertura nativa por más de 50 años. A continuación se presenta una serie de fotografías aéreas e imágenes de satélite del

sitio de implantación (Figura 4a, b, c, d, e y f), que permite evidenciar que el sitio se mantiene como una zona de pastos en los últimos 50 años. Además, se puede apreciar que el sitio de implantación durante los últimos 30 años incrementó su desarrollo urbano.

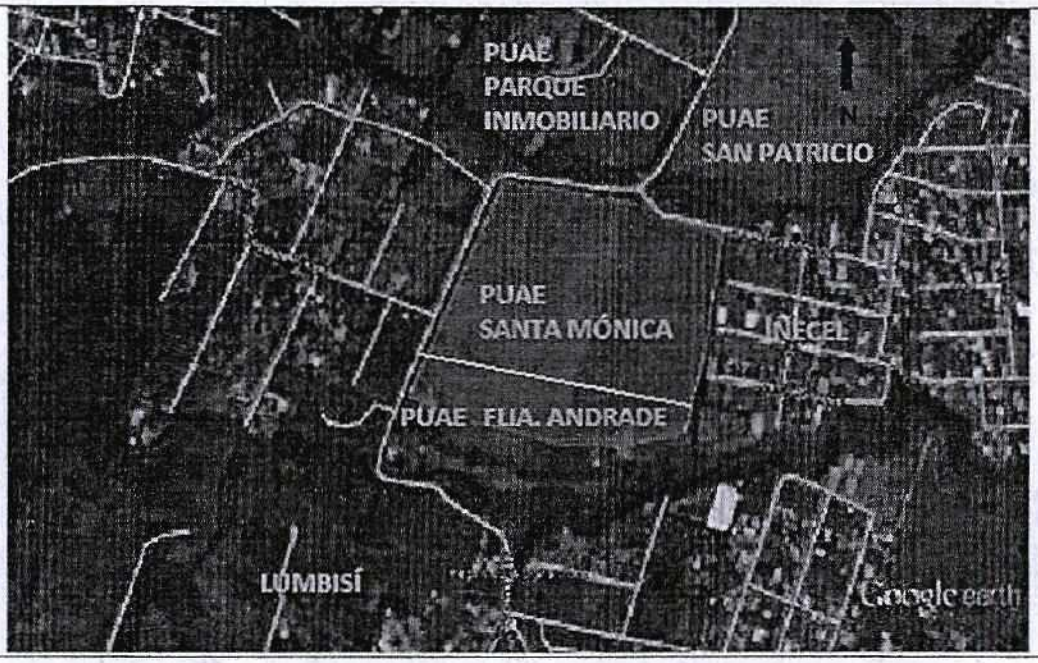
Figura 4: Comparación temporal de cobertura vegetal del área de Santa Mónica



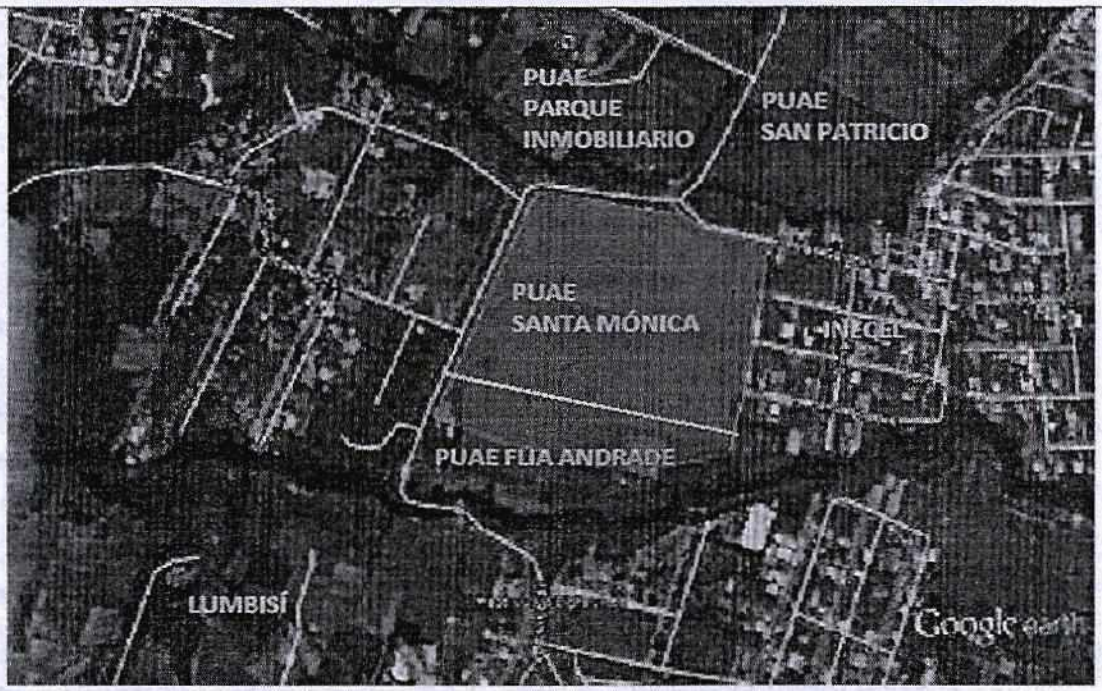
a) **Santa Mónica: 1961.** De la fotografía aérea aquí presentada es claro que la zona del proyecto carece de bosques naturales, plantaciones forestales o vegetación arbórea relevante, a excepción posiblemente en sus quebradas. El área y su uso son primordialmente para agricultura y pastizales. La zona no posee desarrollo urbano visible. Fotografía Aérea de Agosto de 1961. Fuente IGM Ecuador.



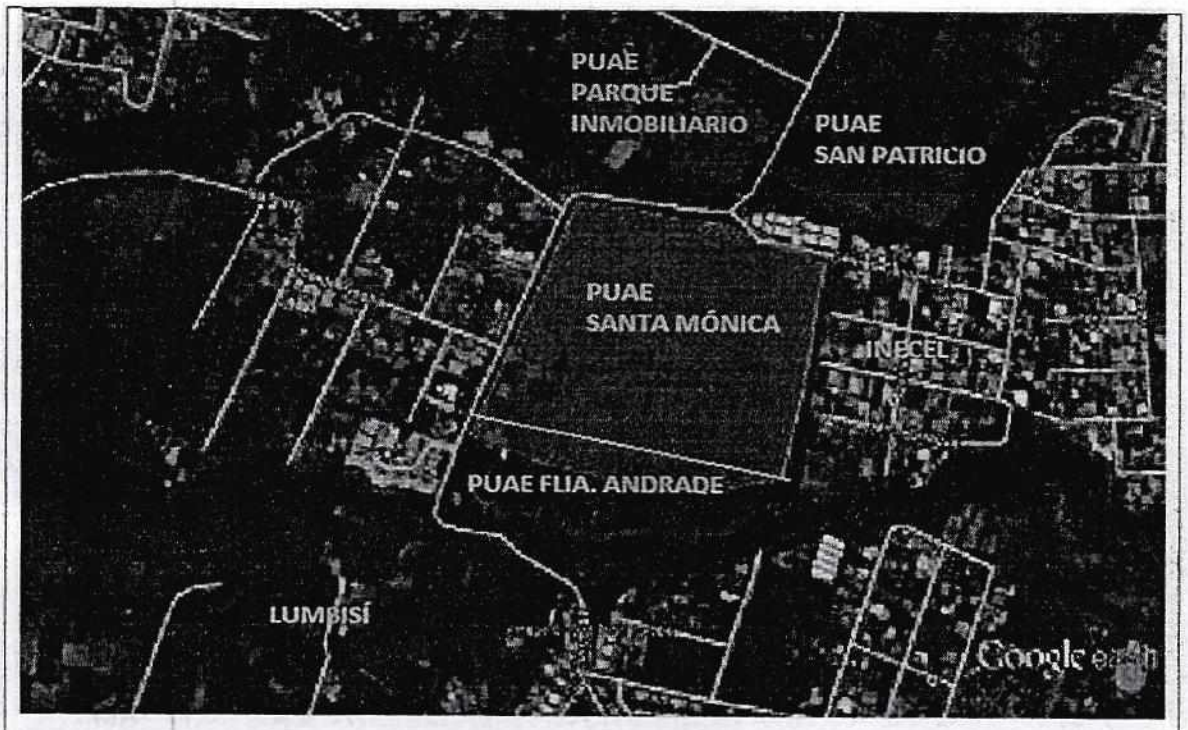
b) **Santa Mónica: 1996.** Se evidencia que para este año la zona ya ha iniciado un proceso de desarrollo urbano agresivo. En los alrededores del terreno de Santa Mónica es claro el desarrollo de las zonas de INECEL (oriente), Lumbisí (Sur), y urbanizaciones privadas menores en su parte norte y occidental. Fotografía Aérea de Agosto de 1996. Fuente IGM Ecuador.



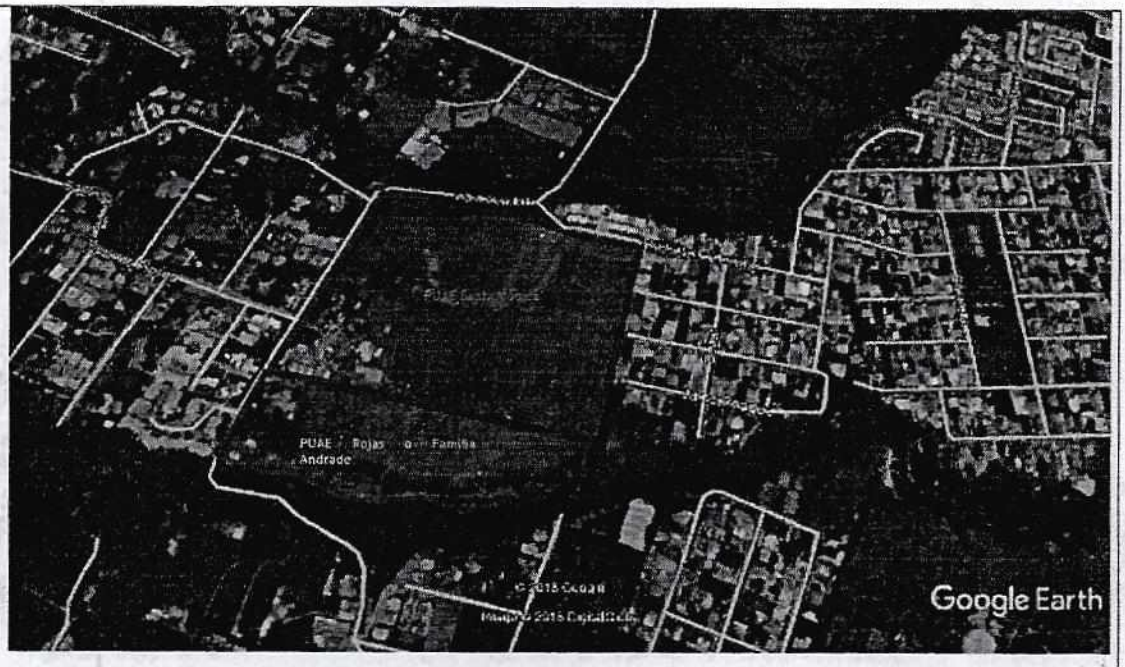
c) **Santa Mónica: 2003.** La imagen satelital presenta un desarrollo más pausado pero permanente del área urbana, especialmente en la zona de INECEL. Imagen de Google Earth, Abril de 2003.



d) **Santa Mónica: 2007.** Una mayor presión urbana es evidente en las zonas de Lumbisí e INECEL. El área comienza a presentar una mayor densidad de viviendas. La actividad agrícola ocasional ha sido reemplazada por la urbanización de los terrenos. Imagen Google Earth de Junio de 2007.



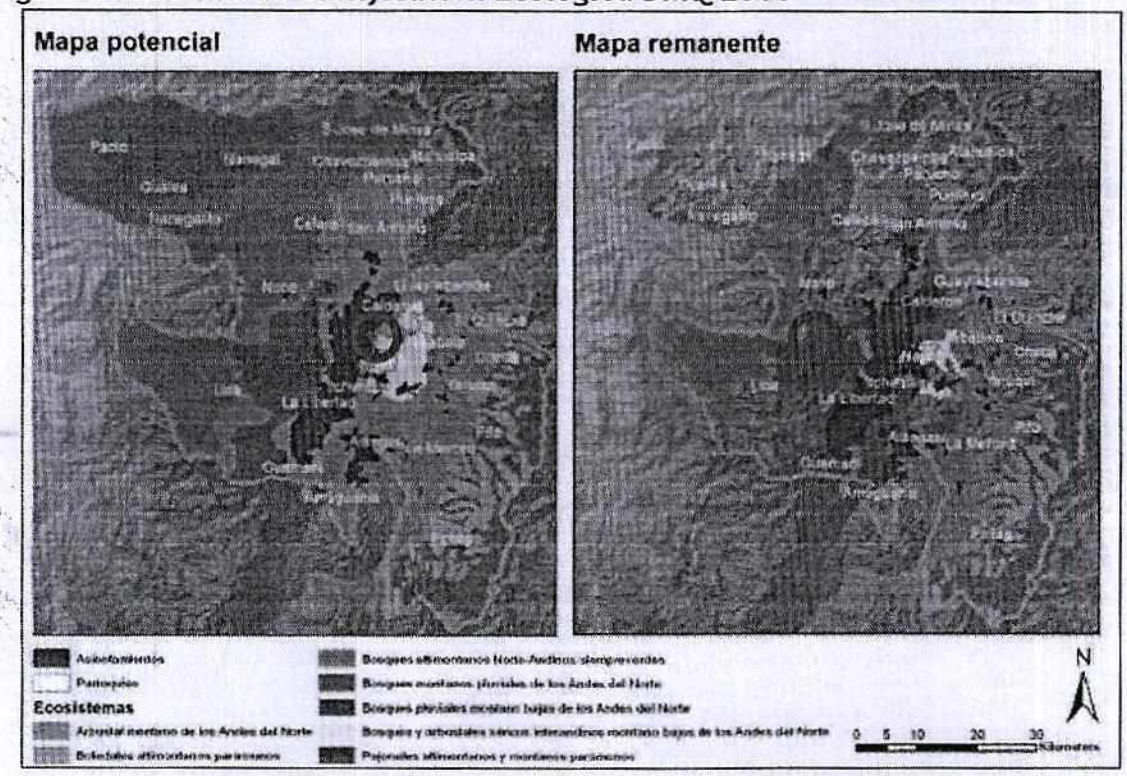
e) **Santa Mónica: 2012.** Las áreas previamente desarrolladas ya presentan una densidad urbana considerable. Imagen Google Earth de Junio de 2012



f) **Santa Mónica: 2018.** Actualmente el área posee una presión urbana dada por el requerimiento de servicios para las zonas previamente desarrolladas, así como la creación de nuevas áreas de desarrollo, la presencia de planteles educativos de importancia, la creación de la Ruta Viva y en general el crecimiento poblacional de valle de Cumbayá, Tumbaco, Puembo (con el nuevo aeropuerto) y zonas aledañas.

Con relación a los sistemas ecológicos del DMQ se ha considerado que la zona de estudio comprende a un ecosistema arbustal montano de los Andes del Norte, según el mapa del Atlas Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito (2009). Según el nuevo Sistema de Clasificación de Ecosistemas de Ecuador el área se ubica en el Bosque Siempreverde montano del norte y centro de la cordillera oriental de los Andes (MAE, 2012).

Figura 5: Sistema de Clasificación Ecológica DMQ 2010



Fuente: Ecosistemas del Ecuador, Ministerio de Ambiente 2012.

Sin embargo, la clasificación ecológica que comprende a esta región de acuerdo a Holdridge (Cañadas 1983) es bosque húmedo Montano Bajo (bh MB), y según la clasificación de Sierra *et al* 1999 el tipo de bosque corresponde a la formación denominada: matorral húmedo montano y matorral seco montano. Se ubica en el piso zoográfico Templado Occidental (Albuja, 2011), y según el nuevo Sistema de Clasificación de Ecosistemas de Ecuador el área se ubica en el Bosque Siempreverde montano del norte y centro de la cordillera oriental de los Andes (MAE, 2012)

De acuerdo a los mapas del Atlas Ambiental interactivo (2016) (http://geocentro.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index), el área no posee una clasificación de ecosistema debido a la pérdida de cobertura vegetal original y a la presión de desarrollo urbano. La inspección al área del proyecto Santa Mónica verifica esta información (foto 1 y 2), ya que el área corresponde a una zona de pastos principalmente. En el sitio del proyecto no se observa remanentes de bosques naturales o cultivados.

Con relación a su geomorfología, el proyecto Santa Mónica se ubica en una zona plana (foto 3), de tipo mesas muy disectadas, con una leve pendiente hacia el oriente (foto 4). Desde el sitio se puede observar áreas de colinas alargadas en su parte occidental. Los suelos son limo arenosos con capas de cangagua endurecida en sus estratos inferiores característico del valle de Tumbaco.

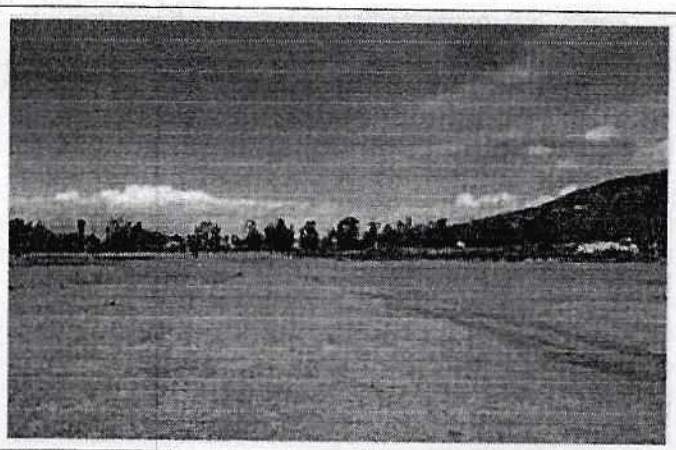


Foto 3

Vista hacia el sur del proyecto.
El área corresponde a una zona plana con una leve pendiente hacia el oriente.

Fuente: Terrambiente. Trabajo de Campo. Julio, 2018.

Con respecto a su sistema hidrográfico, en el sitio de implantación se observa la presencia de quebradas de 5 a 40 m de profundidad ubicadas en su parte norte conocida como Auqui Chico y al sur del área la quebrada conocida como Jatico, las mismas que encuentran aproximadamente a más de 30 y 120 m del proyecto respectivamente, sin que ninguna de ellas colinde con el predio.

1.1.2 Caracterización Agro Productiva

Actualmente el área del proyecto Santa Mónica no es agro-productiva. Durante las visitas de campo y los análisis multi-temporales tomadas mediante imágenes satelitales para los últimos 50 años, no se evidencia el uso del terreno para producción agrícola o pecuaria.

Conforme al Atlas del DMQ (2008 y 2016) los tipos de vegetación que predominan son netamente pastizales intercalados con matorrales húmedos que se distribuyen en las quebradas Jatico y Auqui Chico. El sitio del proyecto se observa que el área corresponde a pastos con presencia escasa de arbustos. No se identifican cultivos de ciclo corto en el sitio.

1.2 Análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto en relación a los ecosistemas naturales, así como de su conectividad.

1.2.1 Nivel de Afectación del Sitio de Implantación del Proyecto en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales

En general, el entorno del proyecto Santa Mónica presenta un alto nivel de intervención, donde la vegetación natural del área ha sido reemplazada por zonas urbanas y de pastos. Por lo tanto, no existen ecosistemas naturales presentes en el área del proyecto de Santa Mónica.

Así, los únicos remanentes de vegetación arbustiva se encuentran en zonas de quebradas de difícil acceso y fuera del área directa del proyecto. Estas zonas se encuentran altamente afectadas por la presencia de especies introducidas de flora y fauna, así como el inadecuado manejo de desechos sólidos y líquidos, lo cual ha dado como resultado también la proliferación de vectores nocivos para la salud.

Es evidente la alta presión de desarrollo urbano ya existente en la parte oriental y occidental del sitio de Santa Mónica, mientras que al norte y sur existen proyectos de desarrollo urbano de media a alta densidad.

1.2.2 Conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano

El proyecto presenta una alta conectividad al desarrollo urbano, conectividad que se evidencia a sus cuatro lados:

- Norte: Ruta Viva, Proyecto Urbanístico San Patricio, Proyecto Urbanístico Parque Inmobiliario y vías de conexión a zonas de desarrollo urbano y servicios. Presencia de Colegio Spellman, Colegio Alemán y varias urbanizaciones.

- Este: Zona urbano residencial La Primavera, urbanización INECEL de densidad poblacional importante.

- Sur: Directamente con el PUAE Rojas de la Familia Andrade (en proceso) y a continuación la zona urbano residencial Lumbisí de densidad poblacional importante.

- Oeste: Urbanización Conjunto El Colibrí, Conjunto Castell Garden, Conjunto Capri, Conjunto Vía Alcántara, Conjunto Toscana, Conjunto Tangará, Conjunto Santa Elena, Conjunto Los Almendros, Conjunto Parques de Andalucía, y vías de conexión a zonas de desarrollo urbano y servicios.

Como se observa, el proyecto presenta una alta conectividad frente al desarrollo urbano de la zona.

1.2.3 Conectividad Ecosistémica

En el sector del proyecto Santa Mónica, históricamente el uso y ocupación se caracteriza por la presencia de pastos y desarrollo urbanístico; sin embargo, existen quebradas como zonas de relevancia ecosistémica, las mismas podrán encontrar una conectividad con el proyecto. Para esto la implantación del proyecto incorporará diseños de espacio público como boulevard, plazas y aceras revegetadas que permitirán mejorar su conectividad.

Las áreas verdes se caracterizarán por contener vegetación arbustiva y arbórea nativa o emblemática (ver Plan de Revegetación) que provocará generar refugios de vida silvestre para la zona, especialmente en lo que respecta a aves y anfibios. Para esto el diseño del proyecto utilizará en lo posible plantas y árboles endémicos, emblemáticos, ornamentales y frutales, así como la utilización de geoformas que permitan la captación natural del agua lluvia fomentando su atrapamiento, la filtración y humidificación natural de los suelos, y así lograr la potenciación ecológica del proyecto.

La siguiente figura presenta la conectividad ecosistémica propuesta:

Figura 6: Conexión áreas verdes, plazas y quebradas

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Es importante indicar que las quebradas Auqui Chico y Jatico no se encuentran dentro del proyecto, pero por su cercanía, especialmente con la quebrada Auqui (parte norte de proyecto), la conectividad ecosistémica del proyecto busca incorporar a la mismas con el fin de crear una zona de amortiguamiento y promover la conectividad ecosistémica.

Así, la conectividad ecosistémica, de acuerdo a la figura anterior, posee los siguientes componentes principales:

<u>Conectividad a quebradas:</u>

- **Conexión longitudinal perimetral,** cuyo perímetro verde busca establecer la conectividad entre la Quebrada Auqui Chico (al norte), y la Quebrada Jatico (al sur) que se encuentra fuera del área de influencia del PUAE Santa Mónica, sobre la base de continuidad de los futuros proyectos que se darán en el área (ej. PUAE Rojas).

- **Conexión longitudinal Norte-Sur de Boulevard,** en mayor escala que el anterior, su arborización, zonas verdes y revegetación dará continuidad con los PUAE San Patricio, Parque Inmobiliario y PUAE Rojas.

- **Conexión transversal al Sistema de plazas en zonas occidental y oriental,** que permitirán una conexión con la red verde urbana de la urbanización y el boulevard. Se potencia la conectividad por medio de aceras verdes revegetadas y la creación de áreas verdes transversales (con 4 m de ancho) Oriente-Occidente para la conexión de las plazas programadas en el PUAE.

Es importante mencionar que las conexiones de cobertura vegetal longitudinales logran complementarse con los corredores de conexión ecológica propuestos por los PUAE San Patricio, Parque Inmobiliario y PUAE Rojas (Familia Andrade).

1.3 Propuesta de acciones de manejo ambiental de las afectaciones causados al entorno natural por el proyecto

La afectación a sitios naturales por el proyecto de Urbanización Santa Mónica es nula, debido a la ausencia de los mismos dentro del área y zonas de influencia directa.

Santa Mónica, dentro de sus criterios de diseño y en búsqueda de crear un área urbana en armonía con el ambiente, propone acciones de optimización del diseño de construcción para la minimización de impactos y mejora ambiental al proyecto:

1.3.1 Conservación, protección y/o compensación de zonas arbóreas dentro del proyecto

Las características del diseño urbanístico permitirán la creación de zonas verdes, boulevard y superficies permeables. El plan masa del proyecto Figura 7, identifica áreas verdes las cuales están compuestas principalmente por el boulevard, plaza, parque, áreas verdes perimetrales que actúan como corredores ecosistémicos, jardineras en veredas y parterres que permitirán incrementar el coeficiente de permeabilidad de superficie.

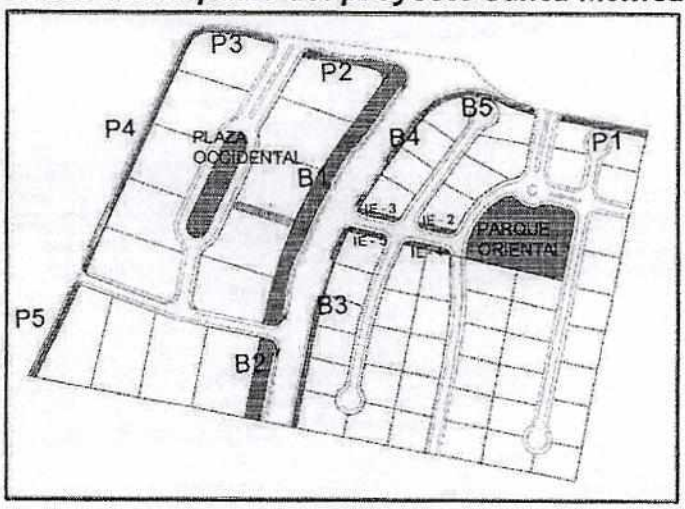
Figura 7: Zonas Verdes del proyecto Santa Mónica

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

De igual manera, esta acción buscará una regeneración paisajística del área como:

- Boulevard Lumbisí que atraviesa a todo el proyecto.
- Plaza y Parque (Públicas): Plaza Occidental y Parque Oriental, ubicadas dentro del proyecto.
- Red verde interna y perimetral en los bordes occidental y norte del proyecto.

Figura 8: Zonas Verdes Municipales del proyecto Santa Mónica



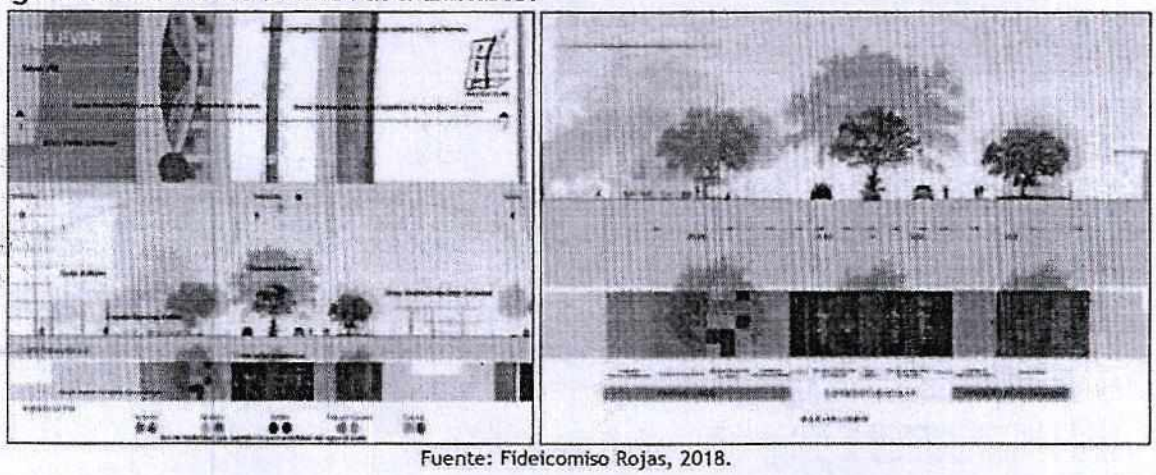
ÁREAS VERDES Santa Mónica		
#	DESCRIPCIÓN	ÁREA
B1	Boulevard Lumbisí 1	2.979,59
B2	Boulevard Lumbisí 2	865,31
B3	Boulevard Lumbisí 3	584,30
B4	Boulevard Lumbisí 4	314,75
B5	Boulevard Lumbisí 5	358,92
	SUB-TOTAL	**5.102,87**
P1	Área V. Perimetral 1	282,10
P2	Área V. Perimetral 2	448,32
P3	Área V. Perimetral 3	274,91
P4	Área V. Perimetral 4	776,11
P5	Área V. Perimetral 5	334,82
	SUB-TOTAL	**2.116,26**
IE1	Parque Oriental	4.210,55
IE2	Área V. Interior Oriental 2	113,13
IE3	Área V. Interior Oriental 3	130,42
IE4	Área V. Interior Oriental 4	143,06
IE5	Área V. Interior Oriental 5	122,93
	SUB-TOTAL	**4.720,09**
	Plaza Norte	1.598,48
	SUB-TOTAL	**1.598,48**
	TOTAL	**13.537,70**
AV	Aceras Verdes Continuas	5.101,52

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

El proyecto Santa Mónica contempla un total de 14,24% destinado a áreas verdes municipales, lo que supera el porcentaje mínimo requerido. Asimismo el proyecto destina 2.900.08 m2, para Equipamiento Municipal representado en un 3.05%.

A continuación, un plano y corte de la propuesta para los espacios verdes lineales a lo largo de la vía principal del proyecto Santa Mónica figura 9, el Boulevard Lumbisí, donde se puede observar los espacios verdes, plazas, zonas peatonales, ciclo vías, materiales permeables a utilizarse, entre otros.

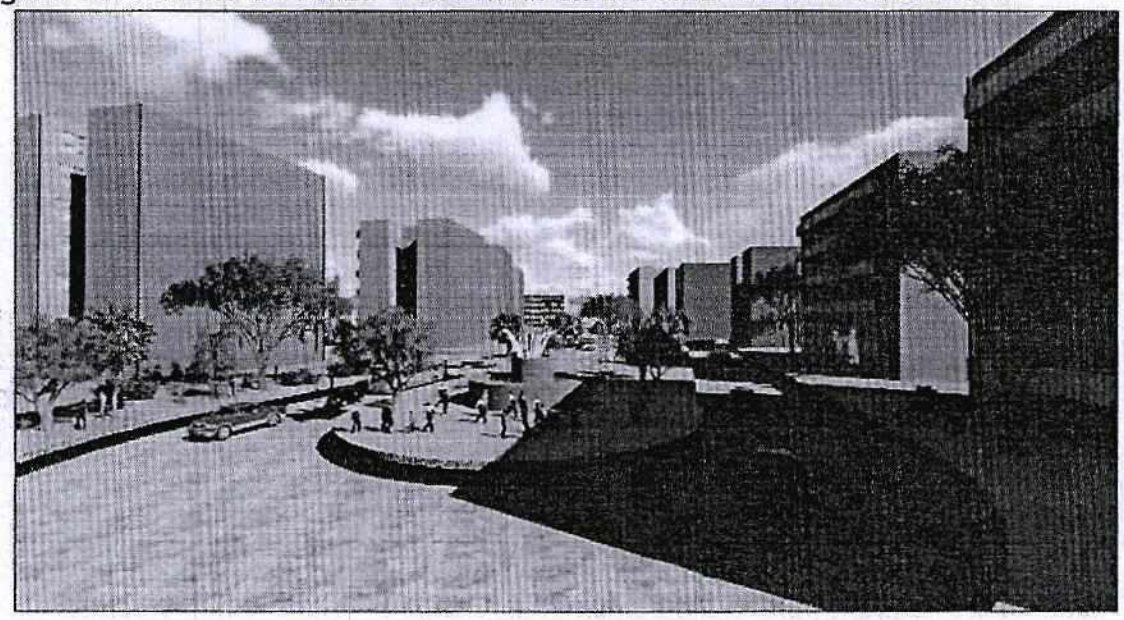
Figura 9: Corte de Boulevard Lumbisí

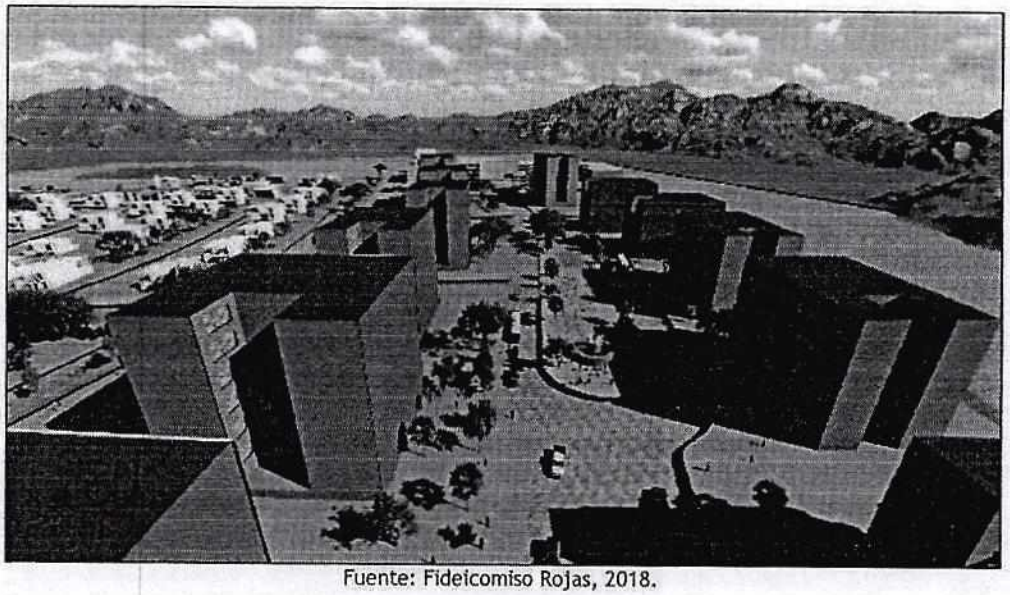


Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

La plaza y parque propuestos para el proyecto, ubicadas en su parte occidental y oriental respectivamente, combina la creación de sombras y piletas para el control de temperatura ambiente, así como el uso de áreas verdes y materiales permeables. Ver Figuras 10 y 11:

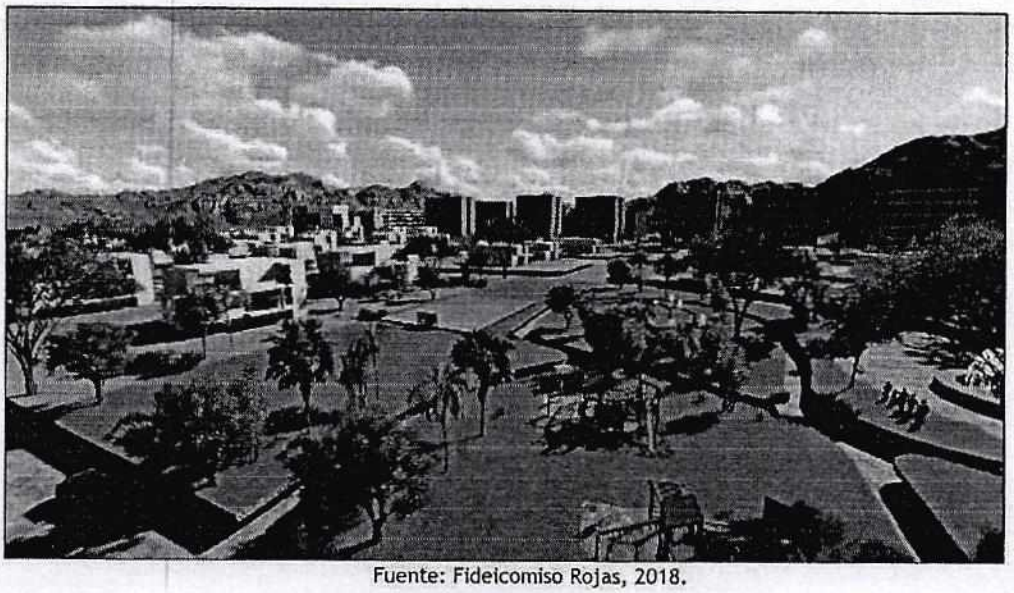
Figura 10. Diseño de Plaza Occidental en Urbanización Santa Mónica





Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Figura 11. Diseño de Parque Oriental en Urbanización Santa Mónica



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

La Plaza Occidental y el Parque Oriental, están planificados para que sirvan como áreas de encuentro social, entretenimiento y relajación, conjuntamente con la oportunidad de disfrutar de la naturaleza local. Para esto se prevé la construcción de: glorietas, canchas, juegos infantiles, piletas, en un área que enfatice en encuentro con la naturaleza y armonía con su entorno, mediante la revegetación y el paisaje.

Los promotores se comprometen al diseño del paisajismo y conformación de las áreas verdes según la línea base planteada por el Municipio para los PUAES, así como a mantener todas las áreas verdes planteadas, a excepción de las áreas correspondientes al Boulevard Lumbisí, el mismo que será responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El Boulevard se realiza en aceptación de la disposición de la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, donde el mismo es una continuidad verde y de recreación desde la

Ruta Viva Hasta la Quebrada Jatico, interconectando los PUAES circundantes de manera funcional y ecológica.

1.3.1 Revegetación de Zonas Verdes, Plaza, Parque y Boulevard

Las áreas verdes arriba descritas incorporarán vegetación idónea para el área, conforme al listado especies recomendadas por la Secretaría de Ambiente, el mismo que fomenta el uso de especies emblemáticas, endémicas, frutales y ornamentales adecuadas para el sector y su zona de vida que proveerá alimento y refugio de vida silvestre.

Entre las especies a ser utilizadas en la forestación de las áreas verdes del proyecto, se puede indicar a continuación:

Tabla 1: Especies Propuestas para la Revegetación del Proyecto Santa Mónica

Nombre Común	*Nombre Científico*
Acacia Motilón/alcaparro	*Sennaviarum*
Aguacate	*Persea americana*
Algarrobo quiteño (mimosa)	*Mimosa quitensis*
Aliso	*Alnusacuminata*
Arrayán común	*Myrciantheshallii*
Arrayán tola (guayabo de Castilla)	*Myrcianthesleucoxyla*
Arupo Blanco	*Chionanthussp.*
Arupo Rosado	*Chionanthuspubescens*
Capulí	*Prunus serótina*
Cedrillo (Ayatocte)	*Phyllanthussalviifolius*
Cedro	*Cedrela montana*
Cholán	*Tecomastans*
Farol Chino	*Abutilonstriatum*
Floripondio Blanco	*Brugmansiassp.*
Guaba	*Inga insignis*
Jacarandá	*Jacarandá mimosifolia*
Lechero rojo	*Euphorbiacotinifolia*
LlinLlin	*Sennamultiglandulosa*
Magnolia	*Magnolia grandiflora*
Molle	*Shinus molle*
Mora quiteña	*Rubusglaucus*
Palma de cera	*Ceroxylonandicola H.*
Palma de Quito	*Parajubaeacocoides*
Quishuar	*Buddlejaincana*
Salvia de Quito	*Salvia quitensis*
Sauce Cuencano	*Salixhumboldtiana*
Sauce piramidal (criollo)	*Salixhumboldtianavar. Pyramidalis*
Tocte	*Juglansneotropica*
Yalomán	*Delostomaintegrifolium*

Fuente: Manual Técnico de Arbolado Urbano, Secretaría Ambiental DMQ, 2015.

El listado ha sido desarrollado por el proyecto, revisado y comparado con el Manual Técnico de Arbolado Urbano, publicado por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito (2015) para la verificación de la idoneidad de la especie. Sin embargo, el listado no es exclusivo y tampoco limita el tipo de especies a utilizarse en los procesos de revegetación, pero si se dará prioridad a las mismas ya que corresponden a especies endémicas y/o emblemáticas, así como tradicionales para el área del proyecto. Otras especies seleccionadas integrarán criterios ornamentales y de diseño arquitectónico para el área.

1.3.2 Mejoramiento del Componente Paisajístico del Proyecto

Como se ha mencionado en puntos anteriores, el área del proyecto Santa Mónica posee componentes paisajísticos relevantes tales como; el volcán Ilaló y el cerro El Auqui como puntos visuales externos de relevancia. Así, el mejoramiento del componente paisajístico del proyecto está compuesto por un componente interno de mejora de impacto visual en el sitio, figura 12.

Los componentes internos de mejora paisajística son:

- Creación de boulevard, plaza, parque y zonas verdes.
- Continuidad de zonas verdes con proyecto urbanos adyacentes.
- Revegetación y Forestación de zonas verdes con especies nativas, emblemáticas y de significancia paisajística.

Criterios de diseño y distribución de futuras construcciones para mantener las debidas fugas visuales para la apreciación de las fortalezas paisajísticas del proyecto, como se puede ver a continuación:

Figura 12: Fugas Visuales del Proyecto Santa Mónica - Paisaje

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

1.3.3 Creación de zonas de atrapamiento (humedales) de agua lluvia y maximización de área permeable del proyecto.

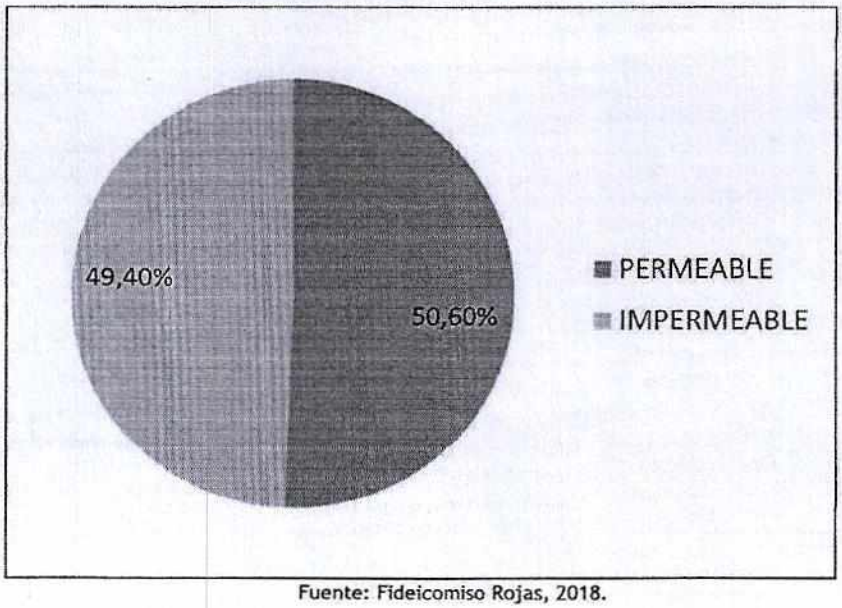
Santa Mónica, dentro de su diseño urbano, incorpora aproximadamente 6,43 ha de áreas verdes con capacidad filtrante. Igualmente, el proyecto utilizará materiales permeables lo cual permitirá la filtración natural de las aguas lluvia a los suelos manteniendo su humedad y promoviendo su calidad, así como protección de acuíferos en la zona. A continuación, la Tabla 2 presenta las áreas permeables según diferentes criterios de diseño del proyecto:

Tabla 2: Áreas permeables e Impermeables Propuesta

SUPERFICIES PERMEABLES E IMPERMEABLES SANTA MÓNICA

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	PORCENTAJES		ÁREAS	
			PERMEABLE	IMPERMEABLE	PERMEABLE	IMPERMEABLE
					50,60%	49,40%
1	AREAS VERDES MUNICIPALES	13.537,70	100%	0%	13.537,70	0,00
2	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	2.900,08	100%	0%	2.900,08	0,00
3	ACERAS VERDES CONTINUAS	5.101,32	100%	0%	5.101,32	0,00
4	ACERAS SÓLIDAS	3.094,54	50%	50%	1.547,27	1.547,27
5	VIAS INTERNAS	11.786,31	50%	50%	5.893,16	5.893,16
6	LOTES RESIDENCIAL URBANO 1	43.921,05	45%	55%	19.764,47	24.156,58
7	LOTES MÚLTIPLE MU 1005-40	12.877,47	45%	55%	5.794,86	7.082,61
8	LOTES MÚLTIPLE MU 1006-40	21.819,89	45%	55%	9.818,95	12.000,94
9	VIAS PÚBLICAS	10.962,94	0%	100%	0,00	10.962,94
10	AFECTACIONES	1.178,39	0%	100%	0,00	1.178,39
	ÁREAS TOTALES	**127.179,69**			**64.357,81**	**62.821,88**

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

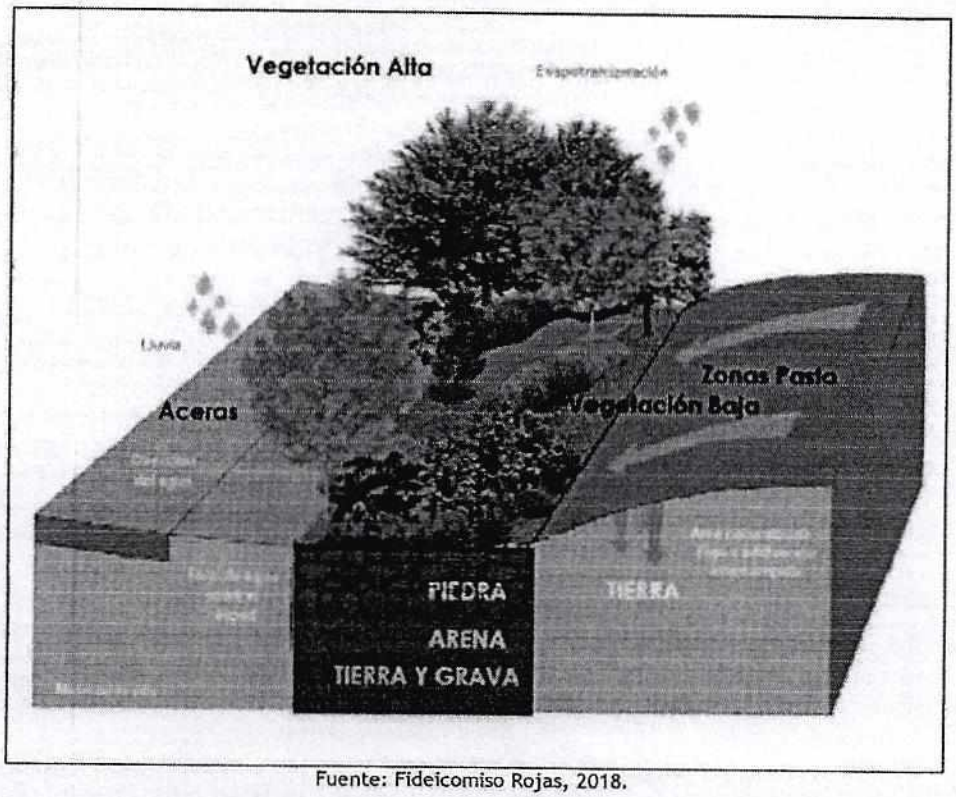


Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

La creación de zonas húmedas en las áreas verdes del boulevard del proyecto, es la adecuación de sistemas de humidificación de suelos y recarga de aguas subterráneas mediante el uso de geoformas que permitan el atrapamiento de agua lluvia en las zonas verdes propuestas para el proyecto. El diseño de estos sistemas fomentará, especialmente en la época de lluvias, la creación natural de zonas de atrapamiento de agua que resultarán en pequeños espejos de agua, filtración al subsuelo así como la humidificación de suelos colindantes. Se incorporará al diseño sistemas de eliminación de rebose de agua a los sistemas de recolección de agua lluvia circundantes (ver punto 2.3).

Durante la época seca permitirá el almacenamiento de humedad para los suelos y plantas circundantes. Las figuras 13, 14 y 15 presentan un diseño general del sistema de humidificación y recarga de agua y su potencial ubicación dentro del proyecto:

Figura 13: Sistema Humidificación de Suelos y Recarga de Agua Subterránea

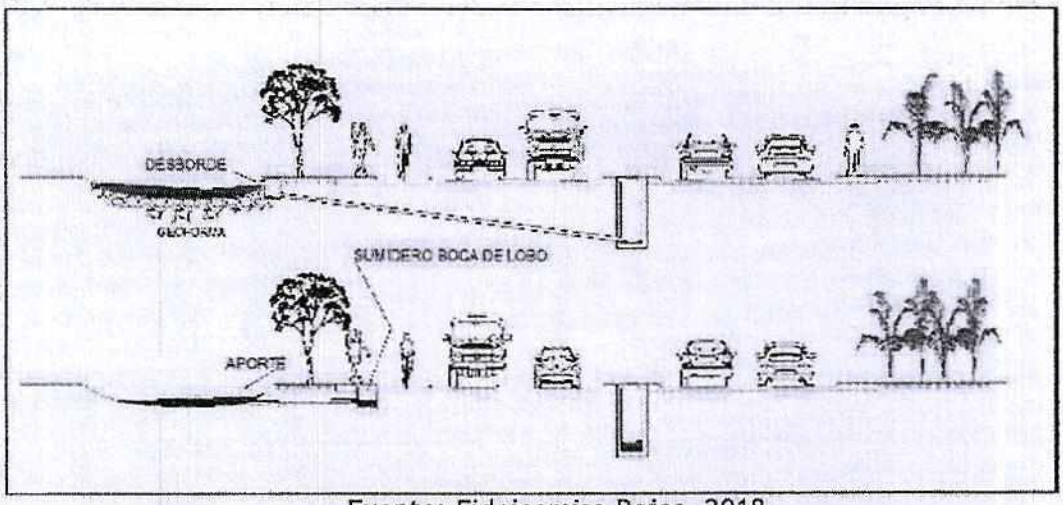


Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Este sistema incluye geoformas distribuidas principalmente en las zonas verdes del boulevard propuestas para el proyecto. La efectividad del sistema será su ubicación perpendicular a la pendiente procurando una interconectividad hidráulica entre las mismas. La generación de sombra en sus alrededores será importante para evitar la evaporación del agua recolectada y promover la humidificación de los suelos.

El sistema incluye un sistema de recolección de aguas lluvia proveniente de otras áreas del proyecto para promover la humidificación de suelos y vegetación así como la recarga de agua subterránea (Ver figura 14) mediante la canalización del agua hacia las geoformas.

Figura 14: Sistema de Funcionamiento de Geoformas y Conectividad con Aguas Lluvia

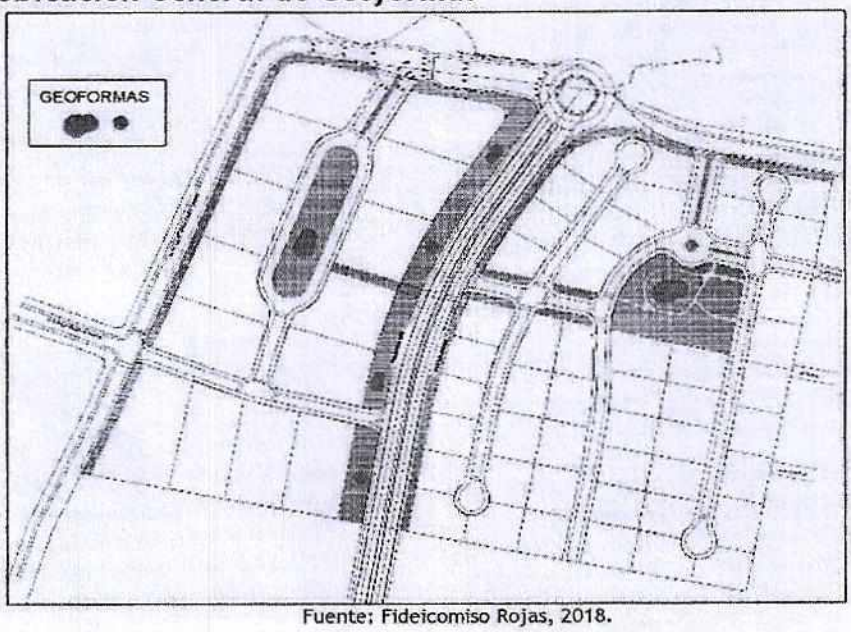


Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

El funcionamiento de las geoformas se basa en el uso de la gravedad para el entrampamiento de agua, por lo que no requiere de componentes o estructuras complejas para su adecuado funcionamiento. El mantenimiento de las mismas se realizará de manera integral con la limpieza de bordillos, canales de aporte y desagües.

Este sistema sirve también como compensación por las áreas cuyo diseño no permite incorporar superficies permeables.

Figura 15: Ubicación General de Geoformas



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

El área no posee una fuente de agua natural pública o propia, por lo que la recolección de agua lluvia mediante el sistema de geoformas, así como los sistemas pluviales de recolección, serán esenciales para la utilización de natural de agua en el

área del proyecto para la filtración en la misma en los suelos, y recarga de aguas subterráneas.

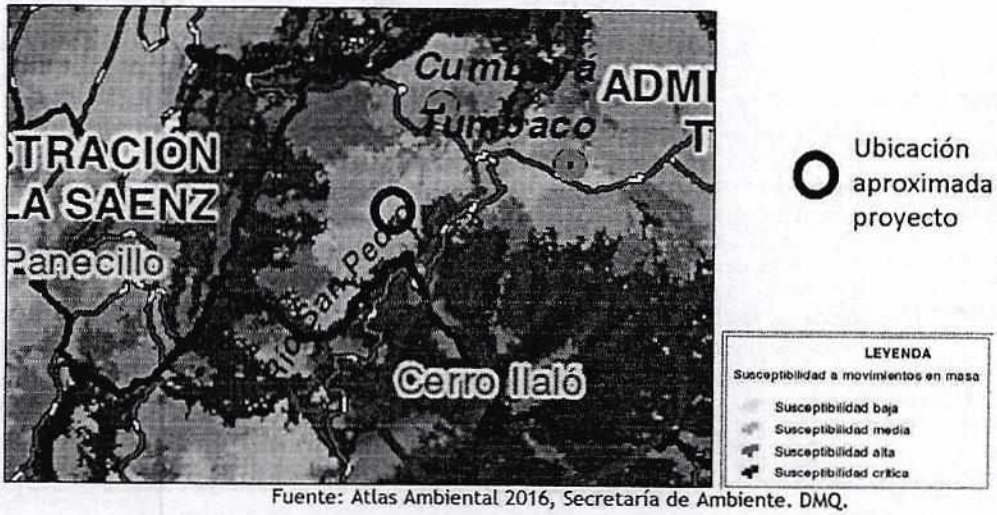
La captación y cosecha de las aguas lluvias es una inversión muy costosa, para lo cual las áreas verdes contendrán especies nativas de bajo mantenimiento y riego que estarán próximas a los sitios de atrapamiento de agua.

1.4 Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales

En general, no se identifican riesgos o amanezcas naturales para el área del proyecto que requieran una propuesta de prevención, control y respuesta.

De acuerdo al Atlas Ambiental interactivo del DMQ, el área corresponde a una zona vulnerabilidad nula en lo que respecta a riesgo por movimientos en masa (figura 16).

Figura 16: Mapa de Riesgo por Movimiento de Masas del área de Santa Mónica



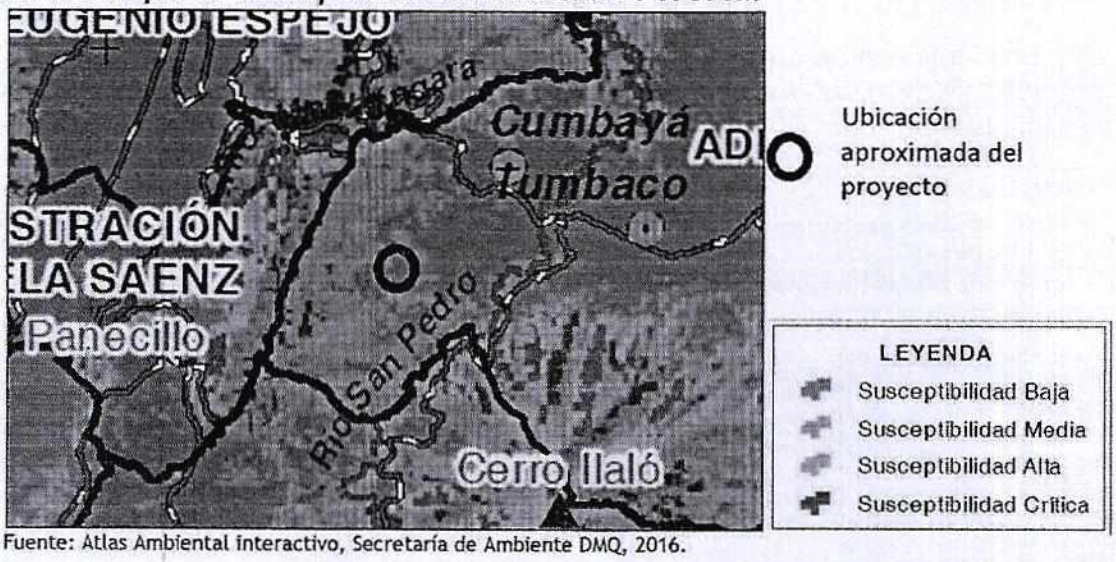
Fuente: Atlas Ambiental 2016, Secretaría de Ambiente. DMQ.

1.4.1 Riesgo de Incendios Forestales

El área no presenta un riesgo de incendios forestales ya que su cobertura corresponde a pastizales. Existe vegetación arbustiva en sus perímetros norte y occidental, mismas que por su ancho y aislamiento no representan un riesgo significante.

De acuerdo al Atlas Ambiental interactivo (DMQ, 2016), la susceptibilidad a incendios forestales del sitio del proyecto es media a baja.

Figura 17: Mapa de Susceptibilidad a Incendio Forestal

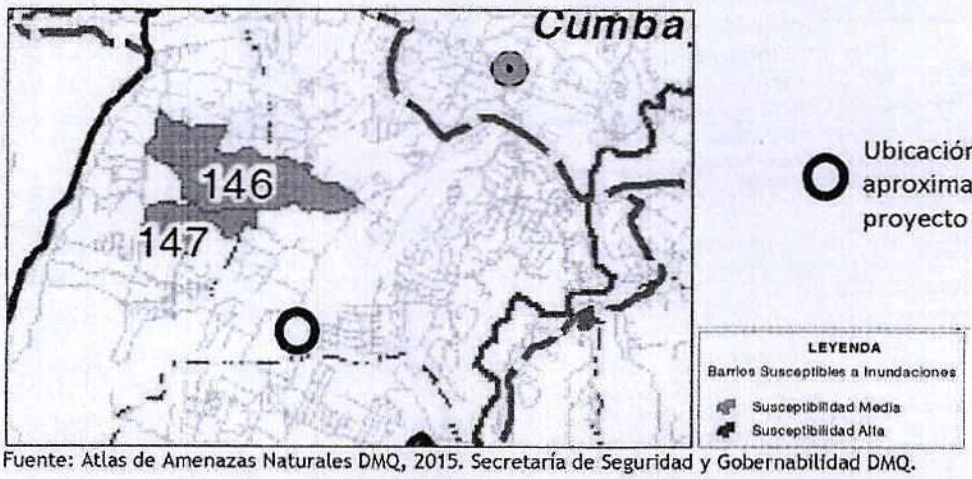


Fuente: Atlas Ambiental interactivo, Secretaría de Ambiente DMQ, 2016.

1.4.2 Inundación

El área del proyecto presenta una zona plana, con una pendiente baja desde el límite occidental hacia el oriente. Al encontrarse quebradas profundas en las cercanías, el área presenta un drenaje adecuado en caso de altas precipitaciones, por lo que la misma posee un riesgo bajo de inundación.

Figura 18: Mapa de Susceptibilidad a Inundaciones del área de Santa Mónica



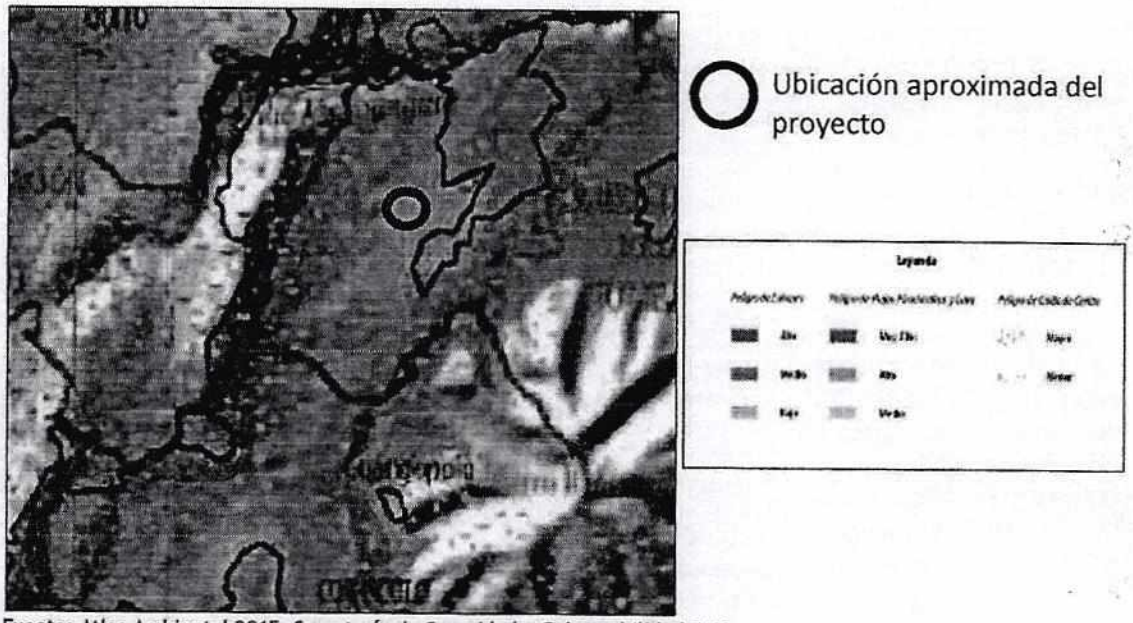
Fuente: Atlas de Amenazas Naturales DMQ, 2015. Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad DMQ.

1.4.2.1 Riesgo Volcánico

La ciudad de Quito y los valles se encuentran amenazados principalmente por los siguientes volcanes: Guagua Pichincha, Pululahua, Cotopaxi, Antisana, Cayambe, Atacazo y Reventador. Los 4 primeros son los que mayor incidencia tendrían en caso de una erupción volcánica. Del mapa de riesgos volcánicos publicado en el Atlas Ambiental de Quito (2008), el sitio del proyecto se encuentra en una zona de riesgo

menor por caída de ceniza. No se encuentra en un área identificada como de riesgo por flujos de piroclástos o lahares.

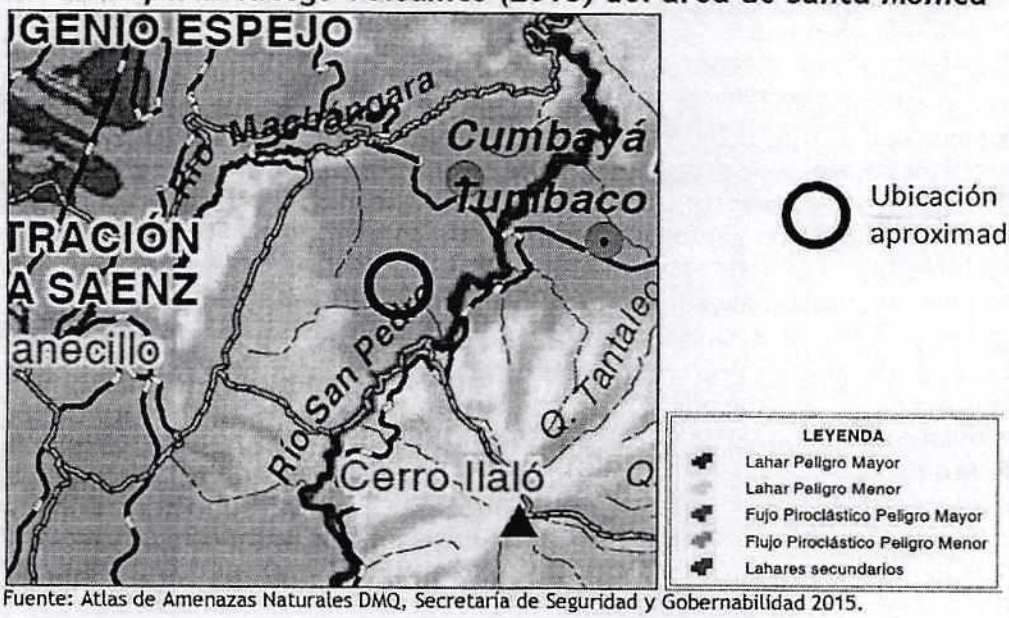
Figura 19: Mapa de Riesgo Volcánico (2010) del área de Santa Mónica



Fuente: Atlas Ambiental 2015, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad DMQ.

Del Atlas Amenazas publicado en el 2015, la Amenaza Volcánica para el Distrito Metropolitano de Quito está categorizada sobre el criterio de amenaza por lahares y flujos piroclásticos principalmente. Así, el área del proyecto Santa Mónica se encuentra en una zona libre de riesgo y alejada de los lahares principales y menores de potencial ocurrencia en el río San Pedro, ver figura 20.

Figura 20: Mapa de Riesgo Volcánico (2015) del área de Santa Mónica



Fuente: Atlas de Amenazas Naturales DMQ, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad 2015.

1.5 Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas tecnológicas.

No aplica amenazas tecnológicas debido a que no se utiliza avances tecnológicos

1.6 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales

Fideicomiso Rojas estará a cargo de la construcción de la urbanización del PUAE Santa Mónica. Los predios o lotes serán desarrollados de manera independiente por cada nuevo propietario, los cuales deberán cumplir con ordenanzas municipales y locales en lo que respecta a buenas prácticas de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales. Adicionalmente, los usuarios finales deberán regirse a las buenas prácticas ambientales estipuladas en el presente documento del Proyecto Santa Mónica y que serán incluidas dentro de la Ordenanza Especial respectiva.

En general, el área corresponde a una zona de bajo riegos de movimiento de masas, inundación y riesgo volcánico.

A continuación, se presenta un resumen de buenas prácticas de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales a ser ejecutadas por Fideicomiso Rojas en la construcción del PUAE Santa Mónica y que podrán incorporarse dentro de la Ordenanza Especial:

- Manejo integral de todos los residuos sólidos y líquidos, con el fin de se encuentren dispuestos en el área de almacenamiento temporal o asignados, previo a su disposición final.
- No se quemará por ninguna circunstancia residuos o basura.
- No se dispondrá de residuos en drenajes o quebradas.
- No se obstruirá drenajes o quebradas por efectos de movimientos de suelos o por disposición inapropiada de desechos.
- Se mantendrá informados a residentes y usuarios finales de los potenciales riesgos naturales en la zona.
- Se procurará en los predios el uso de superficies permeables, con adecuado drenaje y filtración natural, así como la recuperación natural y paisajística.

Durante la fase de operación del proyecto:

- Revegetación de áreas de uso común y jardines con especies nativas, emblemáticas para la zona y frutales.
- Comunicación a los usuarios sobre la flora y fauna presente en el área y las políticas de protección de las mismas, tales como: prohibición de captura o muerte de fauna silvestre, promoción de áreas verdes y corredores ecológicos para la revegetación y refugio de fauna.
- Manejo integral de todos los residuos sólidos y líquidos.
- No se quemará por ninguna circunstancia residuos o basura.
- No se dispondrá de residuos en drenajes o quebradas.
- No se obstruirá drenajes o quebradas por efectos de movimientos de suelos o por disposición inapropiada de desechos.
- Se mantendrá informados a residentes y propietarios finales de los potenciales riesgos naturales en la zona.
- Se procurará en los predios el uso de superficies permeables, con adecuado drenaje y filtración natural, así como la recuperación natural y paisajística.

2. USO Y EFICIENCIA DEL AGUA

El objetivo del proyecto Santa Mónica es la urbanización del espacio aquí definido, pero no de la edificación y uso de recursos dentro de los predios. La construcción y uso de recursos en los predios estarán a cargo de los nuevos propietarios y empresas constructoras, los mismos que deberán aplicar medidas, recomendaciones y buenas prácticas de uso y eficiencia de agua de acuerdo a lo dictado en la normativa aplicable a cada proyecto, según disposiciones de la autoridad local.

Santa Mónica promoverá el uso eficiente de agua por medio de buenas prácticas a ser incorporadas en la Ordenanza Especial del proyecto (ver punto 2.7).

2.1 Identificación de flujos de agua al interior del predio y su entorno

Dentro del área del proyecto no se encuentran canales, acequias, humedales o reservorios.

2.2 Análisis de afectación de flujos de agua

No existe afectación a flujos de agua.

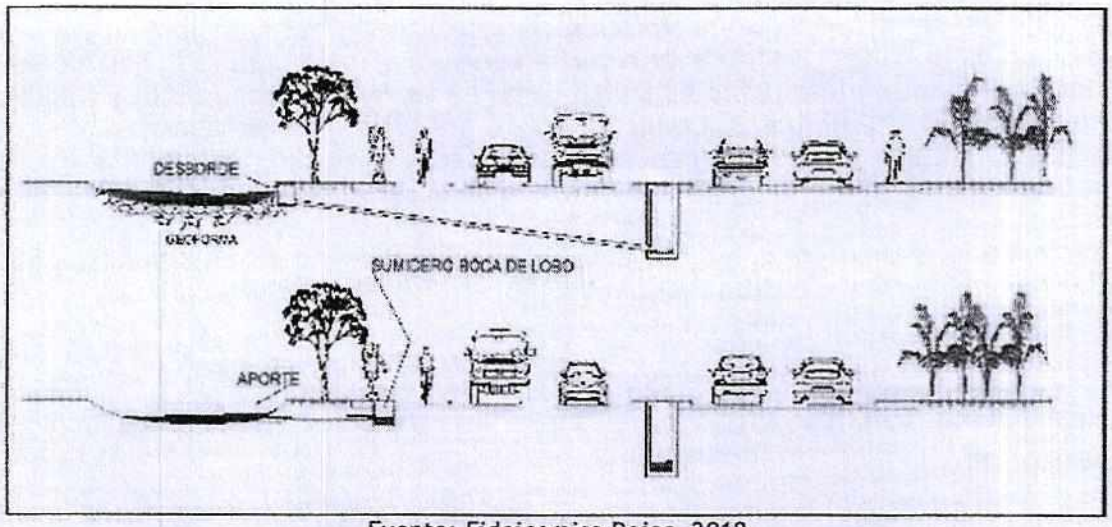
2.3 Propuesta de remediación relacionado a la afectación al flujo de agua

Santa Mónica, en la búsqueda de la rehabilitación ambiental del área, incorporará en las áreas de su responsabilidad un diseño y elementos que permitan la reutilización de flujo de agua así como interconexión con quebradas cercanas al proyecto.

Ante la ausencia fuentes de agua cercanas al proyecto, la utilización de geoformas propuestas anteriormente, conjuntamente con un diseño de red superficial de bordillos-cuneta que facilitan la captación parcial de aguas lluvias, promoverá la infiltración de agua en el subsuelo, su uso en la humidificación de áreas verdes, así como la recarga potencial de agua subterránea en el proyecto.

El diseño de captación de agua por medio de bordillo-cuneta para la recarga de geoformas se presenta en la parte inferior de la siguiente figura:

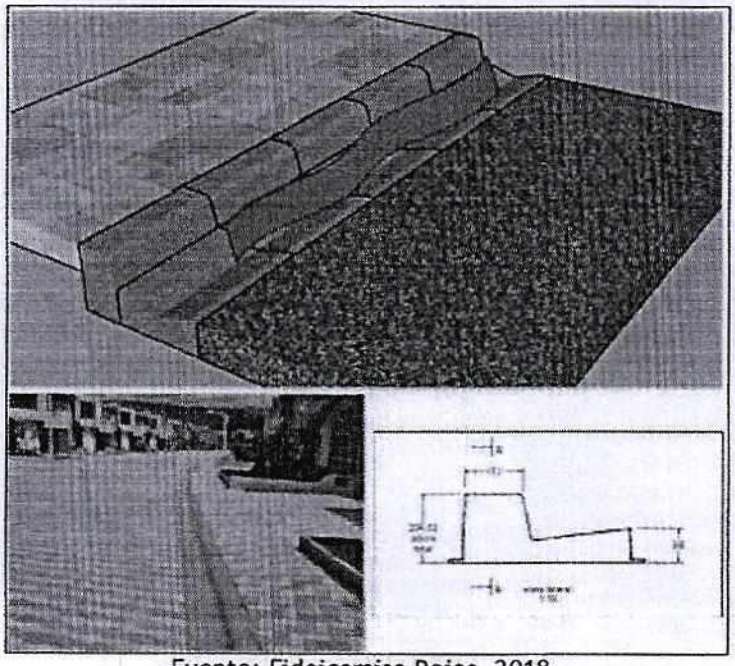
Figura 21: Diseño de Captación de Agua Lluvia por Sumideros para Recarga de Agua Subterránea y Humidificación de Suelos



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

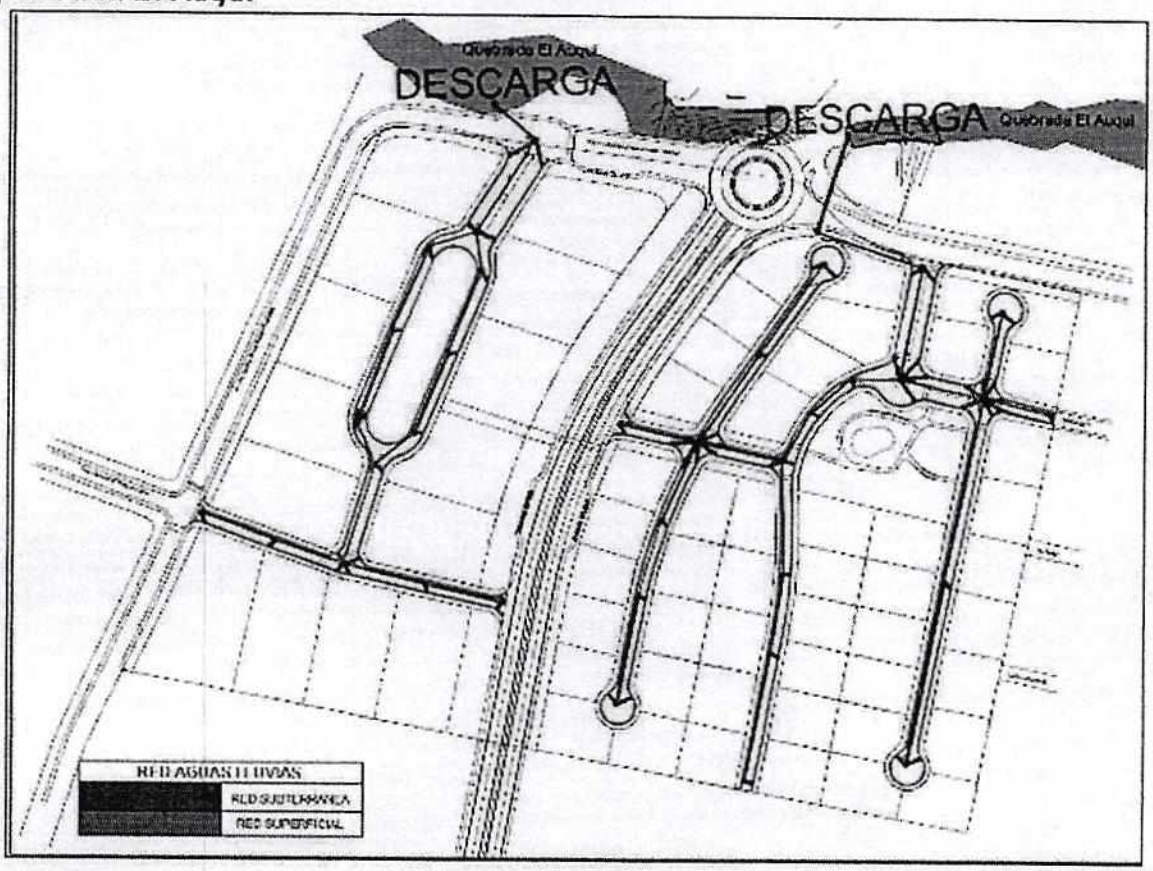
El exceso de agua lluvia captada será transportada por medio del **sistema superficial de bordillos-cunetas,** el cual se desarrolla a lo largo de todas las vías y aceras del proyecto con una longitud **aproximada** de 2.500 metros lineales, el mismo que se conecta al sistema de alcantarillado pluvial para su posterior incorporación al caudal de la quebrada Auqui Chico, ubicada inmediatamente al norte del proyecto Santa Mónica.

Figura 22: Diseño de Bordillos y Cunetas



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Figura 23: Sistema de recolección y disposición de aguas lluvia hacia la quebrada El Auqui

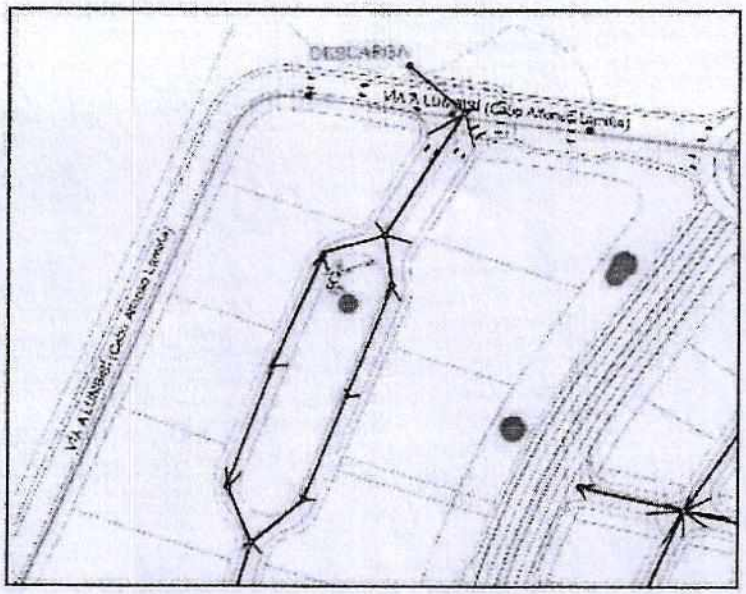


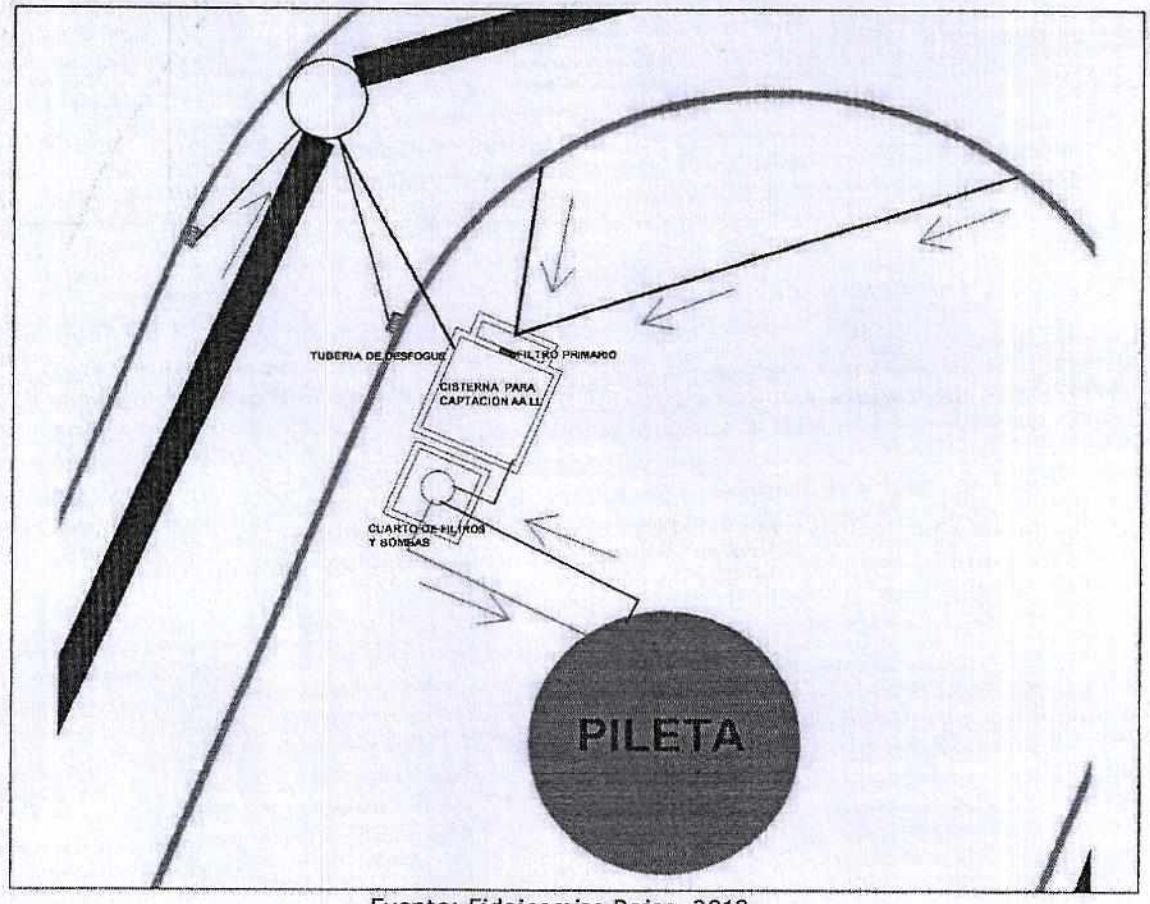
Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Igualmente, el diseño del proyecto promueve la filtración de agua al subsuelo por medio de criterios de diseño de permeabilidad en superficies naturales y en los materiales utilizados. Así, se obtendrán áreas que permitan la captación de agua que mantengan zonas húmedas durante la temporada de lluvias como parte de la seca.

Otra medida para la reutilización de aguas lluvia, será su captación por un sistema de canales para su reutilización en las piletas programadas, por medio de la integración en sitio de una cisterna de almacenamiento y recirculación.

Figura 24: Sistema de recolección de agua lluvia para su reutilización en piletas





Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

2.4 Propuesta diseños de suelo filtrante que alivia la carga de la red de saneamiento

Se implementará la reducción de superficies duras y su sustitución por superficies permeables, vegetales o naturales, a fin de reducir el efecto isla de calor en las áreas urbanas, para ello en el proyecto se promoverá:

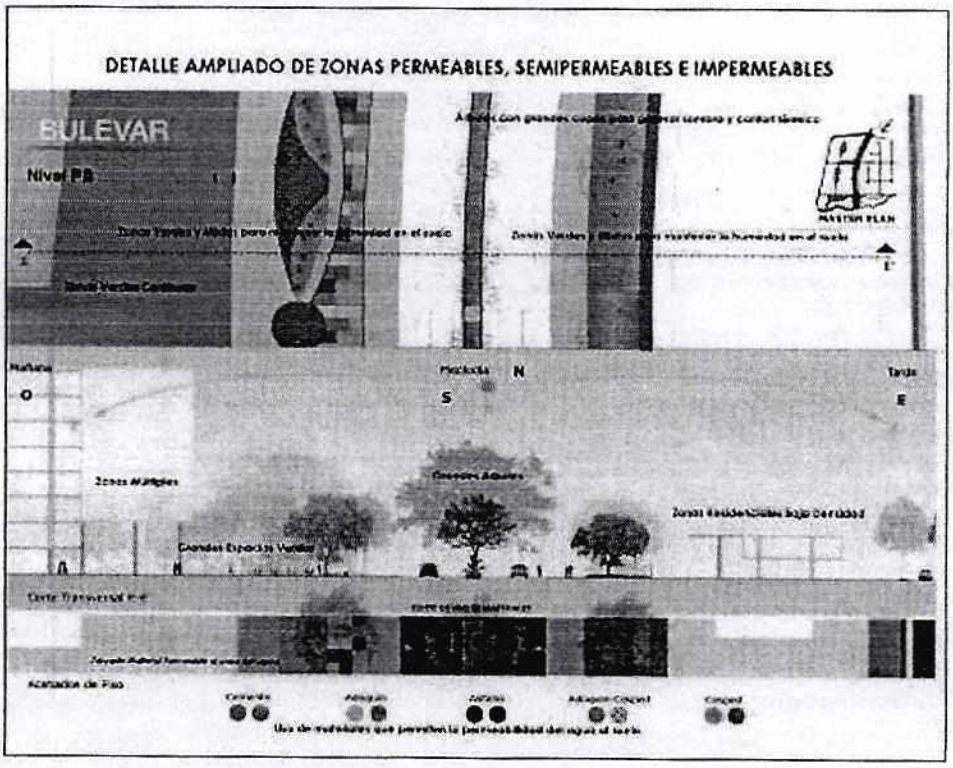
1. Materiales permeables en aceras, redondeles, espacios de estacionamiento, áreas verdes públicas. Entre los materiales que se pueden utilizar están los adoquines, adoquines ecológicos y los pavimentos permeables.

2. En las áreas de aceras y superficies donde sea necesaria la aplicación de superficies impermeables, se procurará la compensación por medio de superficies permeables adyacentes.

3. Como medida de compensación para las zonas impermeables del proyecto, el mismo incorpora un sistema de recolección parcial de aguas lluvias las mismas que serán dirigidas al sistema de geoformas ubicadas en las zonas verdes comunales del proyecto con el fin de promover la infiltración del agua en suelos para la humidificación de los mismo y potenciar la recarga de aguas subterráneas.

Se procura la maximización de materiales permeables, siendo los principales los espacios verdes, el uso de adoquín, asfaltos y suelos permeables.

Figura 25: Corte de áreas de Santa Mónica y Materiales Permeables Propuestos



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Las áreas permeables para el proyecto se resumen en el siguiente cuadro:

Tabla 3: Áreas permeables e impermeables propuestas para la superficie del Proyecto Santa Mónica

SUPERFICIES PERMEABLES E IMPERMEABLES SANTA MÓNICA						
#	DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	PORCENTAJES		ÁREAS	
			PERMEABLE	IMPERMEABLE	PERMEABLE	IMPERMEABLE
					50,60%	49,40%
1	AREAS VERDES MUNICIPALES	13.537,70	100%	0%	13.537,70	0,00
2	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	2.900,08	100%	0%	2.900,08	0,00
3	ACERAS VERDES CONTINUAS	5.101,32	100%	0%	5.101,32	0,00
4	ACERAS SÓLIDAS	3.094,54	50%	50%	1.547,27	1.547,27
5	VIAS INTERNAS	11.786,31	50%	50%	5.893,16	5.893,16
6	LOTES RESIDENCIAL URBANO 1	43.921,05	45%	55%	19.764,47	24.156,58
7	LOTES MÚLTIPLE MU 1005-40	12.877,47	45%	55%	5.794,86	7.082,61
8	LOTES MÚLTIPLE MU 1006-40	21.819,89	45%	55%	9.818,95	12.000,94
9	VIAS PÚBLICAS	10.962,94	0%	100%	0,00	10.962,94
10	AFECTACIONES	1.178,39	0%	100%	0,00	1.178,39
	ÁREAS TOTALES	127.179,69			64.357,81	62.821,88

Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

2.5 Propuesta de tratamiento de aguas negras (residuos de inodoro, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos) y su porcentaje de cobertura

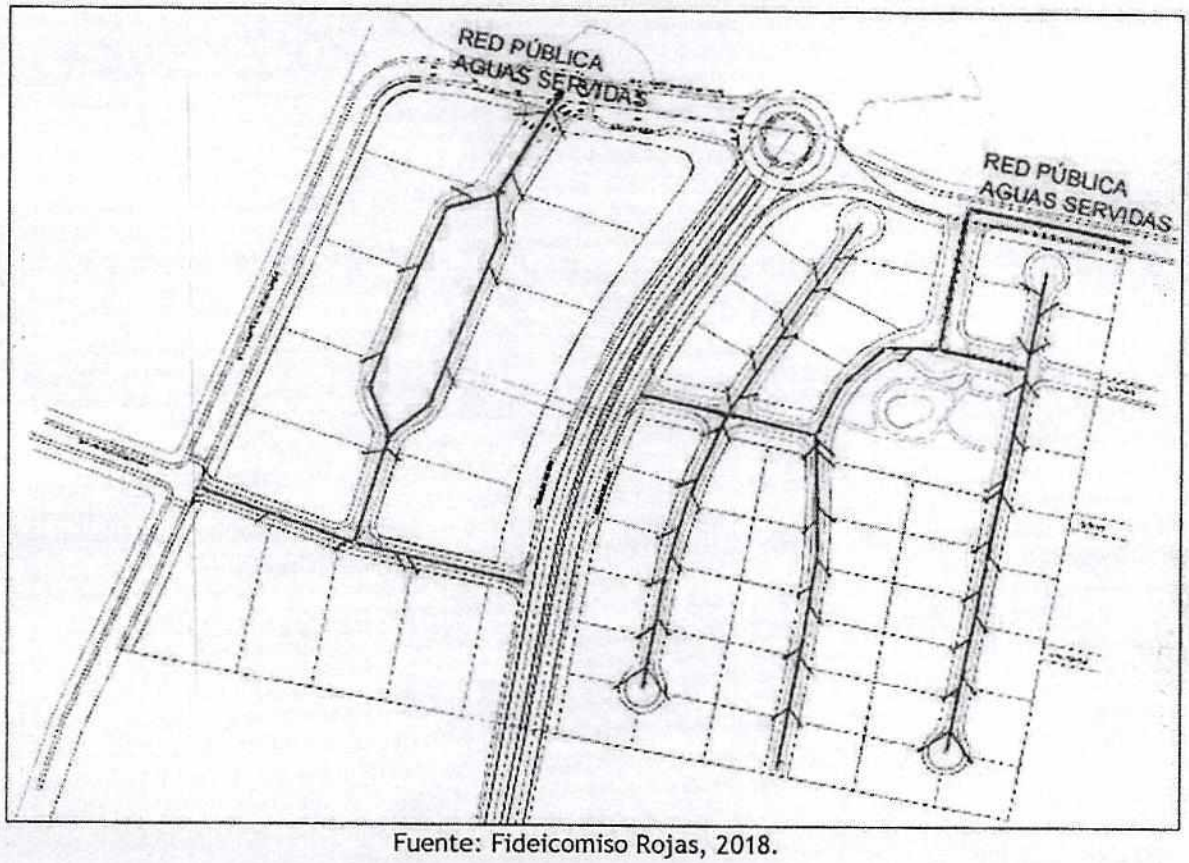
No se prevé el tratamiento de aguas negras.

El proyecto Santa Mónica contempla una red independiente de captación de aguas servidas, la cual se descarga en la red de alcantarillado de la ciudad, para lo cual ya posee el certificado de factibilidad emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (no. 20184029).

El objetivo de Santa Mónica es exclusivamente la venta de los lotes. La construcción y aplicación de medidas de tratamiento en usos de agua será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base del manual de buenas prácticas que serán incluidas dentro de la Ordenanza Especial de la urbanización.

Así, los futuros compradores y constructores de cada lote deberán regirse, además de la normativa ambiental vigente para la aplicación de las buenas prácticas de tratamiento de aguas negras y grises según las disposiciones de la autoridad local.

Figura 26: Sistema de recolección y disposición de aguas servidas hacia la red pública



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

2.6 Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable

El objetivo del proyecto Santa Mónica es la urbanización del espacio definido pero no de la edificación dentro de los predios, por lo que los futuros usuarios de cada lote deberán regirse a la normativa ambiental vigente y buenas prácticas propuestas, para la aplicación medidas eficientes de consumo de agua potable.

2.7 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales

En general, el proyecto urbano Santa Mónica prevé la separación de los sistemas de recolección de aguas lluvias y el de aguas servidas (grises y negras).

El objetivo de Santa Mónica es exclusivamente la venta de los lotes. La construcción y aplicación de medidas de eficiencia de consumo de agua será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base de las Buenas Prácticas para urbanización.

Así, los futuros compradores y constructores de cada lote deberán regirse, además de la normativa ambiental vigente para la aplicación de las buenas prácticas de tratamiento de aguas negras y grises según las disposiciones de la autoridad local, misma que será dado a conocer a los usuarios finales de los predios con la antelación necesaria.

A continuación, se presenta un resumen de buenas prácticas de eficiencia de uso de agua a ser ejecutadas por Fideicomiso Rojas en la construcción del PUAE Santa Mónica:

- Optimizar el uso de agua, utilizar agua sólo si es imprescindible.
- El consumo será el estrictamente necesario para evitar la formación de polvo, riego de áreas verdes, lavado de vehículos y agua sanitaria.
- Mantener en buen estado los depósitos de agua para evitar fugas.
- Corregir cualquier problema o avería que suponga pérdida de agua.
- Identificar en cada actividad el consumo de agua para detectar posibles desviaciones.
- Actuar con responsabilidad en aquellas operaciones que necesitan agua - compactación, fabricación de hormigón, de morteros y de otras pastas, curado de la estructura, limpieza del equipo y material, etc.
- Limpieza de vehículos en lavaderos autorizados, siempre que sea posible.
- Cuando sea posible, deberán establecerse instrucciones de limpieza que minimicen el consumo de agua y de detergentes, tanto en limpieza de vehículos y maquinaria como en las instalaciones.

Durante la fase de operación del proyecto, se ha considerado que el área no dispone de una fuente permanente de abastecimiento de agua de riego. Por lo tanto, el diseño del proyecto prevé aprovechar parcialmente la captación del agua lluvia que se produzca en el sector para el riego de las áreas mediante la captación de la misma hacia el sistema de geoformas diseñado exclusivamente para el proyecto. El sistema de geoformas tiene como objetivo el almacenar agua lluvia y proveer de humedad a la vegetación de sistema de plaza y parque del proyecto así como ser un sistema de recarga de aguas subterráneas.

El exceso de agua lluvia será direccionada a la quebrada El Auqui ubicada al norte del proyecto.

No se prevé el uso del agua lluvia para incendios o usos sanitarios por parte del proyecto urbano.

Para la operación del proyecto Santa Mónica, se incluirán las siguientes buenas prácticas de eficiencia en el uso de agua en la respectiva Ordenanza Especial:

- Aprovechar de manera factible y eficiente las aguas lluvia mediante su captación y utilización para riego, humidificación de áreas verdes y recarga del subsuelo.
- Maximizar las áreas permeables para la promoción de filtración natural de agua lluvia al subsuelo.
- Mantener en buen estado de sistemas de tuberías y depósitos de agua para evitar fugas.
- Corregir cualquier problema o avería que suponga pérdida de agua.
- Realizar riegos nocturnos de jardinerías.
- Utilizar sistemas de reutilización de aguas lluvia y grises.
- Uso de cisternas de limpieza eficiente.
- No mantener abiertos grifos innecesariamente.
- No arrojar desperdicios en desagües.
- Elegir grifos, sanitarios, modelos ahorradores de agua.
- Evitar el lavado excesivo de vehículos, procurando usar un cubeto de agua en reemplazo de una manguera.

3. MATERIALES, ENERGÍAS Y CONFORT

El objetivo del proyecto Santa Mónica es la urbanización del espacio definido en este documento, pero no de la edificación dentro de los predios, por lo que el usuario final de cada lote, según el tipo del proyecto, aplicara la utilización de artefactos de ahorro y bajo consumo energético.

El proyecto Santa Mónica buscará, mediante estrategias de diseño de la urbanización el facilitar al constructor y usuario final el uso de propuestas de envolventes y buenas prácticas para el de ahorro de energía, temperatura y ventilación de los edificios y sistemas de iluminación.

El sitio de implantación posee clima montano seco (fuente: Atlas Ambiental interactivo, Secretaría de Ambiente 2016) caracterizado por tener precipitaciones promedio multianual de 1.022 mm de agua lluvia, con temperaturas promedio de 15°C, siendo los meses secos junio, julio, agosto y septiembre.

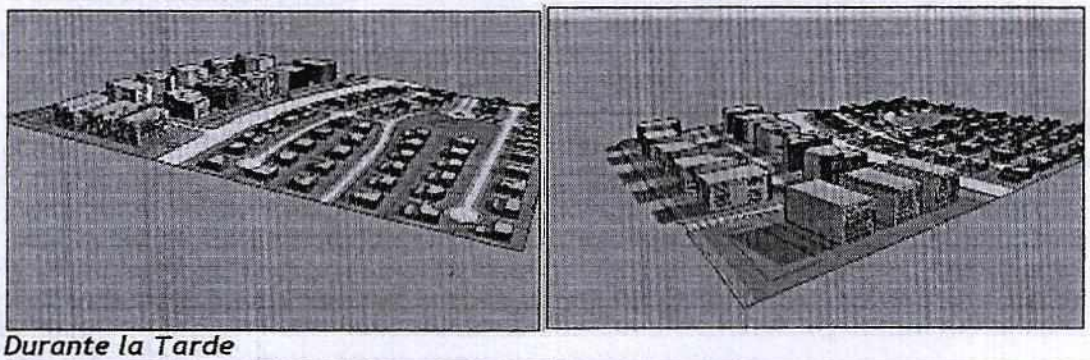
3.1 Propuesta de "la envolvente" en la edificación y mimetización con el entorno

Inherente al diseño de la urbanización, la envolvente está optimizada mediante una orientación del eje principal del proyecto Norte-Sur, con el fin de optimizar sombras y proyecciones, áreas verdes y temperatura, y las alturas dispuestas para las áreas a desarrollarse.

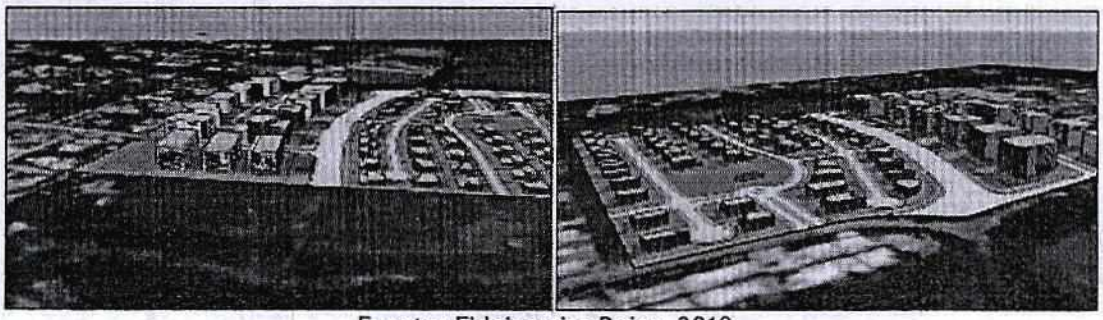
De acuerdo a los diseños de la urbanización, los coeficientes de ocupación en planta baja en el sector oriental del proyecto son del 50%, mientras que en la zona múltiple corresponde al 40%. Con esto, se obtiene una separación de bloques de 10 m, permitiendo fugas visuales y mitigación del efecto paisajístico.

Figura 27: Proyección de Sombras Proyecto Santa Mónica

Durante la Mañana



Durante la Tarde



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Se puede observar que el proyecto previene la interferencia de sombras por parte de edificaciones a los edificios adyacentes e igualmente promueve el control de sombra y temperatura en las áreas verdes propuestas.

Estrategias a Nivel Urbanístico:

El diseño de la urbanización Santa Mónica incluye anchos de vías y prevé la aplicación de retiros de mayor dimensión con respecto a los comúnmente dispuestos en la normativa vigente, lo que facilita el flujo de corrientes de aire presentes en el sector, permitiendo una ventilación y el mantenimiento de la humedad natural de forma eficiente.

Por este mismo criterio de diseño urbano, y considerando la preminente orientación Norte/Sur del lote, se facilita la iluminación natural dentro de cada una de las edificaciones, provocadas por la correcta orientación de ventanas en sus fachadas, lo que adicionalmente permite la reducción del uso de energía destinada a la climatización interna, garantizando un ambiente interior confortable.

El sector de edificios de 5 y 6 plantas cuenta con un parque central, ubicado en un parterre de generosas dimensiones con lo que se aprovecha mejor el distanciamiento entre lotes, mejorando la permeabilidad del flujo de aire y el ingreso de luz natural.

Entre la zona de edificios y la ampliación de la vía a Lumbisí, se propone una franja arborizada que actúa como filtro visual y de ruido entre el proyecto y la vía. Por medio del parque y de esta franja arborizada, los lotes se encuentran rodeados de zonas verdes.

El sector destinado para vivienda unifamiliar también cuenta con una franja de vegetación que la separa de la vía, además de un parque con una ubicación central, permitiendo un fácil acceso a esta área verde desde el Boulevard y cada lote de la urbanización.

Estrategias a nivel de edificaciones:

Condiciones de Diseño: Cada lote cuenta con condiciones que facilitan un adecuado emplazamiento de las edificaciones. Tomando en cuenta el asoleamiento para aprovechar la iluminación natural y la ventilación cruzada, para reducir el uso de energía para cubrir estas necesidades y garantizar un ambiente confortable. Las franjas de vegetación y los parques permiten que las edificaciones puedan plantear fachadas abiertas hacia estos sectores, sin comprometer la privacidad, con lo que puede generarse una constante circulación de aire natural. Otra estrategia de diseño que se sugiere en el proyecto es el aprovechamiento de ventilación por medio de pozos de luz, que extraen el aire caliente por medio de la convección del aire.

Sistemas Constructivos: Construcciones que implementan tabiquería liviana, disminuyen el uso de bloques de hormigón, reducen la cantidad de desperdicios, acortan los tiempos de construcción y se obtienen estructuras más eficientes, evitando cargas innecesarias. Con esta tabiquería se obtienen divisiones internas de fácil desmontaje que pueden incorporar diversos sistemas de aislamiento como la lana de roca, para mejorar su aislamiento acústico y térmico.

Por medio de las estrategias urbanísticas, de diseño y constructivas mencionadas anteriormente, se propone un desarrollo urbano coherente con lo que se requiere para un crecimiento ordenado del sector. Se incorporan nuevas técnicas que se consideran apropiadas y viables

Mimetización:

En lo que respecta a la mimetización de las áreas comerciales potenciales del área de uso múltiple (zona occidental), Santa Mónica provee de buenas prácticas para el adecuado manejo de fachadas, letreros, iluminación y materiales, con el fin de minimizar el impacto visual de las áreas comerciales con la homologación y armonía visual del proyecto. Los parámetros a considerarse son:

- Manejo armónico de fachadas.
- Homologación y armonía de letreros.
- Iluminación homologada y de acuerdo a normativas vigentes.
- Uso de materiales armónicos y resistentes a las condiciones de clima del área.

3.2 Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materiales y energía en el espacio público.

3.2.1 Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y o fuera de las edificaciones

El proyecto procurará el uso de sistemas de energía renovables, específicamente de energía hidroeléctrica provista por la empresa eléctrica local, para la iluminación de las áreas comunales del proyecto y otras áreas bajo la responsabilidad del constructor de la urbanización.

Con el fin de promover el uso de energía renovable en el proyecto Santa Mónica, los usuarios finales podrán aplicar las siguientes buenas prácticas:

- Utilizar fuentes de energía limpia y renovable tales como: hidroeléctrica, eólica, solar (fotovoltaica).
- Uso de sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico por medio de sistemas de calentamiento solar.

3.2.2 Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores

En caminerías, calles, plaza y parque se aplicará el uso de sistema de iluminación eficiente (Luminarias LED), implementando sensores de activación automática y de movimiento, con el consecuente ahorro energético. Estas zonas son de responsabilidad del constructor de la urbanización.

Con el fin de promover el buen uso de energía, su control y una eficiente iluminación, los usuarios finales podrán aplicar las siguientes buenas prácticas:

- Uso de sistemas de iluminación eficiente (luminarias LED)
- Uso de sensores de activación automática y de movimiento
- Promover e informar a los usuarios sobre medidas relacionadas al ahorro energético.

3.2.3 Uso de materiales de aislamiento térmico

Santa Mónica no prevé el requerimiento de materiales de aislamiento térmico ya que como gestor únicamente se procederá a la urbanización del área.

El proyecto asignará un porcentaje de recursos para la adquisición de materiales de fuente regional y local los cuales serán eficientes técnicamente en cumplimiento con su uso, lo cual asegurará la durabilidad de los mismos dentro del proyecto.

Se utilizará en lo posible materiales que no generen un impacto ambiental durante la construcción del proyecto, así se utilizará materiales inertes e inocuos o de mínimo impacto a los componentes físicos, bióticos y socioeconómicos del proyecto. Los materiales propuestos en general para las áreas comunales a construirse por el Fideicomiso Rojas, entre otros, son:

- Adoquín y Adoquín ecológico (césped)
- Madera tratada de plantaciones certificadas
- Cemento
- Gravas y arenas
- Suelos naturales
- Acero inoxidable (ductos reutilizables)
- Vidrio
- Plástico reciclado/reciclable

Durante la fase de construcción, el proyecto procurará el uso de materiales reutilizables como encofrados metálicos, puntales, material de excavación. El suministro de piedra y arena será a cargo de proveedores certificados.

Dentro de los predios, será responsabilidad del usuario final el uso de materiales que promuevan el aislamiento térmico, disminuir el efecto de isla de calor urbano, evite la acumulación de calor, así como la incorporación de criterios de diseño que auspicien la ventilación adecuada de las edificaciones.

Santa Mónica, dentro de sus políticas de diseño y construcción, utilizará como reguladores de temperatura ambiental las áreas verdes comunales del proyecto, mediante la aplicación de medidas tales como:

- Utilización de cobertura vegetal baja y arbustiva para el control de la temperatura ambiental directa sobre las superficies de las áreas comunales del proyecto.
- Revegetación con especies de árboles de variada altura y dosel pequeño, mediano y grande para la creación de sombra y enfriamiento de superficies de las áreas comunales del proyecto.
- Diseño arquitectónico entre la distribución de edificaciones a construirse y las áreas verdes del proyecto Santa Mónica para la promoción de superficies de enfriamiento mediante creación de sombras en zonas planas de uso comunal y áreas verdes, evitando la afectación de superficies verticales por creación de sombra ineficiente en el control de temperatura ambiental.
- Utilización de piletas en áreas comunales para promover la humidificación del ambiente así como la regulación de la temperatura.
- Usar materiales que promuevan el aislamiento térmico.
- Disminuir el efecto de isla y acumulación de calor urbano.
- Incorporar diseños que promuevan la ventilación adecuada de las edificaciones.

- Incorporar diseños que promuevan el adecuado uso de rayos solares a diferentes horas del día para disminuir puntos de generación de calor.

Figura 28: Sistema de Piletas (Control de Temperatura)

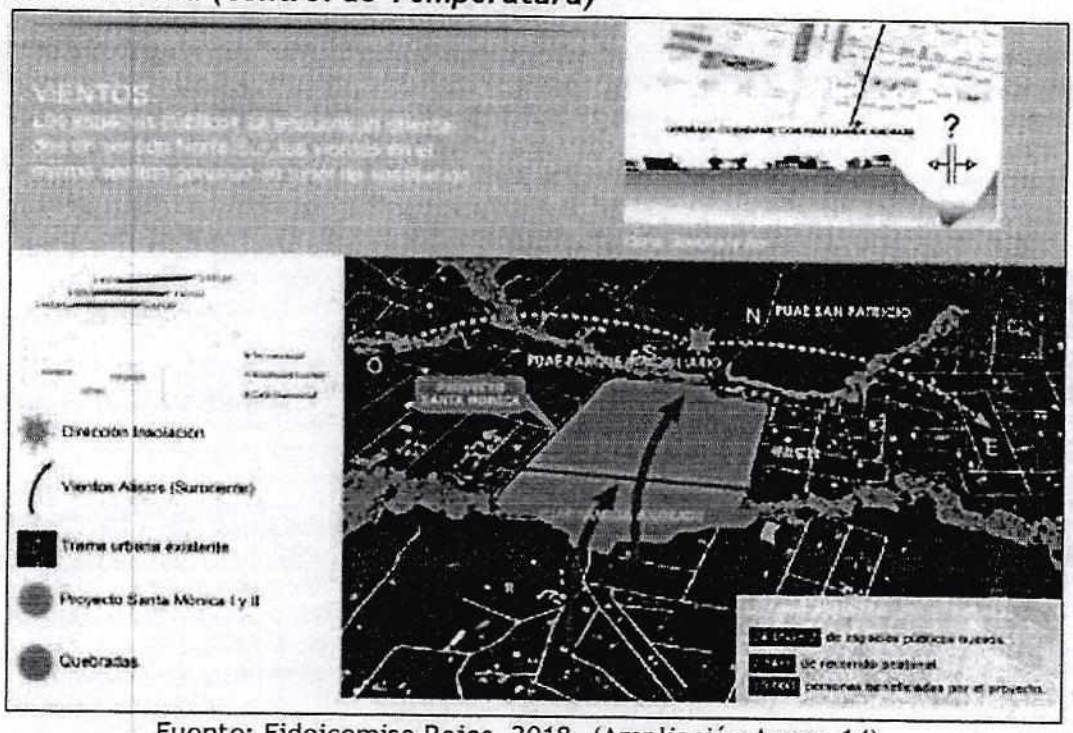
Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Diseño arquitectónico integral para optimización de vientos característicos en la zona para la dinámica atmosférica y control de temperatura en espacios públicos.

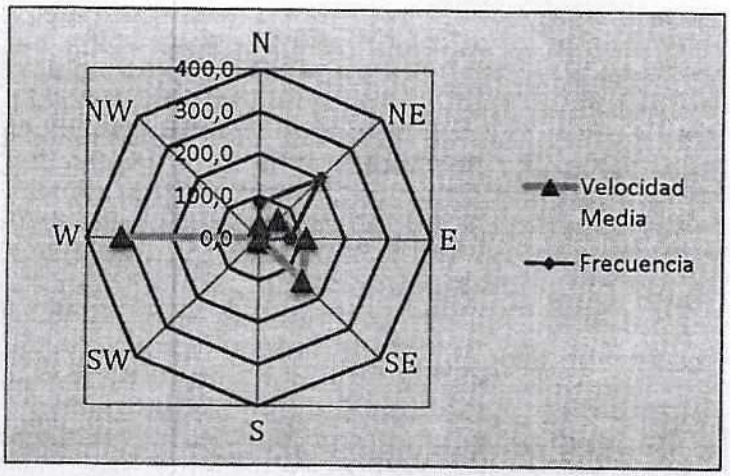
Adicionalmente, será parte de las buenas prácticas de los usuarios durante la fase de construcción y operación el uso de materiales locales, ambientalmente conscientes, reciclados o reutilizados:

- Materiales reutilizables: encofrados metálicos, puntales, material de excavación.
- Uso de proveedores locales y certificados.

Figura 29: Orientación de Edificaciones y Espacios Públicos y relación con Vientos en la Zona (Control de Temperatura)



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018. (Ampliación Anexo 14)



La dirección de los vientos es en general hacia el nor-este (Fuente: Estación Metereológica Tumbaco, año 2015, SAQ, 2016)

Implementación de superficies, estructuras decorativas y funcionales en áreas comunales que promuevan la generación de sombra y cuyo material sea térmicamente aislado y evite la absorción de calor.

3.2.4 Uso de equipos y / o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético

El proyecto no prevé el uso de equipos y/o maquinaria industrial.

Durante la construcción del proyecto, la maquinaria a ser utilizada será principalmente aquella relacionada con el movimiento de suelos y diseño del área

urbana. Se procurará el uso de maquinaria de alta eficiencia energética y cuyo mantenimiento sea el adecuado para la minimización de uso de combustible durante la construcción. Además, se proponen las siguientes buenas prácticas durante la fase de construcción:

- Buen estado de mantenimiento de maquinaria para evitar consumos innecesarios de combustible y lubricantes.
- Mantener las llantas correctamente infladas, a la presión que el fabricante determine.
- Conducción eficiente, permite un ahorro de carburante y una reducción de emisiones del 15%.
- No dejar el motor en marcha, incluso "a ralenti".

Durante la fase de operación del proyecto no se prevé el uso de equipos o maquinaria industrial.

4. MANEJO DE RESIDUOS

El objetivo del proyecto Santa Mónica es la urbanización del espacio definido, sin embargo, la operación, generación y manejo de residuos estará a cargo de los propietarios de los predios conjuntamente con los sistemas locales de recolección y disposición final.

Para la promoción del buen manejo de residuos sólidos por parte de Santa Mónica, el proyecto incorpora sitios de acopio en el cual aplicará la debida gestión de recolección diferenciada de residuos sólidos no peligrosos de acuerdo a la normativa vigente.

El proyecto posee el certificado de factibilidad emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo el cual indica que es factible brindar el servicio de recolección no mecanizada de residuos sólidos (Oficio No. 110-CGT-DROS-2018).

4.1 Propuesta del manejo integral de residuos de construcción

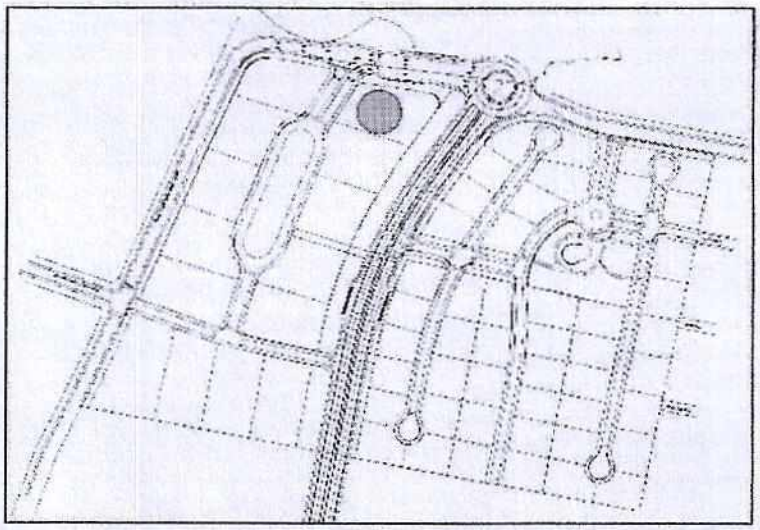
Durante la construcción del proyecto, se utilizará un área específica para el cumplimiento de los siguientes puntos: Acopio y Manejo de Desechos Sólidos Comunes y/o No Peligrosos, Separación y Transporte, así como entrega a gestores ambientales autorizados.

El siguiente plano indica el área propuesta para el manejo de desechos durante la fase de construcción.

El sitio de acopio y manejo de desechos deberá cumplir con las disposiciones de la legislación vigente correspondiente al manejo integral de residuos (Ordenanza Municipal No. 332). Los desechos deberán ser clasificados según su tipo: orgánico, secos reciclables y no aprovechables. En caso de utilizar contendores, estos estarán debidamente identificados según el tipo de desecho.

Cabe indicar que el predio donde se desarrollará el proyecto Santa Mónica posee una topografía plana, por lo cual durante la fase de construcción urbanística no se realizará el desalojo por movimiento de tierras o escombros. Cualquier exceso obtenido de movimiento de tierras será reutilizado en el sitio para rellenos requeridos.

Figura 30: Ubicación de áreas para recolección y manejo de desechos sólidos para la fase de construcción



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Para la construcción en cada predio, el adecuado manejo de residuos será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base de la legislación aplicable y las buenas prácticas aquí propuestas.

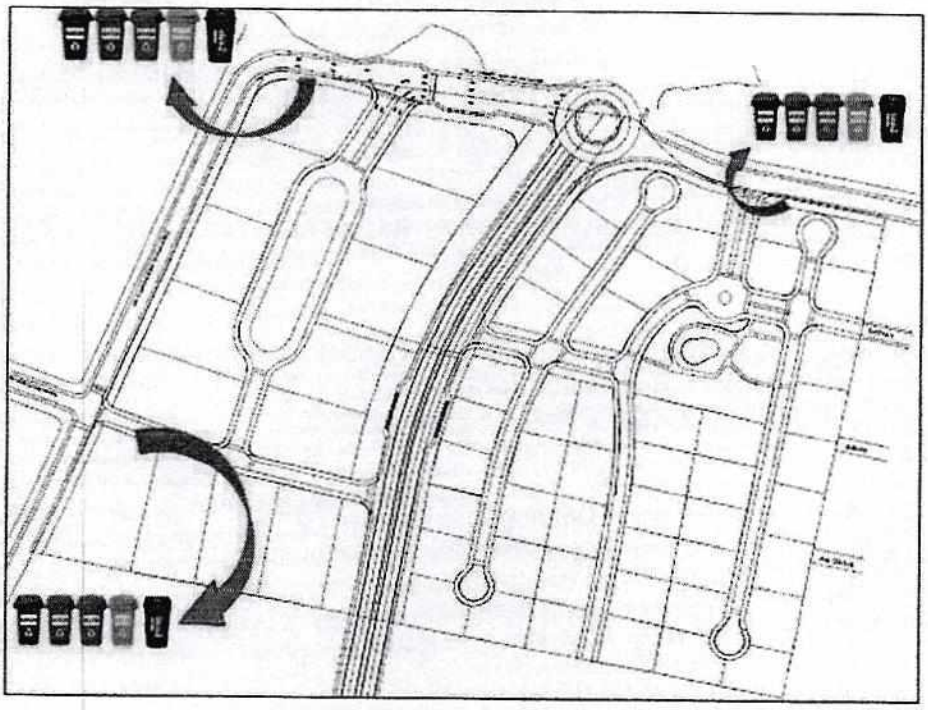
4.2 Propuesta de manejo de residuos domiciliares inorgánicos

El usuario final de cada predio, siguiendo las Buenas Prácticas Ambientales de la urbanización, será responsable en la clasificación, almacenamiento y disposición final adecuada de los desechos inorgánicos generados mediante la implementación de áreas de depósito de los desechos conforme la normativa vigente de gestión de desechos.

Para la promoción del adecuado manejo de desechos, proyecto Santa Mónica propone la implementación de sitios ubicados en área de acceso público para el almacenamiento temporal, con contenedores que permitan la separación y almacenamiento de desechos orgánicos, reciclables y no aprovechables.

A continuación la ubicación propuesta para las áreas de recolección y manejo temporal de desechos:

Figura 31: Ubicación de áreas para recolección y manejo de desechos inorgánicos



Fuente: Fideicomiso Rojas, 2018.

Así, los sitios de acopio cumplirán con lo estipulado en la Ordenanza Municipal 332 o la normativa ambiental vigente al momento de la construcción, y su adecuado manejo será competencia de los usuarios finales del PUAE Santa Mónica.

En general, se proponen 3 sitios de manejo integral de residuos inorgánicos y no reciclables debidamente equipados y accesibles en forma peatonal o en vehículos. Su ubicación estratégica ha sido seleccionada para minimizar el recorrido de vehículos recolectores de EMASEO y maximizar la cobertura de recolección por manzana por parte de los residentes, potenciando así el manejo adecuado de estos desechos por parte de los usuarios del proyecto Santa Mónica así como de las autoridades locales encargadas de la recolección y disposición final de los desechos.

El PUAE Santa Mónica incluye la dotación e instalación de contenedores de 1100 lts. de capacidad de conformidad con las características solicitadas por EMASEO para los sitios de acopio.

El proyecto posee el certificado de factibilidad emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo el cual indica que es factible brindar el servicio de recolección no mecanizada de residuos sólidos (Oficio No. 110-CGT-DROS-2018).

4.3 Propuesta de manejo de residuos domiciliaras orgánicos

Santa Mónica, dentro de su diseño urbanístico, brindará las facilidades para el adecuado manejo integral de residuos domiciliarios orgánicos, según lo arriba expuesto.

En cada predio del proyecto, el usuario final podrá sujetarse a las buenas prácticas de manejo de desechos orgánicos.

4.4 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales de manejo de desechos

El objetivo de Santa Mónica es exclusivamente la venta de los lotes. La construcción y aplicación de medidas de buenas prácticas de manejo de desechos serán de responsabilidad del constructor y usuario final, dado que las mismas serán incluidas dentro de la Ordenanza Especial del proyecto.

A continuación, se presenta un resumen de buenas prácticas de manejo de desechos a ser ejecutadas por Fideicomiso Rojas en la construcción del PUAE Santa Mónica:

- Minimización en lo posible del uso de materiales y reducción de residuos.
- Recolección de desechos y almacenamiento temporal en el área designada.
- Separación y clasificación de los desechos generados según su tipo.
- Reciclaje y reutilización de desechos.
- Recuperación de materiales secundarios provenientes de los residuos para su reutilización.
- Transporte a realizarse en cumplimiento con disposiciones locales.
- Disposición final en cumplimiento con disposiciones y normativa vigente, procurando el uso de medios autorizados y gestores calificados.

Para la operación del proyecto Santa Mónica, la Ordenanza Especial del proyecto incluirá la promoción de las siguientes buenas prácticas de manejo de desechos:

- Minimizar en lo posible los desechos generados.
- Recolectar y separar en origen los desechos para su adecuada clasificación.
- Reciclar y reutilizar desechos.
- Desechos inorgánicos reciclables deberán ser clasificados en origen y debidamente contenidos para su transporte a sitios de acopio o entrega directa a gestores.
- Minimización de desechos orgánicos mediante compostaje en sitio.
- Poseer contendores adecuados para el almacenamiento temporal de los desechos, según su tipo.
- Uso y mantenimiento adecuado de contendores de almacenamiento temporal de desechos.
- Entrega y transporte de desechos para su disposición final en cumplimiento con disposiciones locales y uso de gestores ambientales calificados.

ANEXOS

AMBIENTE

Oficio Nro. MAE-DNPCA-2019-0055-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2019

Asunto: DNPCA - OTROS SECTORES: REMITE INFORME TECNICO A FIN DE QUE SE EMITA PRONUNCIAMIENTO

Señor
Iván Francisco Torres Mora
En su Despacho

En atención al Oficio No. 002-SM-2019 de 23 de enero de 2019, mediante el cual FIDEICOMISO ROJAS solicitó la categorización ambiental del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica de Cumbayá, para lo cual ingresó información descriptiva del mismo; al respecto esta Dirección Nacional indica que su proyecto deberá ser regularizado bajo la siguiente actividad:

- Descripción de la actividad: CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE SISTEMAS INTEGRADOS DE ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL O COMBINADO (NO INCLUYE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES)
- Correspondiente a: REGISTRO AMBIENTAL
- Tiempo de emisión: Inmediato.
- Costo del trámite: 180,0 dólares (Tiene un costo adicional si existe remoción de cobertura vegetal nativa)

Es importante indicar que esta actividad se encuentra sujeta a la ejecución de un Proceso de Participación Ciudadana para la Obtención de la Autorización Administrativa Ambiental, para proyectos, obras o actividades de Impacto Bajo; constante en el Acuerdo Ministerial No. 109 de 02 de octubre de 2018.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Rosa Elizabeth Fonseca Vasconez
DIRECTORA NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, ENCARGADA

Referencias:
- MAE-SG-2019-1241-E

Copia:
Señor Ingeniero
Leonardo Xavier Rodríguez Reina
Especialista en Categorización Ambiental 3

lr

FIDEICOMISO ROJAS **PROYECTO SANTA MÓNICA DE CUMBAYÁ**

Oficio # 002-SM-2019
Quito, 23 de Enero de 2.019

Señora Ingeniera.
Rosa Fonseca
DIRECTORA NACIONAL DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
Presente.-

Ref.: Pronunciamiento favorable para el licenciamiento ambiental de proyecto urbanístico

De nuestras consideraciones:

El Fideicomiso Rojas es propietario del predio N° 1289113, ubicado en la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, terreno dentro del cual, en coordinación con el Municipio de Quito, nos encontramos desarrollando el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica de Cumbayá.

Por esta razón y con el propósito de cumplir con todas las disposiciones contempladas dentro de la normativa ambiental local, regional y nacional, por medio del presente remitimos el informe técnico del mencionado proyecto, a través del cual solicitamos nos emita el pronunciamiento favorable para poder realizar la autorización administrativa (licenciamiento ambiental), acorde con la categorización que determine el SUIA para poder ejecutar con la construcción del proyecto.

Esta solicitud la realizamos a su Autoridad, considerando que el proyecto intersecta con el Bosque Protector FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO, conforme se menciona en el certificado de intersección MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-219752 y en cumplimiento con lo establecido en el Art. 26 del TULSMA AM 061 que indica: "que todos los proyectos que intersecten con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectora, Patrimonio Forestal del Estado, deberán contar con el pronunciamiento del MAE para su respectivo licenciamiento".

Debemos remarcar que, conforme podrá verificar del oficio N° SA-DPN-UAP-2018-1266, suscrito por la Doctora Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano, cuya copia adjuntamos, el proyecto no intersecta con ninguna de las áreas protegidas consideradas dentro del Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP.

Así mismo podemos confirmar que acorde con la base de datos establecidos en el Mapa de Ecosistemas del MAE correspondiente al año 2.013 se indica que el área se encuentra en la categoría INTERVENIDA.

..... 033

Finalmente se debe resaltar que en el Mapa de Cobertura emitido el año 2.016 por el MAE se establece que el sector donde se ubica el proyecto corresponde a un área agropecuaria y zona antrópica, mapas que hemos incluido como anexos del informe indicado y que dan sustento al mismo.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y reiteramos los sentimientos de nuestra más alta consideración.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Adj.: Informe Técnico
Mapas del proyecto
Certificado de intersección
Oficio de la Secretaria de Ambiente en donde se menciona que no se intersecta con el SMANP
IRM predio # 1289113

C.C.: Señora Mgs.
Janeth Mina
DIRECTORA PROVINCIAL DE AMBIENTE DE PICHINCHA
MINISTERIO DE AMBIENTE

23 ENE 2019 16:40.
1 Folder

MINISTERIO DEL AMBIENTE
Documento No. : MAE-SG-2019-1241-E
Fecha : 2019-01-23 16:40:48 GMT -05 032
Recibido por : Deysi Del Rocío Bástidas Chicaiza
Para verificar el estado de su documento ingrese a
https://www.gestiondocumental.gob.ec
con el usuario: "1704447547"

1-CERTIFICADOS AMBIENTALES - MAE

Ministerio del Ambiente

MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-219752
QUITO, miércoles 19 de octubre de 2016

Sr/a. Proponente
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
FIDUCIARIA
FIDEICOMISO ROJAS
En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO (PFE), BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA (BVP), PARA EL PROYECTO:
"ALCANTARILLADO URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA, UBICADO EN LA/S PROVINCIA/S DE (PICHINCHA)"

1.-ANTECEDENTES

Con la finalidad de obtener el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP), el/la Señor(a) de FIDEICOMISO ROJAS como Proponente del proyecto obra o actividad, solicita a esta Cartera de Estado, emitir el Certificado de Intersección para el Proyecto: ALCANTARILLADO URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA, ubicado en la/s provincia/s de (PICHINCHA).

2.-ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA
El señor/a proponente, remite la información del proyecto,obra o actividad en coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur, la misma que es sobrepuesta automaticamente por el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) con las coberturas geográficas oficiales del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) del Ministerio del Ambiente.

Del análisis automatico de la información a través del Sistema SUIA, se obtiene que el proyecto, obra o actividad ALCANTARILLADO URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA, ubicado en la/s provincia/s de (PICHINCHA), **SI INTERSECTA** con:

- Bosques protectores: FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO

3.-CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN AUTOMÁTICO
En base al Acuerdo Ministerial No. 389 del 08 de diciembre de 2014, en el cual se establece que el Director Nacional de Prevención de la Contaminación Ambiental suscribirá a Nivel Nacional los Certificados de Intersección.

4.-CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS O ACTIVIDADES:
De la información remitida por, Señor(a) de FIDEICOMISO ROJAS como Proponente del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al Catálogo de Proyectos, Obras o Actividades emitido mediante acuerdo Ministerial No. 061 del 04 de mayo del 2015, publicado en el Registro Oficial No. 316 del lunes 04 de mayo del 2015, se determina:
71.13.01 CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE SISTEMAS INTEGRADOS DE ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL O COMBINADO (NO INCLUYE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES), corresponde a: **REGISTRO AMBIENTAL.**

5.-CODIGO DE PROYECTO: MAE-RA-2016-265037

El trámite de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PICHINCHA, localizado en la Jurisdicción Territorial de la Provincia

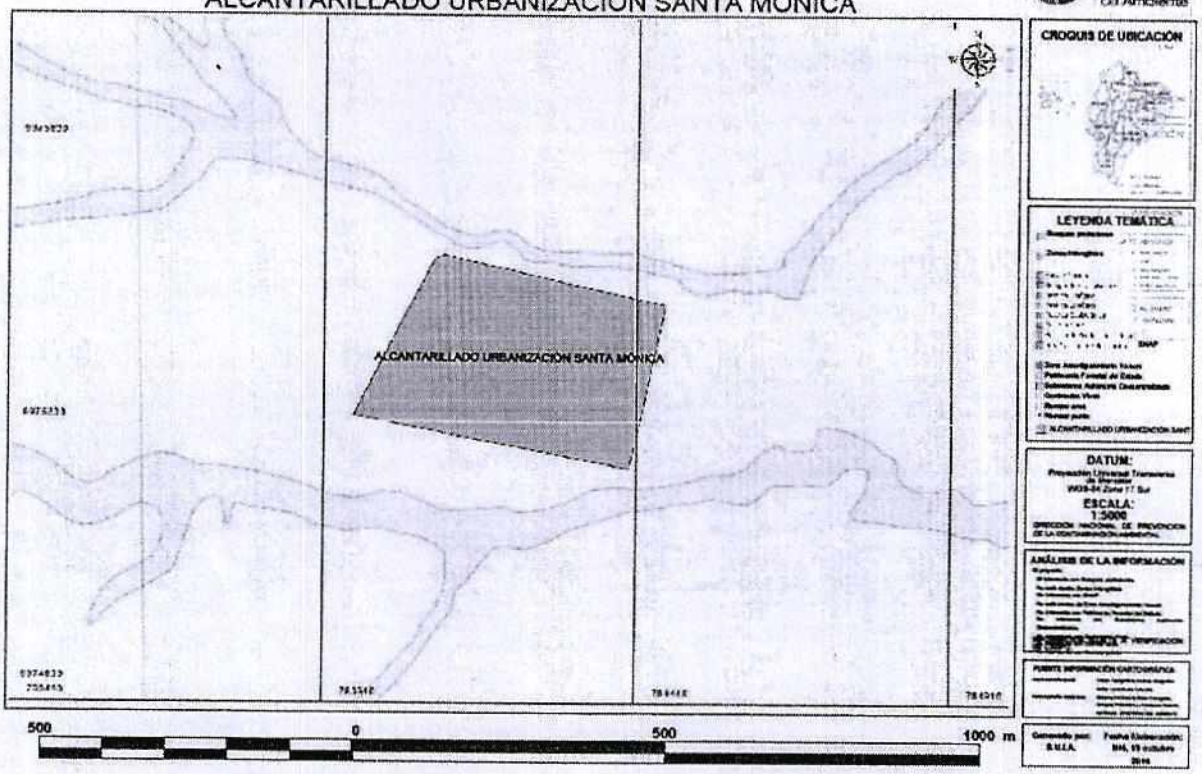
Atentamente,

INGENIERA AMBIENTAL VIELKA CRISTINA ALTUNA ALVAREZ
DIRECTOR NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, ENCARGADO

Yo, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES con cédula de identidad 1790835472001 , declaro bajo juramento que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que omita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustanto para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

Quito - Ecuador
Código Postal: 170135
Teléfono: (593 2) 3987-600

EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES
CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN
ALCANTARILLADO URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA



INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA DE CUMBAYA

FIDEICOMISO ROJAS

CONTENIDO

3

INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA EL PROYECTO URBANIZACIÓN ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA DE CUMBAYA

5. INTRODUCCIÓN

El **PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA DE CUMBAYA** consta de 12.71 Ha, dentro de las categorías establecidas en el SUIA el proyecto requiere la ejecución de un CERTIFICADO AMBIENTAL, considerando la subcategoría de CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS O RURALES DE EXPANSIÓN URBANA.

Como parte de la viabilidad técnica, mediante oficio N° SA-DPN-UAP-2018-1266 del 04 de abril del 2018, la Secretaría de Ambiente del DQM, concluye que el predio no intersecta con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas (SMANP), sin embargo se informa que interseca con el Bosque y Vegetación Protectores en el DQM, el mismo que es administrado por la Dirección de Ambiente de Pichincha.

Considerando lo expuesto por medio del certificado de intersección emitido por medio de oficio MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-219752 del 19 de octubre de 2016, se constata que intersecta con Bosques protectores, FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURON VERDE DE QUITO.

Se debe considerar que en el Artículo 26.- del Libro VI del TEXTO UNIFICADO DE LEGISLACION SECUNDARIA DE MEDIO AMBIENTE, indica que todos los proyectos, obras o actividades que intersequen con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques y Vegetación Protectores (BVP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), serán de manejo exclusivo de la Autoridad Ambiental Nacional y se sujetarán al proceso de regularización respectivo, previo al pronunciamiento de la Subsecretaría de Patrimonio Natural y/o unidades de patrimonio de las Direcciones Provinciales del Ambiente.

Por lo expuesto se ha considera la ejecución del presente informe de las condiciones ambientales en las que se encuentra el predio con el fin de que el Ministerio de Ambiente (MAE) genere la factibilidad técnica para la ejecución del proyecto.

6. CONDICIONES AMBIENTALES

El proyecto se encuentra en la provincia de Pichincha, en el cantón Quito, en la parroquia de Cumbayá. El Proyecto Santa Mónica colinda con la actual vía a Lumbisí y la calle Huancavilca al norte, la urbanización INECEL al oriente, PUAE Rojas de la familia Andrade al Sur y varias urbanizaciones al occidente. Cabe destacar que en la parte norte del área se encuentra los Proyectos Urbano Arquitectónico Especiales (PUAE) San Patricio y Parque Inmobiliario.

El grado de intervención del área se puede observar en la siguiente figura:

15

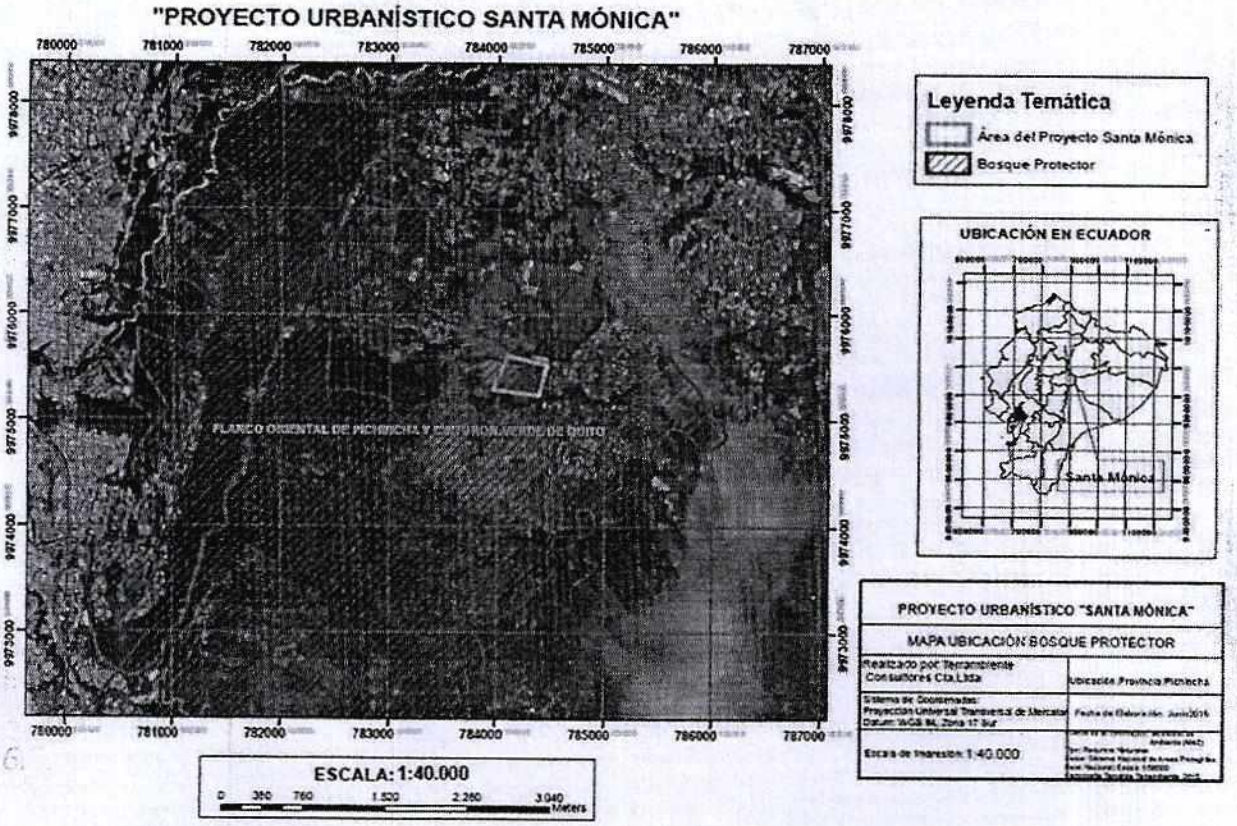


Figura 6-1: Grado de antropización dentro del área protegida y ubicación del área de estudio

6.1 COMPONENTE FÍSICO

El sitio de implantación posee clima montano seco (fuente: Atlas Ambiental interactivo, Secretaría de Ambiente 2016) caracterizado por tener precipitaciones promedio multianual de 1.022 mm de agua lluvia, con temperaturas promedio de 15°C, siendo los meses secos junio, julio, agosto y septiembre

De acuerdo al informe de regularización metropolitana (IRM), el proyecto presenta un tipo de uso de suelo Múltiple, acorde con la ordenanza municipal 127. Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento territorial, en su numeral 1.1. ASIGNACIONES DE LOS USOS DE SUELO, indica que el uso múltiple está asignado a áreas ubicadas en centralidades en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos así como industrias de bajo impacto, hecho que va coherente con la categorización que da el SUIA parea el tipo de proyecto a implantarse.

6.2 COMPONENTE BIÓTICO

6.2.1 Cobertura vegetal.

Conforme al mapa de cobertura vegetal y uso de la tierra del Ministerio de Ambiente emitido en el 2016, el lugar de implantación del proyecto se encuentra categorizado

por Tierras agropecuarias y zona antrópica, adicional a esto en base a la visita realizada se puede evidenciar zonas pobladas y pastizales. En la siguiente figura se muestra la ubicación del sitio y la categorización acorde con la fuente del MAE.

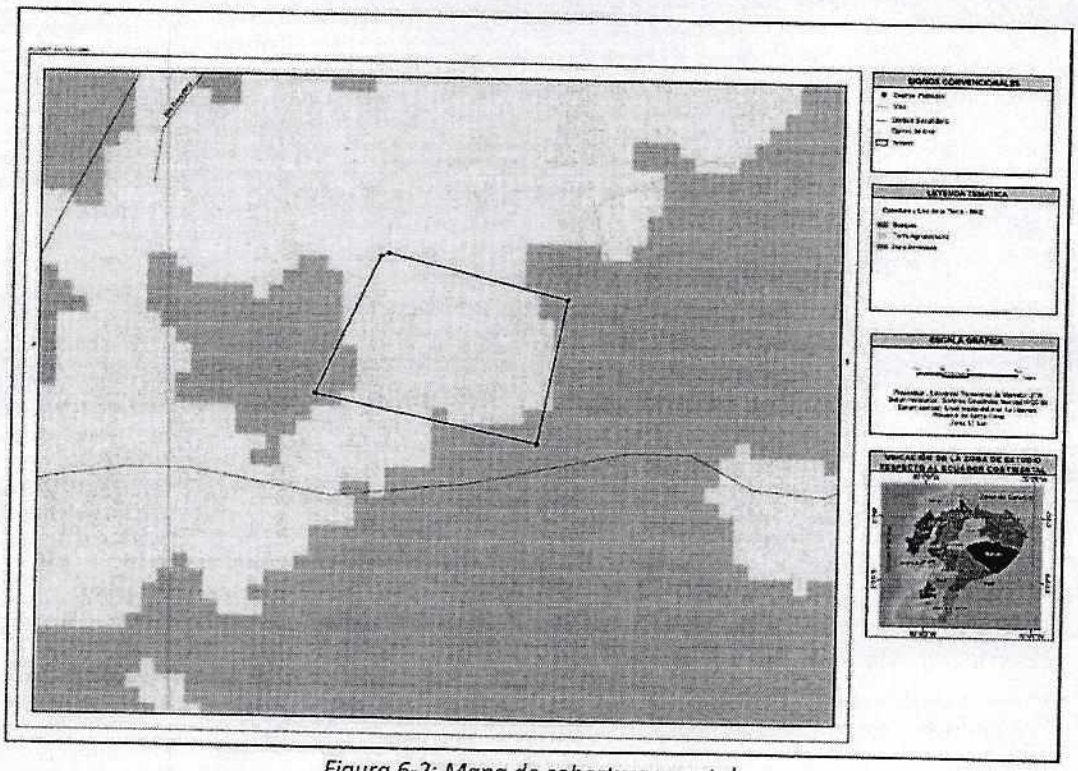


Figura 6-2: Mapa de cobertura vegetal

Fuente: MAE - 2016

Para afianzar lo indicado, conforme al mapa de cobertura vegetal con enfoque productivo desarrollado por la Secretaría de Ambiente, se identifica que en el sitio de implantación del proyecto existen áreas de pastizales, arbustos secos y áreas edificadas. Conforme se puede evidenciar en las siguientes figuras:

Figura 6-3: Áreas antropizadas con referencia al área de implementación del proyecto

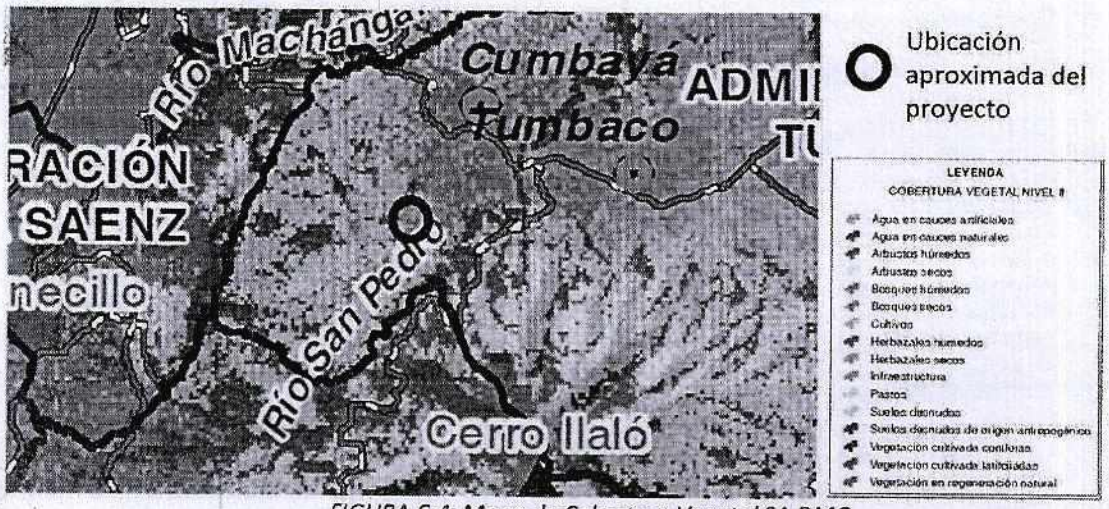


FIGURA 6-4: Mapa de Cobertura Vegetal SA DMQ

Fuente: Secretaria de Ambiente 2016.

6.2.2 Ecosistema

De acuerdo al sistema de clasificación de ecosistema del ecuador el sitio de implantación del proyecto está ubicado dentro de la categoría de intervención, caracterizada por tener actividades antropogénicas y urbanísticas.

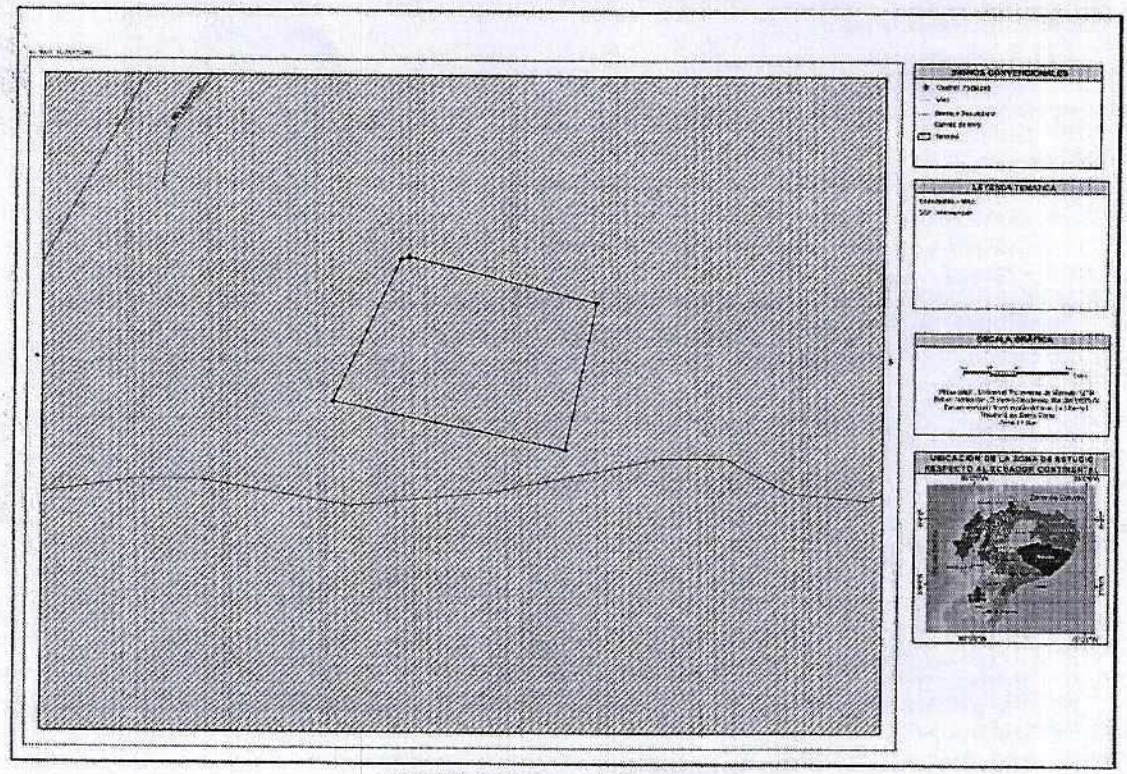


FIGURA 6-5: Mapa de Ecosistema

Fuente: MAE - 2013

De acuerdo a los mapas del Atlas Ambiental interactivo (2016), el área no posee una clasificación de ecosistema debido a la pérdida de cobertura vegetal original y a la presión de desarrollo urbano, conforme se pudo evidenciar en la figura 2-3

6.2.3 Componente Forestal

El proyecto al encontrarse dentro de un área antropizada, la mayor parte se encuentra con pastizales, por lo que no se va a generar una tala de remoción de árboles, sin embargo para las actividades de construcción y mejoramiento se requerirá de remoción de la cobertura vegetal existente.

Considerando lo expuesto el proyecto no requiere un Inventario Forestal conforme lo solicita el AM 076 con sus anexo (AM 134), por ende no se generará censo forestal ni muestreos.

Para verificar el tipo de cobertura vegetal que se describe, el proyecto al momento de su construcción contará con un registro fotográfico fechado del avance de las áreas intervenidas con el respectivo cronograma de ejecución y cumpliendo las guías de buenas prácticas ambientales emitidas por el Ministerio de Ambiente.

6.3 COMPONENTE SOCIAL

Es evidente que el área de estudio se encuentra en sitios de desarrollo urbano tanto en la parte oriental como occidental del proyecto que ya se encuentran ejecutados, mientras que al norte y sur existen proyectos en proyección para el desarrollo urbano de media a alta densidad.

El proyecto presenta una alta conectividad a los sitios desarrollados, acorde con lo siguiente:

- Norte: Ruta Viva, Proyecto Urbanístico San Patricio, Proyecto Urbanístico Parque Inmobiliario y vías de conexión a zonas de desarrollo urbano y servicios. Presencia de Colegio Spellman, Colegio Alemán y varias urbanizaciones.

- Este: Zona urbano residencial La Primavera, urbanización INECEL de densidad poblacional importante.

- Sur: Directamente con el PUAE Rojas de la Familia Andrade (en proceso) y a continuación la zona urbano residencial Lumbisí de densidad poblacional importante.

- Oeste: Urbanización Conjunto El Colibrí, Conjunto Castell Garden, Conjunto Capri, Conjunto Vía Alcántara, Conjunto Toscana, Conjunto Santa Elena, Conjunto Los Almendros, Conjunto Parques de Andalucía, y vías de conexión a zonas de desarrollo urbano y servicios.

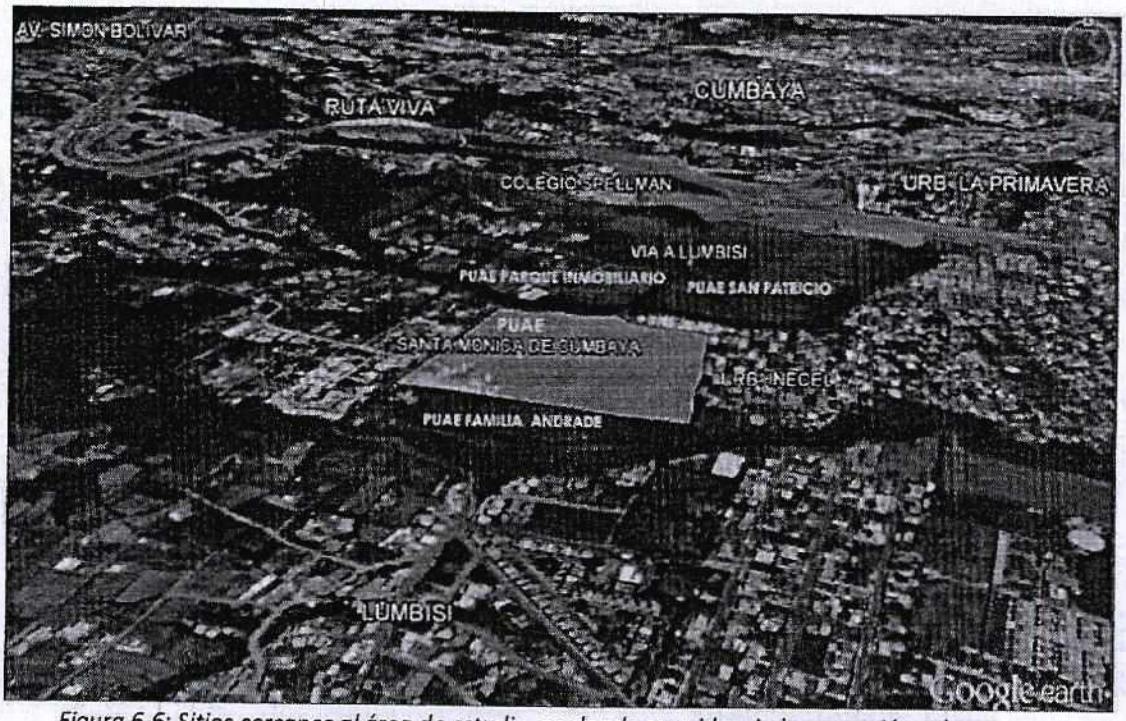


Figura 6-6: Sitios cercanos al área de estudio, en donde se evidencia la expansión urbana

6.4 VALORACIÓN ECONÓMICA DE BIENES Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS

Acorde con la normativa establecida por el MAE, para la ejecución de la valoración económica se requiere la siguiente información:

- Regulación de gases con efecto invernadero (secuestro de carbono)
- Belleza escénica como servicio ambiental de los bosques
- Bienes ambientales
    - Agua
    - Productos maderables y no maderables del bosque
    - Productos medicinales derivados de la biodiversidad
    - Plantas ornamentales
    - Artesanías
    - Productos minerales
- Ingresos totales por servicios y bienes ambientales de la biodiversidad

En el área de estudio ninguna de estas condiciones existen, presentando las siguientes condiciones:

TABLA 6-1: Análisis de las condiciones ambientales frente a la valoración ambiental

DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS
Regulación de gases con efecto invernadero (secuestro de carbono).	Se basa en lo que se dejaría de percibir si se tala un bosque existente en el área, al no existir esta condición no se puede generar este punto.
Belleza escénica como servicio	No aplica dentro del área por el

DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS
ambiental de los bosques.	nivel de antropización, existen pastizales.
Bienes ambientales o Agua o Productos maderables y no maderables del bosque o Productos medicinales derivados de la biodiversidad o Plantas ornamentales o Artesanías o Productos minerales	- En el área no existen fuentes de consumo de agua cercanos, ni que sean usadas por la comunidad, ya que el área se encuentra en un sitio que cuenta con los servicios básicos - No se cuenta con bosque del cual se pueda beneficiar para el tema de madera - No se tiene plantas medicinales provenientes del bosque o sitios aledaños - No se tienen plantas ornamentales que provengan del bosque o de sitios cercanos de forma natural - No se generan artesanías cuya fuente de materia prima sea el bosque, ya que este no está presente en el área - No se tienen productos minerales en el área que sean explotados o puedan explotarse
Ingresos totales por servicios y bienes ambientales de la biodiversidad.	En base a lo expuesto no se generan rubros del tema y por ende no hay ingresos.

6.5 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

El plan de manejo ambiental irá enfocado al cumplimiento de las buenas guías ambientales que emite el MAE para los proyectos que cuentan con Certificado Ambiental, mismos que se adjuntan al presente documento.

7. CONCLUSIONES

- En general, el entorno del proyecto presenta un alto nivel de intervención, donde la vegetación del área ha sido reemplazada por zonas urbanas y pastizales. Por tanto, no existen ecosistemas naturales presentes en el área del proyecto que se vayan a vulnerar.

- Es evidente la alta presión de desarrollo urbano ya existente en la parte oriental y occidental del sitio de Santa Mónica, mientras que al norte y sur existen proyectos de desarrollo urbano de media a alta densidad, que se van a ejecutar.

- La afectación a sitios naturales que producirá el proyecto de Urbanización Santa Mónica es nula, debido a la ausencia de los mismos dentro del área y zonas de influencia directa.

FACTIBILIDAD EPMAPS

EPMAPS
AGUA DE RIEGO

EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
GERENCIA TECNICA DE INFRAESTRUCTURA
DEPARTAMENTO INGENIERIA DE PROYECTOS

FACTIBILIDAD/CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

No. **20184029**

Fecha (Año/Mes/Dia) 2018 / 02 / 15

Nombre: FIDEICOMISO ROJAS

Cedula: 1792295157001

SE CONCEDE:

☑ FACTIBILIDAD
☐ CERTIFICACION

Para

☑ AGUA POTABLE
☑ ALCANTARILLADO

PARA PROCEDER A:

☑ Urbanizar
☐ Subdivisión de _ lotes
☐ Condominio de _ vivienda
☐ Edificio de _ pisos
☐ Residencia de _ pisos

☐ Sistema de Autoabastecimiento
☐ Cisterna
☐ Pozo Séptico
☐ Pago de Impuestos
☐ Otros (____)

DIRECCIÓN DEL PREDIO		Placa Predial	SUPERFICIE: 12733754 m2		
Calle: CABO SEGUNDO ALFONSO LAMINA CHIGUANO		SN	Intersección: HUANCAVILCA		
Parroquia: Cumbaya	Zona: RURAL	Sector	Urbanización, Barrio o Cooperativa: INECEL		
Numero de Predio D.M.Q 1289113	Clave Catastral D.M.Q 2001203001	No Lote o Casa None	Telef:	Convencional 6002807	Celular 0999211924
			E-mail:		

FACTIBILIDAD EMASEO

QUITO
EMASEO

Oficio No. 6 - **CGT-DROS – 2018**
Quito DM. 06 MAR 2018
Ticket Nro. ***2018-009330***

Señor Ingeniero
Francisco Torres
FIDEICOMISO ROJAS
Presente.-

Asunto: *Solicitud de factibilidad del Servicio*

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. S/N de 18 de enero del año en curso, mediante el cual solicita una certificación de factibilidad de servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios en el Proyecto Inmobiliario "Santa Mónica de Cumbayá" en la Parroquia de Cumbayá, manifiesto a Usted que una vez realizada la visita técnica por parte del supervisor zonal se determinó que luego de los estudios técnicos y operativos es factible brindar el servicio de recolección no mecanizada de residuos sólidos una vez que el proyecto antes mencionado se encuentre edificado, cabe mencionar que es recomendable adquirir tres contenedores de 1100 litros con toma para litter debido a que el vehículo de carga posterior cuenta con este sistema.

Adicionalmente, me permito poner en su conocimiento que la Empresa Pública Metropolitana de Aseo, brinda el servicio de recolección no mecanizada en su sector, los días lunes, miércoles y viernes, en horario diurno (07H00 a 14H00).

Hago propicia la ocasión para reiterarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

Ing. Paul Zurriago Morales
COORDINADOR GENERAL TÉCNICO
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE ASEO EMASEO EP

Acción	Nombre	Área	Firma	Fecha
Elaborado por	Violeta Carvajal	Subdirección de Diseño, Planificación, Servicios		05/03/2018
Revisado por	Antonio Sánchez	Subdirector de Diseño, Planificación, Servicios		05/03/2018

Av. Mariscal Sucre s/n y Av. Manuel de Jesús, Edificio Administrativo EMASEO EP
PBX: 09 2994-400

MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES

A INCORPORARSE EN LA ORDENANZA ESPECIAL PUAE SANTA MÓNICA

El Promotor, Fideicomiso Rojas, estará a cargo de la construcción de la urbanización del PUAE Santa Mónica. Las edificaciones en cada predio o lote serán desarrollados de manera independiente por cada nuevo propietario, los cuales deberán cumplir con ordenanzas municipales y locales en lo que respecta a buenas prácticas de prevención y control, relacionado a los componentes ambientales y sus respectivos requerimientos

Así, los futuros compradores y constructores de cada lote deberán regirse, además de la normativa ambiental de la autoridad local y nacional, al presente Manual de Buenas Prácticas ambientales incluido en esta **Ordenanza Especial.**

1. PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DEL ENTORNO NATURAL Y URBANO

Las siguientes Buenas Prácticas relacionadas a la protección y restauración del entorno natural y urbano, serán aplicadas ***durante la construcción del Proyecto Santa Mónica*** y que se incorporan dentro de la presente **Ordenanza Especial:**

- Manejo integral de todos los residuos sólidos y líquidos, con el fin de se encuentren dispuestos en el área de almacenamiento temporal o asignados, previo a su disposición final.
- No se quemará por ninguna circunstancia residuos o basura.
- No se dispondrá de residuos en drenajes o quebradas.
- No se obstruirá drenajes o quebradas por efectos de movimientos de suelos o por disposición inapropiada de desechos.

Durante la fase de operación del proyecto:

- Revegetación de áreas de uso común y jardines con especies nativas, emblemáticas para la zona y frutales.
- Comunicación a los usuarios sobre la flora y fauna presente en el área y las políticas de protección de las mismas, tales como: prohibición de captura o muerte de fauna silvestre, promoción de áreas verdes y corredores ecológicos para la revegetación y refugio de fauna.
- Manejo integral de todos los residuos sólidos y líquidos.
- No se quemará por ninguna circunstancia residuos o basura.
- No se dispondrá de residuos en drenajes o quebradas.

- No se obstruirá drenajes o quebradas por efectos de movimientos de suelos o por disposición inapropiada de desechos.
- Se mantendrá informados a residentes y propietarios finales de los potenciales riesgos naturales en la zona.
- Se procurará en los predios el uso de superficies permeables, con adecuado drenaje y filtración natural, así como la recuperación natural y paisajística.

2. USO Y EFICIENCIA DEL AGUA

Como medida de mitigación al uso y eficiencia del agua, el proyecto prevé la separación de los sistemas de recolección y disposición de aguas lluvias y aguas servidas (grises y negras).

En el caso del sector de uso múltiple que incluye el proyecto, se exigirá a los futuros propietarios que deberán considerar el cumplimiento de la norma técnica aplicable de descarga de aguas residuales, previa a la descarga al sistema de alcantarillado.

A continuación, se presenta un resumen de buenas prácticas de eficiencia de uso de agua que ***serán cumplidas durante la construcción del PUAE Santa Mónica***:

- Optimizar el uso de agua, utilizar agua sólo si es imprescindible.
- El consumo será el estrictamente necesario para evitar la formación de polvo, riego de áreas verdes, lavado de vehículos y agua sanitaria.
- Mantener en buen estado los depósitos de agua para evitar fugas.
- Corregir cualquier problema o avería que suponga pérdida de agua.
- Identificar en cada actividad el consumo de agua para detectar posibles desviaciones.
- Actuar con responsabilidad en aquellas operaciones que necesitan agua para compactación, fabricación de hormigón, de morteros y de otras pastas, curado de la estructura, limpieza del equipo y material, etc.
- Limpieza de vehículos en lavaderos autorizados, siempre que sea posible.
- Cuando sea posible, deberán establecerse instrucciones de limpieza que minimicen el consumo de agua y detergentes, tanto en limpieza de vehículos y maquinaria, así como en las instalaciones.

Durante la fase de operación del proyecto,

Las buenas prácticas para la operación del proyecto son:

- Aprovechar de manera factible y eficiente las aguas lluvia mediante su captación y utilización para riego, humidificación de áreas verdes y recarga del subsuelo.
- Maximizar las áreas permeables para la promoción de filtración natural de agua lluvia al subsuelo.

- Mantener en buen estado de sistemas de tuberías y depósitos de agua para evitar fugas.
- Corregir cualquier problema o avería que suponga pérdida de agua.
- Realizar riegos nocturnos de jardinerías.
- Utilizar sistemas de reutilización de aguas lluvia y grises.
- Uso de cisternas de limpieza eficiente.
- No mantener abiertos grifos innecesariamente.
- No arrojar desperdicios en desagües.
- Elegir grifos, sanitarios, modelos ahorradores de agua.
- Evitar el lavado excesivo de vehículos, procurando usar un cubeto de agua en reemplazo de una manguera.

3. Materiales, Energías y Confort

3.1. Propuesta de mimetización con el entorno

En lo que respecta a la mimetización de áreas comerciales, los usuarios procurarán la homologación y armonía visual de locales y construcciones mediante:

- Manejo armónico de fachadas.
- Homologación y armonía de letreros.
- Iluminación homologada y de acuerdo a normativas vigentes.
- Uso de materiales armónicos y resistentes a las condiciones de clima del área.

3.2. Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y o fuera de las edificaciones

Con el fin de promover el uso de energía renovable en el proyecto Santa Mónica, los usuarios finales podrán aplicar las siguientes buenas prácticas:

- Utilizar fuentes de energía limpia y renovable tales como: hidroeléctrica, eólica, solar (fotovoltaica).
- Uso de sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico por medio de sistemas de calentamiento solar.

3.3. Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores

Con el fin de promover el buen uso de energía, su control y una eficiente iluminación, los usuarios finales podrán aplicar las siguientes buenas prácticas:

- Uso de sistemas de iluminación eficiente (luminarias LED)
- Uso de sensores de activación automática y de movimiento
- Promover e informar a los usuarios sobre medidas relacionadas al ahorro energético.

3.4. *USO DE MATERIALES DE AISLAMIENTO TÉRMICO*

Con el fin de promover el uso de materiales de aislamiento térmico, los usuarios finales podrán aplicar las siguientes buenas prácticas:

- Utilización de cobertura vegetal baja y arbustiva para el control de la temperatura ambiental directa sobre las superficies.
- Revegetación con especies de árboles de variada altura y dosel pequeño, mediano y grande para la creación de sombra y enfriamiento de superficies.
- Utilización de piletas en predios para promover la humidificación del ambiente así como la regulación de la temperatura.
- Usar materiales que promuevan el aislamiento térmico.
- Disminuir el efecto de isla y acumulación de calor urbano.
- Incorporar diseños que promuevan la ventilación adecuada de las edificaciones.
- Incorporar diseños que promuevan el adecuado uso de rayos solares a diferentes horas del día para disminuir puntos de generación de calor.

Adicionalmente, será parte de las buenas prácticas de los usuarios durante la fase de construcción y operación el uso de materiales locales, ambientalmente conscientes, reciclados o reutilizados:

- Materiales reutilizables: encofrados metálicos, puntales, material de excavación.
- Uso de proveedores locales y certificados.

3.5. *USO DE EQUIPOS Y / O MAQUINARIA INDUSTRIAL QUE CONSIDERE E INCORPORE SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO*

A continuación, ***se presentan las siguientes buenas prácticas durante la fase de construcción:***

- Buen estado de mantenimiento de maquinaria para evitar consumos innecesarios de combustible y lubricantes.
- Mantener las llantas correctamente infladas, a la presión que el fabricante determine.
- Conducción eficiente, permite un ahorro de carburante y una reducción de emisiones del 15%.
- No dejar el motor en marcha, incluso "a ralentí".

Durante la fase de operación del proyecto no se prevé el uso de equipos o maquinaria industrial.

4. MANEJO DE RESIDUOS

Durante el proceso de urbanización y construcción de las edificaciones futuras que comprende Santa Mónica, se aplicarán todas las disposiciones contenidas en la Ordenanza No. 332 que regula el proceso de manejo de residuos de construcción, así como de los residuos producidos por los futuros habitantes del proyecto.

A continuación, se presenta un resumen de buenas prácticas para un manejo integral de desechos sólidos ***a ser implementadas durante la construcción del PUAE Santa Mónica:***

- Minimización en lo posible del uso de materiales y reducción de residuos.
- Recolección de desechos y almacenamiento temporal en el área designada.
- Separación y clasificación de los desechos generados según su tipo.
- Reciclaje y reutilización de desechos.
- Recuperación de materiales secundarios provenientes de los residuos para su reutilización.
- Transporte a realizarse en cumplimiento con disposiciones locales.
- Disposición final en cumplimiento con disposiciones y normativa vigente, procurando el uso de medios autorizados y gestores calificados.

Para la operación del proyecto Santa Mónica, las buenas prácticas propuestas para un manejo integral de desechos sólidos, y en cumplimiento con la normativa aplicable (Ordenanza No. 332) son las siguientes:

- Minimizar en lo posible los desechos generados en la diaria convivencia de sus habitantes.
- Recolectar y separar en origen los desechos para su adecuada clasificación.
- Reciclar y reutilizar desechos.
- Desechos inorgánicos reciclables deberán ser clasificados en origen y debidamente contenidos para su transporte a sitios de acopio o entrega directa a gestores.
- Minimización de desechos orgánicos mediante compostaje en sitio.
- Poseer contendores adecuados para el almacenamiento temporal de los desechos, según su tipo.
- Uso y mantenimiento adecuado de contendores de almacenamiento temporal de desechos.
- Entrega y transporte de desechos para su disposición final en cumplimiento con disposiciones locales y uso de gestores ambientales calificados.

MINISTERIO DEL AMBIENTE

Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2019-0492-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2019

Asunto: Certificado de Viabilidad Técnica Ambiental para el proyecto SUIA código MAE-RA-2019-406173

Ingeniero
Luis Eduardo Vizcaíno Moncayo
FIDEICOMISO ROJAS
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al proyecto código MAE-RA-2019-406173 denominado "URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA" del proponente FIDEICOMISO ROJAS, ingresado en el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA), mediante el cual, se solicita a la Dirección Provincial del Ambiente Pichincha emitir Certificado de Viabilidad Técnica Ambiental correspondiente, considerando que el Certificado de Intersección No. MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2019-254934 del 14 de marzo del 2019, determina que el proyecto INTERSECTA con: Bosques protectores: FLANCO ORIENTAL DE PICHINCHA Y CINTURÓN VERDE DE QUITO.

Mediante memorando Nro. MAE-DPAPCH-2019-0293-M del 03 de abril de 2019, la Dirección Provincial de Ambiente Pichincha solicita: la emisión de criterio técnico y legal correspondiente sobre la factibilidad de emitir Viabilidad Técnica favorable o no favorable al proyecto en mención, considerando: Código Orgánico del Ambiente publicado a través del Registro Oficial No. 983 el 12 de abril de 2017, puesto en vigencia el 13 de abril del 2018, en su Artículo 92.- "*Reglas para el ejercicio del derecho a la propiedad dentro del Patrimonio Forestal Nacional. Establece en el numeral 1. Destinar las tierras exclusivamente a los usos oficialmente asignados por los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión y uso del suelo.*"

Mediante memorando Nro. MAE-DNF-2019-1780-M del 10 de abril de 2019, la Dirección Nacional Forestal emite la siguiente respuesta:

"Una vez realizado el análisis técnico de la solicitud emitida conforme a las coordenadas cartográficas adjuntas al memorando Nro. MAE-DPAPCH-2019-0293-M, el equipo técnico de la Dirección Nacional Forestal encontró que en efecto, el proyecto interseca con las categorías ZONA AGROPECUARIA y ÁREA POBLADA, según el Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra oficial al año 2016.
Si bien es cierto, de acuerdo con los datos de cobertura de suelo analizados en gabinete, el área del proyecto se encuentra intervenida antrópicamente, sin embargo, el equipo técnico de la Dirección Nacional Forestal, considera que es necesario que la Dirección Provincial a su cargo de acuerdo al ámbito de sus competencias revise la documentación

Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2019-0492-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2019

de respaldo y de ser necesario realice una visita técnica de campo para validar la verificación realizada en gabinete.
De lo expuesto y de conformidad con el Acuerdo Ministerial 025 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio del Ambiente, se indica que la Dirección Nacional Forestal no emite criterio jurídico para la emisión de Viabilidades Ambientales dentro de BVP, únicamente viabilidades técnicas para lo relacionado con proyectos de minería e hidrocarburos o de cambio de uso de suelo forestal o con cobertura forestal no de zonas agropecuarias o pobladas como el caso expuesto.
Finalmente por ser una zona con otros usos considerada dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo como de uso múltiple y no afectar bosque es una actividad que puede desarrollarse cumpliendo con el trámite normal de licenciamiento o registro ambiental conforme a la clasificación e impacto que vaya a generar la obra civil o actividad. "

Al respecto, me permito informar que una vez analizada la información proporcionada por el SUIA y en base a la inspección de campo realizada el 11 de abril del 2019, se remite el INFORME TÉCNICO No. 0031-UPNP–DPAPCH-MAE-2019 del 11 de abril de 2019 enviado mediante memorando No. MAE-UPNP-DPAPCH-2019-0239-M del 11 de abril del 2019, el cual se concluye emitir un pronunciamiento favorable para el proyecto " URBANIZACIÓN SANTA MÓNICA" código MAE-RA-2019-406173 con base en:

- Según lo establecido por el mapa de vegetación MAE-2013, el proyecto se encuentra en un clasificación de INTERVENCIÓN; el Plan de Uso y Ocupación del Suelo DMQ-2016, clasifica el área de implementación del proyecto dentro de una clasificación URBANO de uso vigente MULTIPLE; el mapa de Cobertura y Uso de la Tierra del Ecuador continental MAE-2016, lo clasifica como ZONA AGROPECUARIA – ÁREA POBLADA. En este contexto, se establece que la implementación del proyecto, no afecta las funciones establecidas del Bosque y Vegetación Protectores Flanco Oriental Pichincha y Cinturón Verde de Quito por encontrarse en un área completamente urbanizada e intervenida.

Con este argumento la Dirección Provincial del Ambiente Pichincha, confiere el presente Certificado de Viabilidad técnica ambiental con pronunciamiento FAVORABLE al proyecto SUIA código MAE-RA-2019-406173.

Cabe aclarar que el presente pronunciamiento corresponde una Viabilidad Técnica Ambiental, mas no aprueba la ejecución del proyecto, para lo cual, su representada deberá obtener el permiso ambiental correspondiente conforme a la Normativa Ambiental aplicable

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2019-0492-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2019

Atentamente,

Ing. Michael Giovanny Castañeda Bastidas
DIRECTOR PROVINCIAL DEL AMBIENTE DE PICHINCHA

Ministerio del Ambiente
DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL AMBIENTE PICHINCHA

jv

ANEXO V.

CARTAS DE COMPROMISO DEL PROMOTOR

Oficio # 016-SM-2019
Quito, 18 de Abril de 2.019

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Como es de su conocimiento, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE San Mónica se encuentra en trámite en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo a su conocimiento y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

En la planificación del PUAE Santa Mónica hemos incluido varios aportes urbanísticos voluntarios que nos comprometemos a entregar a la ciudad y que se ajustan a lo determinado en la normativa local vigente sobre las contribuciones que los PUAE deben contemplar. En mi calidad de promotor del PUAE Santa Mónica, me comprometo irrevocablemente a lo siguiente:

1. El PUAE Santa Mónica dejará en reserva la afectación para la prolongación del Escalón Lumbisí y lo convertirá en un área privada afectada al uso público. Esta área será un parque lineal de acceso universal, libre e irrestricto, ajardinado, con especies nativas y endémicas, incluyendo una ciclovía que contará con señalética y mobiliario urbano básico. El acceso a esta área estará permitida para los peatones y vehículos de movilidad no motorizada.

Las inversiones que realizaremos en esta área para adecuarla a las condiciones descritas en el párrafo anterior no deberán ser indemnizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el momento de la ejecución del proceso de expropiación para el desarrollo de la construcción de la Extensión del Escalón Lumbisí.

2. El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el lote Z2, con una cabida de 1.221,52 metros cuadrados, con el propósito de que se pueda implementar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Calle Huancavilca.

3. El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el lote Z3, con una cabida de 629,10 metros cuadrados, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, en el tramo que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 159,08 metros lineales.

5
4

Adicionalmente, a nuestro costo y riesgo, intervendrá la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido entre la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, hasta el empate con la parte de la calle que actualmente se encuentra pavimentada, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 159,08 metros y que comprende un área total de 2.028,04 metros cuadrados. Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La presente comunicación constituye prueba suficiente de mi compromiso irrevocable y puede ser incorporada dentro del proceso de aprobación del PUAE Santa Mónica.

Por la favorable atención que se dignará dar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y aprovechamos la oportunidad para reiterar a Ud. los sentimientos de nuestra más alta estima y consideración.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas
PROMOTOR PROYECTO SANTA MÓNICA

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Oficio # 017-SM-2019
Quito, 23 de Abril de 2.019

GMDQ RECEPCIÓN
FECHA: 23 ABR 2019 HORA: 15h54
HOJA DE CONTROL:
ROJAS
RECIBIDO POR:

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Como alcance a nuestro oficio # 016-SM-2019 y luego de la reunión mantenida el día de hoy en sus oficinas para tratar la validez y monto equivalente de los aportes voluntarios que el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE San Mónica se compromete a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante esta comunicación ratificamos nuestro compromiso para realizar distintos aportes urbanísticos y que se ajustan a lo determinado en la normativa local vigente sobre las contribuciones que los PUAE deben contemplar.

En base a lo anteriormente expuesto y en mi calidad de promotor del PUAE Santa Mónica, me comprometo irrevocablemente a lo siguiente:

1. El PUAE Santa Mónica entregará a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el lote Z1, con una cabida de 1.221,52 metros cuadrados, con el propósito de que se pueda implementar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Calle Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el proyecto en el sector.

2. El PUAE Santa Mónica entregará a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el lote Z2, con una cabida de 629,10 metros cuadrados, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, en el tramo que parte desde la Rotonda Sur, hacia el oriente, en una longitud de 159,08 metros lineales y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

   Estos dos primeros aportes representan un área total de 1.850,62 metros cuadrados de terreno entregado a título gratuito y por concepto de mitigación al impacto de la circulación vehicular generada por el proyecto.

3. El PUAE Santa Mónica entregará a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el lote Z3, con una cabida de 4.200,00 metros cuadrados, cuyo valor actual asciende al monto de SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL, 00/100 dólares de los Estados Unidos de América ($ 672.000,00), con el propósito de que el municipio del Distrito Metropolitano de Quito se libere de la obligación de pago de la indemnización por la futura afectación provocada por la construcción de la Extensión del Escalón Lumbisí, que parte desde la Rotonda, al Norte, hasta el centro poblado de la comuna de Lumbisí.

4. El PUAE Santa Mónica, adicionalmente, a nuestro costo y riesgo, intervendrá la calzada y aceras de la Calle Huancavilca, tramo que actualmente se encuentra empedrado y comprendido entre la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, hasta el empate con la parte de la calle que actualmente se encuentra pavimentada, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 159,08 metros y que comprende un área aproximada de 2.120,00 metros cuadrados, con un valor estimado superior a los CIEN MIL, 00/100 dólares de los Estados Unidos ($ 100.000,00). Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, favoreciendo a una población circundante estimada en 2.500 habitantes.

La presente comunicación constituye prueba suficiente de mi compromiso irrevocable y puede ser incorporada dentro del proceso de aprobación del PUAE Santa Mónica.

Por la favorable atención que se dignará dar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y aprovechamos la oportunidad para reiterar a Ud. los sentimientos de nuestra más alta estima y consideración.

Atentamente

Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas
PROMOTOR PROYECTO SANTA MÓNICA

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Quito, 12 diciembre del 2017.

Señores
Autoridades y Funcionarios
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente. -

Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA 37
NOTARIA TRIGÉSIMA SÉPTIMA

De mis consideraciones. -

Pedro Xavier Ortiz Reinoso, en mi condición de Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos Y fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 12 de enero de 2011; y, que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mentado fideicomiso, la cual reza textualmente: 8.7.- Suscribir los documentos necesarios para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, partición o urbanización del INMUEBLE u obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipulados por escrito por el BENEFICIARIO, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1), ante Ustedes me permito indicar que el Ing. Iván Francisco Torres Mora, con cédula de ciudadanía número 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la expedición de la Ordenanza Especial que normará el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de este Inmueble.

Por lo tanto, el Ing. Iván Francisco Torres Mora podrá suscribir a nombre del FIDEICOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

p. FIDEICOMISO ROJAS
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
Y Fideicomisos Mercantiles

Pedro Ortiz Reinoso
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1706773304

NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que en 1 hoja(s) antecede, es FIEL COPIA DEL ORIGINAL que me fue presentada para este efecto y acto seguido devolví al interesado.
Quito, a 15 DIC. 2017
Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 170444754-7
APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA
IVAN FRANCISCO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1956-05-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MARIA DE LOURDES
VILLACIS Z

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PRIVADO
V1333I3222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-03-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE
0012 M
JUNTA No.
0012 - 326
CERTIFICADO No.
1704447547
CÉDULA No.
TORRES MORA IVAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES
PROVINCIA: PICHINCHA
CANTÓN: QUITO
CIRCUNSCRIPCIÓN:
PARROQUIA: NAYON
ZONA:

ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2019
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019
P. PRESIDENTA/E DE LA JRV

18

PROCURADURÍA METROPOLITANA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN FECHA: 29 ABR 2019 HORA: 13430 Nº HOJ. -02- Recibido por: ALEX P

EXPEDIENTE PRO- 2019-01143
GDOC. 2017-170303
DM QUITO, 29 ABR 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

De Conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-1351 de 29 de abril de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remitió el Proyecto de Ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica", a fin de que de manera urgente, Procuraduría Metropolitana emita el informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón".*

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establece que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

   "[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]".

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

   "1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

4. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal en el artículo IV.1.26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

   "1. Son Instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:
   a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2.
   b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

   2. Estos Proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

   3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecido en el PUOS.

   4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico".

5. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal, en el artículo IV.1.385, letra c) establece que no serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos, las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecidos en la normativa que regula el régimen administrativo del suelo.

III. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase *" 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República"*, por la frase *"240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"*

3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD.

4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.

5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.

6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, tablas, fórmulas y valores, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente (18 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

2017-170303 19

PROCURADURÍA METROPOLITANA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 29 ABR 2019 HORA: 13:30
Nº HOJAS: -20-
Recibido por: Alex P.

EXPEDIENTE PRO- 2019-01143
GDOC. 2017-170303
DM QUITO, 29 ABR 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

De Conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-1351 de 29 de abril de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remitió el Proyecto de Ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica", a fin de que de manera urgente, Procuraduría Metropolitana emita el informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón".*

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establece que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

   "[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]".

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

   "1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

4. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal en el artículo IV.1.26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

   "1. Son Instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:
   a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2.
   b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

   2. Estos Proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

   3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecido en el PUOS.

   4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico".

5. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal, en el artículo IV.1.385, letra c) establece que no serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos, las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecidos en la normativa que regula el régimen administrativo del suelo.

III. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase *" 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República"*, por la frase *"240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"*

3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD.

4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.

5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.

6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, tablas, fórmulas y valores, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente (18 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

19

Ticket#2017-170303 — FRANCISCO TORRES MORA - PROYECTO SANTA MONICA DE CUMBAYA

Información del ticket

Antigüedad: 529 d 1 h
Creado: 16/11/2017 - 08:36
Creado por: Cevallos Salgado Diego Sebastian
Estado: pendiente de recordatorio
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA DE MOVILIDAD::Politicas y Planeamiento de la Movilidad

Identificador del cliente: 12
Tiempo contabilizado: 0
Pendiente hasta: 18 d 5 h
17/05/2019 - 16:05
Propietario: Ocana Aldaz Alexandra María

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA GENERAL
Apellido: CONCEJO METROPOLITANO
Identificador de usuario: SECRETARIA CONCEJ[...]
Correo: secgconcejo@quito[...]

Tickets abiertos (cliente) (565)

1143-19

Artículo #52 – Nota

Creado: 29/04/2019 - 10:22 por Hernandez Villalba Gladys Marili
De: Gladys Marili Hernandez Villalba
Para: Alexandra María Ocana Aldaz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-1351.pdf , 798.1 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).
×

VA A LA PROCURADURIA METROPOLITANA SGC 135[illegible] DE 29-04-2019

Artículo #51 – Nota

Creado: 23/04/2019 - 10:19 por Hernandez Villalba Gladys Marili
De: Gladys Marili Hernandez Villalba
Para: Alexandra María Ocana Aldaz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-1290.pdf , 58.3 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).
×

VA A LA SECRETARIA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA SGC 1290 DE 23-04-2019

Artículo #50 – Actualización del propietario!

Creado: 18/04/2019 - 10:51 por Narváez Padilla Marcelo Ramon
De: Marcelo Ramon Narváez Padilla
Asunto: Actualización del propietario!

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).
×

18

QUITO
ALCALDÍA

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019- 1351

Quito D. M., 29 ABR 2019

TICKET GDOC: 2017-170303

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto al PUAE Santa Mónica.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remito a usted el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, a fin de que de manera urgente, emita para conocimiento de la Comisión su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:
- Proyecto normativo (16 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-29	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2019-04-29	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

29 ABR 2019

17

ORDENANZA N° __

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana que, de acuerdo a lo determinado por los artículos 264 y 266 de la Constitución y 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, requiere que se asuman retos relacionados al crecimiento intenso y acelerado de las ciudades. Problemáticas urbanas comunes como el crecimiento desordenado, el consumo desenfrenado de los recursos naturales, la segregación espacial, la contaminación ambiental, la inadecuada gestión de la movilidad, la falta de oportunidades de desarrollo económico, entre otros, requieren que los marcos regulatorios nacionales y locales se ajusten para abordar las dinámicas urbanas modernas y que permitan una gestión pública eficiente y trascendente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación.

En el esfuerzo por adecuar la planificación y gestión de la ciudad de Quito a los principios rectores del desarrollo urbano determinados por la Constitución y la LOOTUGS, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha avanzado en la adecuación de su marco normativo para incorporar conceptos, procedimientos, herramientas e instrumentos que permitan un desarrollo del territorio apegado a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad.

Entre los instrumentos contemplados en la normativa metropolitana, se encuentra los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), que constituyen instrumentos complementarios de planificación urbanística. La Ordenanza Metropolitana No. 172 de 2011, y sus reformas, determina que éstos pueden ser de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que pueden contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Complementariamente, la Ordenanza Metropolitana No. 183 de 2017 regula las condiciones específicas en virtud de las que se calcula la repartición de las cargas y beneficios en estos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. En concreto, esta ordenanza regula el cálculo y método de pago de la concesión onerosa de derechos para los proyectos que se beneficien de un cambio de uso de suelo y de incremento en los derechos de edificabilidad asignados.

En el año 2019, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el PUAE San Patricio que regula la planificación y

16

desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial ubicado al sur de la Ruta Viva, en el sector del escalón Lumbisí. En cumplimiento de lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) aprobado por la Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015 sobre la consolidación del sistema de centralidades y sub-centralidades, el PUAE San Patricio contempla el desarrollo de un nuevo sub-centro urbano, cuya vocación mixta generará áreas de comercio, turismo, residencia y oficinas.

Al amparo del marco jurídico descrito en los párrafos anteriores, se presenta la ordenanza que regula la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica, proyecto urbanístico arquitectónico especial que ubica al sur del PUAE San Patricio y que se ancla al desarrollo del sub-centro urbano que la planificación metropolitana ha previsto para esta zona de la parroquia de Cumbayá. La ordenanza determina las regulaciones que los promotores del proyecto deberán cumplir de manera obligatoria con la finalidad de garantizar los preceptos del desarrollo urbano sostenible y equitativo dispuestos en la normativa nacional y local vigente.

II

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m2.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna al predio el uso de suelo (M) Múltiple y la zonificación Z2 (ZC) Áreas de Promoción y por lo tanto no cuenta con asignación de datos de zonificación.

La planificación presentada para el PUAE Santa Mónica contempla un proyecto de uso mixto, que cuenta con áreas residenciales, así como espacios para comercios y oficinas. Adicionalmente, el proyecto prevé la incorporación de equipamientos públicos y privados que aportarán al desarrollo de la zona y que impactarán de manera positiva en la calidad de vida de la población local.

En cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana aplicable, el PUAE Santa Mónica propone el desarrollo de infraestructuras de servicios públicos y cesión de áreas públicas obligatorias. Adicionalmente, el proyecto aportará áreas verdes públicas y comunales adicionales, afectará áreas privadas al uso público, incondicional y universal, y adoptará medidas para contribuir a la sostenibilidad ambiental y de la movilidad.

De la misma forma, tomando en cuenta que el Ilaló constituye un bloque del área de vegetación y bosques protectores colindantes con la ciudad de Quito1. (Tumbaco, s.f.) y que la Comuna de Lumbisí es una zona de reconocimiento de nacionalidades de raíces ancestrales y patrimonio histórico del Distrito Metropolitano de Quito desde 1535. Es necesario que exista una adecuada transición desde las nuevas subcentralidades de la Parroquia de Cumbayá hacia esas áreas de interés patrimonial histórico y ambiental, disminuyendo la intensidad del uso de suelo de cara al Ilaló y a la Comuna de Lumbisí.

El PUAE Santa Mónica contempla la disminución de la intensidad del uso de suelo en el proyecto disminuyendo la edificabilidad de 6 pisos posibles a 4 en el sector con uso de

[1] Declarado mediante acuerdo ministerial de MAG No.-127 publicado en el registro oficial No.- 923 del 27 de abril de 1988

suelo Múltiple así como definiendo una limitación en todo el PUAE para generar subdivisiones.
De esta manera, el proyecto Santa Mónica cumple con los parámetros normativos para calificarse como un proyecto urbanístico arquitectónico especial según lo determinado por la normativa metropolitana vigente y, a su vez, cumple con su objetivo de aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá según lo determinado en el PMDOT.

III

Para el desarrollo del proyecto, el PUAE Santa Mónica requiere un cambio de uso de suelo en el sector oriental, pasando de un uso de suelo Múltiple (M) a Residencial Urbano 2 (RU2) y a Residencial Urbano 1 (RU1). En el sector central, se mantiene el uso de suelo y zonificación para mantener en reserva las áreas afectadas por los trazados viales correspondientes. En el sector occidental no se requiere un cambio de uso de suelo.

En cuanto a la zonificación, todo el macro lote tiene una zonificación de promoción especial (ZC) y por lo tanto se acoge al primer párrafo del artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 de 2017 que determina:

> *Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.*

El lote circundante con mayor coeficiente de ocupación total del suelo es el predio No. 3672119. En tal sentido, la línea base de asignación urbanística para el cálculo de la concesión onerosa es la zonificación (A39) A1006-40.

Con esta línea base, y en cumplimiento del artículo 12 de la misma Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó el método de cálculo y determinó que en el caso del PUAE Santa Mónica, no se genera la obligación de pagar una concesión onerosa de derechos en virtud de que:

a. El cambio de uso de suelo, desde el uso Múltiple (M) a los usos: Residencial Urbano 1 (RU1) y Residencial Urbano 2 (RU2), tiene un índice de revalorización del suelo de 1 y por lo tanto el resultado de la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo es de cero dólares; y,

b. Tomando como línea base la zonificación (A39) A1006-40, según la justificación jurídica presentada en los párrafos anteriores, el PUAE Santa Mónica no requiere edificabilidad adicional y, por el contrario, en la mayor parte del proyecto se disminuye la intensidad de la ocupación del suelo en relación a lo permitido por la línea base del cálculo. En consecuencia, la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad resulta en cero dólares.

IV

El PUAE Santa Mónica está dividido en tres sectores de planificación. El sector oriental corresponde al área residencial de densidad media y baja, que se divide en 47 lotes y

15

que rodea al parque oriental, espacio de más de cuatro mil metros cuadrados de área pública. Asimismo, cuenta con más de dos mil metros cuadrados de corredores verdes perimetrales que crearán condiciones adecuadas y aptas para la movilidad peatonal en la zona y muy especialmente conformará un corredor verde ecológico que permitirá la conexión entre las quebradas el Auqui y Jatico favoreciendo la circulación de la fauna endémica existente. Estas áreas verdes serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de área verde pública.

El sector occidental es el área de uso múltiple que en 13 lotes conjugará actividades comerciales, administrativas y residenciales. En este sector se habilitará la plaza occidental, un área de mil quinientos metros cuadrados que se convertirá en un lugar de encuentro, reunión y esparcimiento, anclando la consolidación del centro urbano planificado para este sector. Al igual que en el sector occidental, el sector oriental contará con un corredor verde perimetral y habilitará un parque lineal al borde de la futura prolongación del Escalón Lumbisí que se interconectará con el parque lineal planificado para el mismo eje vial por el PUAE San Patricio. En el sector occidental, adicionalmente, se encuentra el área de equipamiento público de alrededor de tres mil metros cuadrados, cuya cesión gratuita y obligatoria se sujeta a lo establecido en la normativa vigente. Las áreas verdes y de equipamiento descritas en el presente párrafo se entregarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, el sector central incluye 4 áreas que corresponden a la superficie que se encuentra afectada por el trazado vial de: (i) la extensión del Escalón Lumbisí a ser cedida a título gratuito en favor de la municipalidad; (ii) la extensión del Escalón Lumbisí, área privada que el promotor mantendrá en reserva por la afectación vial existente. (iii) la Rotonda Sur que será construida por el PUAE San Patricio; y (iv) la ampliación de la calle Huancavilca. Hasta que dicho desarrollo vial se lleve a cabo, el proyecto Santa Mónica se compromete a ceder voluntaria y gratuitamente 4,200.00m2 de la afectación en favor del MDMQ destinadas al uso y disfrute público, a través del desarrollo de un parque que se anexará al parque lineal del sector occidental, y que se arborizará con especies endémicas y nativas. Dichas áreas contendrán una ciclovía que se conectará con el sistema de ciclovías de la zona. Como un aporte adicional, el PUAE Santa Mónica realizará, a su costo, los estudios de la prolongación del escalón Lumbisí para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lleve a cabo la construcción de la vía.

La planificación del proyecto contempla la interconexión peatonal de los tres sectores a través de las áreas verdes públicas y las áreas verdes privadas afectadas al uso público. Contempla, además, la pacificación de la circulación vehicular en las vías internas a través del establecimiento de la Zona 30 y la construcción de pasos peatonales al nivel de las aceras. Asimismo, garantizará las condiciones para el adecuado acceso al transporte público a través de la construcción de 3 paradas de transporte público en la calle Alfonso Lamiña.

En su desarrollo, el PUAE Santa Mónica cumplirá con las medidas de mitigación determinadas por la Secretaría de Ambiente y por la Secretaría de Movilidad en sus respectivos informes preceptivos, emitidos en el marco del procedimiento de aprobación técnica del proyecto. Según lo determinado en la normativa vigente, todas las inversiones para cumplir con las medidas de mitigación correrán por cuenta del promotor.

ORDENANZA N° __

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No del __ de ---- de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*";

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "*(...) f)Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.(...)*" ;

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón*";

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencia del Concejo Metropolitano entre otras "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)*";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada;

14

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.(...)";*

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, modificada por la ordenanza 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como "*instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m^2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m^2. (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concentrado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concentración con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)";*

Que, el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: *"cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.";*

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "Santa Mónica" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.017 de 2017

Que, mediante oficio XXXXX, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación de los estudios de movilidad y establece medidas de mitigación.

Que, mediante oficio SA 2018-2013 de 15 de abril de 2019, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad a favor del PUAE Santa Mónica.

Que la Mesa Técnica de PUAE se reunió el 26 de octubre de 2018 y el 23 de abril de 2019 emitiendo **criterio técnico viable** para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Santa Mónica.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0000 del XX de XX del 2019, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el PUAE para ser enviado a la Comisión de Suelo y mediante oficio No XXXXX..... La Comisión de Suelo aprobó el Proyecto Especial

Que, en la sesión de Consejo Metropolitano de XXXX(fecha), se realizaron observaciones sobre el proyecto, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a receptar y sistematizar en (No. XX) sesiones extraordinarias, con XXXX y XXXX (fechas) a partir de las cuales los promotores y la secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según expresado en el oficio No. XXXX.....de la STHV.

Que, mediante oficio expediente No. XXXX..... de... de....., la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

CAPÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- –Objeto.- Establecer las regulaciones para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.

Artículo 2.- Objetivo General.- El objetivo general del PUAE Santa Mónica es el desarrollo de un sub-centro urbano polifuncional, integrado a los proyectos y condiciones de la zona, que busca aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá, conforme lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015.

Artículo 3.- Objetivos Específicos. –

1. Plantear una planificación urbana integral, que tome en cuenta las condiciones del territorio para su desarrollo, y que aporte a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad;

2. Desarrollar una zona de usos mixtos que facilite la aproximación de las distintas actividades cotidianas a la ciudadanía y que influya en la disminución de los desplazamientos vehiculares en la zona y desde los valles orientales hacia la meseta urbana;

3. Entregar áreas verdes y de equipamiento público a la ciudad para garantizar que las zonas de influencia del proyecto cuenten con espacios de calidad ambiental y paisajística;

4. Habilitar áreas privadas para el disfrute y acceso público irrestricto, que permitan consolidar la Red Verde Urbana y sus servicios ambientales en el sector.

Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad. - El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m2, cuyos linderos se detallan en el Cuadro No.1.

La ubicación e implantación general del terreno se encuentran contenidas en el ***Plano No. 1. Plano de Conformación*** constante en el Anexo I.

Cuadro No. 1. Ubicación y linderos

Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m²)
NORTE	Calle Huancavilca y Alfonso Lamiña	383.84	**127,179.69**
SUR	Predio No. 1289109 Familia Andrade PUAE ROJAS	449.51	
ESTE	Urb. Valle Hermoso	292.67	
OESTE	Calle Alfonso Lamiña	314.93	

Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas. - El PUAE Santa Mónica contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

Condiciones urbanísticas específicas:

a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.

b) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto, según el ***Plano No. 2. Plano de Composición*** establecido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Condiciones urbanísticas complementarias:

a) Dotación de servicios y equipamiento urbano; Integración urbanística y del sistema vial con el entorno y el sistema urbano circundante; área pública y área privada afectada al uso público, ubicada en el predio de reserva definido para la construcción de la ampliación del Escalón Lumbisí de acceso libre e irrestricto de acuerdo al ***Plano No. 3. Áreas verdes y equipamientos,*** parte integrante del Anexo I.

Artículo 6.- Sectores de planificación. – El PUAE Santa Mónica tiene una estructura compuesta de tres sectores: Oriental, Occidental y Central, definidos en el ***Plano No. 4. Sectores de Planificación,*** contenidos en el Anexo I.

Sector Oriental: Ubicado en la zona este del PUAE, destinado para la implantación de residencia unifamiliar con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca.

Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste del PUAE, destinado para la implantación de edificaciones de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente y acceso peatonal desde la extensión del Escalón Lumbisí. Cuenta con un ciclo vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña, en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del Parque Lineal.

Sector Central: Área afectada por el trazado de la extensión del Escalón Lumbisí destinada en su totalidad al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el ***Plano No. 5. Áreas de reserva***, constante en el Anexo I. Se divide en dos superficies: 4.165,61 m2 de área privada de uso público y 4.200,57m2 de área pública.

Artículo 7.- División general del suelo y área útil. - El área que conforma el PUAE Santa Mónica se divide según lo que establece el **Cuadro No. 2. División General del Predio** de la presente ordenanza.

Cuadro No. 2. División General del Predio

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	**Superficie m²**
	Área Bruta	**127,179.69**
1	Área útil	78,615.02
2	Áreas Verdes	13,356.19
3	Equipamiento Municipal	2,900.08
A	**Subtotal (1+2+3)**	**94,871.29**
10	Vías Internas	21,000.83
11	Mitigación impacto movilidad	2,941.39
12	Área de afectación de propiedad pública	4,200.57
13	Área de afectación de propiedad privada	4,165.61
B	**Total Vías (10+11+12+13)**	**32,308.40**
	Total (A+B)	**127,179.69**

Artículo 8.- Fraccionamiento y Linderos. – El PUAE Santa Mónica genera 60 (sesenta) predios definidos en el **Cuadro No. 3. Linderos** y en el ***Plano No. 06.*** **Fraccionamiento**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 3. Linderos

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841.43

12

A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 30.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607.11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.42 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829.62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.77 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840.41
A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988.65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960.91
A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953.17
A8	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	950.19
A9	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 32.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 32.00	976.66
A10	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con el Lote privado A11 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 34.12 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 35.76 m.	1,007.20

A11	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 37.06 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.54 m.	Colinda con el Lote privado A12 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.81 m.	919.63
A12	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 40.38 m.	Colinda con el Lote privado A11 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.89 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 28.79 m.	1,044.87
A13	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con la acera de la Calle A y su curvatura en 27.74 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 26.79 m.	887.17
A14	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 26.79 m.	961.00
A15	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 26.79 m.	976.88
A16	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 26.79 m.	992.77
A17	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 37.95 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 24.72 m.	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 24.74 m.	931.19
A18	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 42.58 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 24.74 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.53 m.	985.90
A19	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.17 m.	947.33
A20	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 33.87m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.86 m.	887.37

A21	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.77 m.	882.74
A22	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.47 m.	902.39
A23	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 34.05 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 28.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.33 m.	979.83
A24	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 30.72 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.52 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 30.01 m.	917.50
A25	Colinda con el Lote.privado A26 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.82 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 31.82 m.	980.93
A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976.14
A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.02 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927.46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887.86
A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.29 m.	994.82

A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.98 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977.73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1,188.45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.45 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891.74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.37 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915.31
A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937.45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979.02
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929.64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994.92

B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.55 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951.41
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.44 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934.84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874.42
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.93 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924.42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946.54
B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848.27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.90

B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835.80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1,087.35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2,888.04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2,809.21
C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2,386.83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.60 m.	2,403.11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2,517.13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.93 m.	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2,949.65
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3,019.84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento público en una longitud de 77.17 m.	2,840.01

9

D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.65 m.	2,536.06
D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2,729.91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2,439.81
D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2,316.67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2,854.60

Artículo 9.- Áreas públicas y privadas afectadas al uso público. - El PUAE Santa Mónica genera espacios de áreas verdes públicas, un área privada afectada al uso público, un área de afectación vial pública; y, el correspondiente equipamiento municipal, definidos en el **Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ** y en el ***Plano No. 07. Áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ***, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDM

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamiña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamiña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1,221.[illegible]
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629.10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el lote Z4 en 30,80 m.	Colinda con el área verde V4 en 110,36 m., continua con la calle D en 26,30 m., y continua con el área verde V5 en 17.99 m.	Colinda con el área verde V1 en 165,30 m.	4,200.61

CAPÍTULO II
DE LOS USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC). – De conformidad con lo que establece el Artículo 5 de la Ordenanza 183, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística en la zonificación en área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No.3672119 con mayor coeficiente de ocupación. Esta línea base será la que se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y zonificación.

Artículo 11.- Usos de suelo y compatibilidades. - Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el ***Plano No. 8 Usos de Suelo y Zonificación,*** contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza. Las compatibilidades se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 12.- Formas de ocupación del suelo. – Las formas de ocupación de suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el **Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad** de la presente ordenanza, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base.

Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad

Ocupación y Edificabilidad														
							Retiros							
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupa-ción	Nº Pisos	M	F	P	L	Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo
A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	105	200	15
C	MULTIPLE	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1, D2, D3, D4, D5*	A1006-40	A	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20

*Para los lotes D1, D2, D3, D4 y D5 solo se permitirá una edificabilidad de 4 pisos y COS total de 160.

Artículo 13. – Subdivisiones. – Dada la cercanía del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica con el Ilaló y la Comuna de Lumbisí y la sugerencia de la Mesa Técnica de PUAE establecida en la resolución de viabilidad del proyecto Santa Mónica, no se podrán aprobar subdivisiones o fraccionamientos de los predios que forman parte del proyecto.

Artículo 14.- Área de afectación vial. – El PUAE Santa Mónica define un área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, con una superficie de 4.165,61 m2 como área de reserva cuyos linderos son los siguientes: al norte colinda con el lote Z3 (área de cesión gratuita a favor del MDMQ) en 30,80 m; al sur: colinda con el predio privado 1289109 de la familia Andrade con una longitud de 25,80 m; al este: colinda con el área verde V4 en 150,44 m; al oeste: colinda con el área verde V1 en 75,48 m continúa con la extensión de la vía Francisco de Pinsha en 15,27 m y continua con el área verde V2 en 67,75 m. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la expropiación.

Artículo 15.- Normativa Constructiva de las Edificaciones. - La construcción del Proyecto observará las normas ecuatorianas de la construcción (NEC), normas nacionales y demás normas metropolitanas vigentes. Los lineamientos de diseño urbano, en base a los objetivos generales y específicos del proyecto, constarán en el respectivo Reglamento de Arquitectura elaborado por el promotor, que será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos que se construyan en el PUAE Santa Mónica.

CAPÍTULO III
EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

Artículo 16.- Áreas Verdes Públicas y Equipamientos. – El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,19 m2 correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m2 correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto. La composición de las áreas verdes y equipamiento se encuentran detalladas en el ***Plano No. 3. Áreas Verdes y Equipamiento***, en concordancia con el **Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas** y con el **Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal.**

Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas

ÁREAS VERDES PÚBLICAS					
ID.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
V1	Vértice entre la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P2.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.38 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) en 251.63 m.	Colinda con los lotes Privados desde el C1 hasta el C5 con una longitud de 240.52 m.	2,949.28
V2	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.39 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 13.00 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) en 67,75 m.	Colinda con el lote privado C6 con una longitud de 66.67 m.	781.69
V3	Vía Huancavilca en 84.49 m.	Colinda con los Lotes privados A32 y B1 con una longitud de 102.58 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.62 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 20.38 m.	358.38

V4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) y el área verde V3.	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE3	Colinda con los Lotes privados desde B1 hasta el B4 con una longitud de 109.81 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) 113.40 m.	328.28
V5	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE5	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.00 m.	Colinda con los Lotes privados desde B5 hasta el B10 con una longitud de 170.64 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) 176,27 m.	503.19
P1	Vía Huancavilca en 70.10 m.	Colinda con los Lotes privados A2 y A3 con una longitud de 72.05 m.	Colinda con lo Lote privado de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 4.00 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.70 m.	282.10
P2	Colinda con la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña en 74.65 m.	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 76.47 m.	Colinda con el área verde V1 con una longitud de 19.47 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 6.89 m.	448.32
P3	Vía Alfonso Lamiña en 66.10 m.	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 76.30 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde P4 con una longitud de 12.96 m.	274.91
P4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P3.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 3.14 m.	Colinda con los Lotes privados desde D1 hasta D5 con una longitud de 216.12 m.	Vía Alfonso Lamiña en 217.11 m.	776.13
P5	Vértice entre la avenida Francisco de Pinsha y el Equipamiento público.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.15 m.	Colinda con el Lote de equipamiento público con una longitud de 84.09 m.	Vía Alfonso Lamiña en 87.32 m.	334.77
P OCC Cuerpo	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	1,598.48
P OR Cuerpo	Colinda con la calle Quichuas y con la calle B en 61,22 m.	Colinda con los lotes privados A17 y A18 con una longitud de 80.53 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 62,97 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 56,44 m.	4,210.55
IE-2	Colinda con el Lote privado A29 con una longitud de 31.35 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 27.42 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura en 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 3.69 m.	113.13
IE-3	Colinda con el Lote privado B4 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 33.43 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 2.33 m.	130.44
IE-4	Colinda con la acera de la Calle D en 34.90 m.	Colinda con el Lote privado A28 y A33 con una longitud de 38.83 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.69 m.	143.06
IE-5	Colinda con la acera de la Calle D en 29.93 m.	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V5 con una longitud de 3.92 m.	122.97

Artículo 17.- Red de Áreas Verdes. - Las áreas verdes públicas se conectan con la Red Verde Urbana de Quito y con los ejes naturales del entorno, de acuerdo a lo que se define en el ***Plano No. 9. Red Verde Urbana*** contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza.

7

Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal

ZONA	Norte	Sur	Este	Oeste	SUPERFICIE
EQ	Vía Francisco de Pinsha con una longitud de 27,95 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 45,65 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 77,17 m.	Colinda con el área verde P5 con una longitud de 84,09 m.	2,900.08

CAPÍTULO IV
DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 18.- Sistemas Colectivos de Soporte. - Son Sistemas Colectivos de Soporte del PUAE Santa Mónica: el sistema vial, las redes de soporte y servicios básicos. Los sistemas antes mencionados se deben ajustar a las demandas del proyecto, integrando y mejorando la calidad de los sistemas colectivos de soporte de la zona.

Artículo 19.- Sistema Vial. – La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí, (Avenida Alfonso Lamiña) y la construcción y habilitación de nuevas vías que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo con el ***Plano No. 10. Diseño Vial General y Plano No. 11. Diseño Vial secciones típicas,*** contenidos en el Anexo I de la Ordenanza.

La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón, promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. Estará provista de señalización horizontal, vertical y equipamiento urbano. Los tipos y características de las vías del Proyecto se encuentran establecidos en el **Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías**.

Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías

DETALLE DE VIAS SANTA MÓNICA																
							ESPALDON									
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE	ANCHO ACERA (m)	INTERNO (m)	EXTERNO (m)	# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	CICLO VÍA	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONGITUD VIA (m)	VELOC PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACIÓN Km/h	AREA (m²)
ORIENTAL	A	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	264.84	50	30	3,596.17
	B	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	260.91	50	30	3,006.48
	B1	LOCAL C	2	3.00	3.00	2.00	-	-	0	0		19.00	60.34	50	30	1,522.73
	QUICHUAS	LOCAL C	1	5.00	2.00	2.00	-	-	1	2		18.00	77.85	50	30	942.78
	C	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	280.3	50	30	3,782.49
	D	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	73.14	50	30	969.32
OCCIDENTAL	CALLEJÓN PEATONAL		1	3.00	0.00	0.00						6.00	51.6	5	5	309.63
	E	LOCAL C	1	3.50	0.00	3.00	-	-	0	0		10.00	231.28	50	30	2,407.08
	E1	LOCAL C	2	3.50	3.00	3.00	-	-	0	0		23.00	74.6	50	30	1,746.67
	E2	LOCAL D	1	4.00	0.00	3.00	-	-	0	0		14.00	44.1	50	30	676.19
	Francisco de Pinsha	LOCAL E	1	3.00	0.00	2.00	-	-	1	2		12.00	176.93	50	30	2,041.30

Artículo 20.- Zona 30. – El PUAE Santa Mónica contempla un sistema de movilidad mixto entre peatones, ciclistas y vehículos, por lo que la velocidad máxima de las vías internas del Proyecto es de 30 km/h. Adicionalmente, los pasos peatonales son a nivel de las aceras con el fin de pacificar la zona y brindar seguridad, especialmente a peatones y ciclistas.

Artículo 21.- Red de ciclovías. – La red de ciclovías del PUAE Santa Mónica se articula con la red local de ciclovías y permite la circulación en bicicleta dentro del proyecto.

Artículo 22.- Aceras. – Las aceras cumplirán con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito e incluirán ajardinamiento y arborizado nativo, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal y mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al ***Plano No. 12. Sistema de Aceras y Paradas de bus***, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.

Artículo 23.- Redes y Servicios Básicos. - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, y telecomunicaciones, serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad, entidades y/o empresas públicas de servicios básicos. Las redes para los servicios eléctricos y de telecomunicaciones serán soterradas.

Las redes y servicios básicos cumplirán las siguientes determinaciones:

1. **Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, la red de agua potable. Esta contará con sistemas para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de combate a incendios (hidrantes) se integrará a la pública de agua. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.
2. **Red de Alcantarillado:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, un sistema separado de aguas lluvia y aguas servidas.
3. **Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red de soterramiento de energía eléctrica para el correcto desarrollo y abastecimiento necesario del proyecto.
4. **Mobiliario Urbano:** El mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
5. **Telecomunicaciones:** El promotor construirá a su costo el sistema de telecomunicaciones soterrado, a nivel de red primaria y con acometidas generales.
6. **Residuos Sólidos:** El PUAE Santa Mónica contará con espacios destinados a la disposición, clasificación y recolección de residuos sólidos, para ser posteriormente retirados por carros recolectores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 24.- Accesibilidad y Movilidad. - El proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

a) Acceso peatonal a través del sistema de aceras.

b) Acceso para bicicletas.

c) Transporte público.

d) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos. de manera directa

CAPÍTULO V
APORTES URBANÍSTICOS

Artículo 25.- Aporte de Suelo para "Prolongación Escalón Lumbisí". – El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF3, con una cabida de 4.200,57 m2, parte de la reserva de afectación para la prolongación del Escalón Lumbisí, mismo que será convertido en un Parque con especies nativas y endémicas, incluyendo una ciclovía que contará con señalética y mobiliario urbano básico cuyo acceso estará permitido para los peatones y vehículos de movilidad no motorizada.

Artículo 26.- Área privada afectada al uso público. – El PUAE Santa Mónica convertirá al área de afectación vial privada, en un Parque de acceso universal, libre e irrestricto, ajardinado, con especies nativas y endémicas, que incluirá una ciclovía y que contará con señalética y mobiliario urbano básico. El acceso a esta área estará permitido para los peatones y vehículos de movilidad no motorizada.

Las inversiones que el promotor realice en esta área para adecuarla a las condiciones descritas en este artículo no serán indemnizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la ejecución del proceso de expropiación para el desarrollo de la obra del Escalón Lumbisí.

Artículo 27.- Aporte de Suelo para "Rotonda Sur". - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF1 , con una cabida de 1.221,52 m2, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el PUAE Santa Mónica en el sector.

Artículo 28.- Área de afectación vial pública. - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF2, con una cabida de 629,10m2, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 153,62m medidos en el eje de la vía, y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

Artículo 29.- Aporte Intervención Calle Huancavilca. - El promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa y riesgo, intervendrá la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido entre la Rotonda Sur, hasta el empate con la parte de la calle que se encuentra pavimentada, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m2. Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO VI
MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Artículo 30.- Medidas de Mitigación por impacto en la movilidad. – Las medidas de mitigación se encuentran detalladas en el informe favorable No. xxxx emitido por la Secretaría de Movilidad, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. III de la misma.

Artículo 31.- Medidas de Mitigación por impacto al medio ambiente. - Las medidas de mitigación se encuentran detalladas en el informe favorable No.SA-2018-2013 del 15 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Ambiente, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. IV de la misma.

CAPÍTULO VII
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 32.- Concesión Onerosa de Derechos. - En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza, el PUAE Santa Mónica requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, se resume en el Cuadro No. 9, Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares.

Cuadro No. 9- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOTE	Tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	M a RU1	841.43	160	1	134,628.80	134,628.80	0	-	0
A2	M a RU1	607.11	160	1	97,137.44	97,137.44	0	-	0
A3	M a RU1	829.62	160	1	132,738.88	132,738.88	0	-	0
A4	M a RU1	840.41	160	1	134,465.44	134,465.44	0	-	0
A5	M a RU1	988.65	160	1	158,184.64	158,184.64	0	-	0
A6	M a RU1	960.91	160	1	153,744.80	153,744.80	0	-	0
A7	M a RU1	953.17	160	1	152,507.36	152,507.36	0	-	0
A8	M a RU1	950.19	160	1	152,030.72	152,030.72	0	-	0
A9	M a RU1	976.66	160	1	156,264.80	156,264.80	0	-	0
A10	M a RU1	1,007.20	160	1	161,152.48	161,152.48	0	-	0
A11	M a RU1	919.63	160	1	147,140.48	147,140.48	0	-	0
A12	M a RU1	1,044.87	160	1	167,179.84	167,179.84	0	-	0
A13	M a RU1	887.17	160	1	141,946.88	141,946.88	0	-	0
A14	M a RU1	961.00	160	1	153,759.68	153,759.68	0	-	0

5

A15	M a RU1	976.88	160	1	156,301.12	156,301.12	0	-	0
A16	M a RU1	992.77	160	1	158,842.72	158,842.72	0	-	0
A17	M a RU1	931.19	160	1	148,990.40	148,990.40	0	-	0
A18	M a RU1	985.90	160	1	157,744.00	157,744.00	0	-	0
A19	M a RU1	947.33	160	1	151,572.96	151,572.96	0	-	0
A20	M a RU1	887.37	160	1	141,978.56	141,978.56	0	-	0
A21	M a RU1	882.74	160	1	141,238.56	141,238.56	0	-	0
A22	M a RU1	902.39	160	1	144,382.24	144,382.24	0	-	0
A23	M a RU1	979.83	160	1	156,772.96	156,772.96	0	-	0
A24	M a RU1	917.50	160	1	146,799.20	146,799.20	0	-	0
A25	M a RU1	980.93	160	1	156,948.32	156,948.32	0	-	0
A26	M a RU1	976.14	160	1	156,181.92	156,181.92	0	-	0
A27	M a RU1	927.46	160	1	148,393.92	148,393.92	0	-	0
A28	M a RU1	887.86	160	1	142,057.12	142,057.12	0	-	0
A29	M a RU1	994.82	160	1	159,170.56	159,170.56	0	-	0
A30	M a RU1	977.73	160	1	156,436.16	156,436.16	0	-	0
A31	M a RU1	1,188.45	160	1	190,152.32	190,152.32	0	-	0
A32	M a RU1	891.74	160	1	142,677.92	142,677.92	0	-	0
A33	M a RU1	915.31	160	1	146,449.76	146,449.76	0	-	0
A34	M a RU1	937.45	160	1	149,991.52	149,991.52	0	-	0
A35	M a RU1	979.02	160	1	156,643.36	156,643.36	0	-	0
A36	M a RU1	929.64	160	1	148,741.60	148,741.60	0	-	0
A37	M a RU1	994.92	160	1	159,187.04	159,187.04	0	-	0
B1	M a RU2	951.41	160	1	152,224.80	152,224.80	0	-	0
B2	M a RU2	934.84	160	1	149,574.08	149,574.08	0	-	0
B3	M a RU2	874.42	160	1	139,906.40	139,906.40	0	-	0
B4	M a RU2	924.42	160	1	147,907.68	147,907.68	0	-	0
B5	M a RU2	946.54	160	1	151,445.76	151,445.76	0	-	0
B6	M a RU2	883.84	160	1	141,413.76	141,413.76	0	-	0

B7	M a RU2	848.27	160	1	135,723.04	135,723.04	0	-	0
B8	M a RU2	883.90	160	1	141,424.48	141,424.48	0	-	0
B9	M a RU2	835.80	160	1	133,727.52	133,727.52	0	-	0
B10	M a RU2	1,087.35	160	1	173,976.16	173,976.16	0	-	0

Artículo 33.- Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.- En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza; y, en aplicación del literal b) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, los promotores del PUAE Santa Mónica no deberán cancelar al Municipio de Quito, ningún valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, correspondiente al incremento de edificabilidad, lo que se resume en el Cuadro No. 10.

Cuadro No. 10. Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por compra de edificabilidad del PUAE San Patricio-

LLEGADA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO LLEGADA													
LOTE	Uso	Área lote	COS PB	Área COS PB	No. Pisos	Pisos adicionales	COS total	Área construccion llegada	Valor m² construccion neutro	Factor de uso	Valor m² por uso	Valor de la construccion CD+CI	Valor del terreno de llegada (peso del terreno de llegada al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	40	1,155.22	6	0	240	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	40	1,123.68	6	0	240	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	40	954.73	6	0	240	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	40	961.24	6	0	240	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	40	1,006.85	6	0	240	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	40	1,179.86	6	0	240	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	40	1,207.93	6	0	240	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	40	1,136.00	6	0	240	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	40	1,014.43	6	0	240	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	40	1,091.97	6	0	240	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	40	975.92	6	0	240	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	40	926.67	6	0	240	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	40	1,141.84	6	0	240	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

PARTIDA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO PARTIDA									
LOTE	Uso	Área lote	Altura de construcci on vigente	Construccio n vigente	Valor m²	Factor de uso	Valor m² por uso	Valor de la construccion CD+CI	Valor del terreno de partida (peso del terreno de partida al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	6	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	6	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	6	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	6	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	6	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	6	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	6	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	6	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	6	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	6	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	6	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	6	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	6	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

4

DIFERENCIA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - DIFERENCIA								
LOTE	Uso	Área lote	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	Diferencia	18% captura	% actividades x ciclo económico	Valor final
C1	MULTIPLE	2,888.04	924,911.82	924,911.82	0.00	0.00	-	$0.00
C2	MULTIPLE	2,809.21	899,666.36	899,666.36	0.00	0.00	-	$0.00
C3	MULTIPLE	2,386.83	764,395.99	764,395.99	0.00	0.00	-	$0.00
C4	MULTIPLE	2,403.11	769,609.76	769,609.76	0.00	0.00	-	$0.00
C5	MULTIPLE	2,517.13	806,126.95	806,126.95	0.00	0.00	-	$0.00
C6	MULTIPLE	2,949.65	944,644.07	944,644.07	0.00	0.00	-	$0.00
C7	MULTIPLE	3,019.84	967,120.28	967,120.28	0.00	0.00	-	$0.00
C8	MULTIPLE	2,840.01	909,529.60	909,529.60	0.00	0.00	-	$0.00
D1	MULTIPLE	2,536.06	812,189.71	812,189.71	0.00	0.00	-	$0.00
D2	MULTIPLE	2,729.91	874,271.34	874,271.34	0.00	0.00	-	$0.00
D3	MULTIPLE	2,439.81	781,362.51	781,362.51	0.00	0.00	-	$0.00
D4	MULTIPLE	2,316.67	741,927.15	741,927.15	0.00	0.00	-	$0.00
D5	MULTIPLE	2,854.60	914,203.74	914,203.74	0.00	0.00	-	$0.00
	Valor por concepto de COD por incremento edificabilidad							**$0.00**

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA. - Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

SEGUNDA. - Una vez aprobada la presente Ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita, y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público,

TERCERA. - Los proyectos arquitectónicos que se realicen en los predios producto de esta Ordenanza, serán aprobados conforme los procesos vigentes a la fecha de presentación.

QUINTA. - Una vez sancionada la presente Ordenanza, los promotores podrán iniciar el trámite de obtención de la LMU 10.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA. - Una vez aprobada la presente ordenanza el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamiña y su ciclovía, desde el área afectada de la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la "calle E1" según la planificación del ***Plano No.13. Área de Afectación Vial*** constante en el Anexo I

En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, emita los informes de trazados viales.

Disposición Reformatoria. - Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

a) El Escalón Lumbisí. - En el tramo comprendido desde el intercambiador a nivel ubicado en la intersección de la Avenida Alfonso Lamiña y la calle Huancavilca hasta su llegada al sector de Lumbisí al extremo sur del actual lote con predio No. 1289109 (del PUAE Rojas), en una sección de 25,80 m.
b) La calle San Francisco de Pinsha:
   - En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta la futura prolongación del Escalón Lumbisí en una sección de 12,00 m.

Disposición Final. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el 02 de Mayo de 2019.

(3)

ORDENANZA N° __

ANEXO I. PLANOS

ANEXO II. FORMULARIO DECLARATIVO

2

ANEXO III. MEDIDAS DE MITIGACIÓN IMPACTO DE TRÁFICO

ANEXO IV. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES