



Resolución No. 014-CUS-2019

Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 19 - ordinaria realizada el lunes 28 de octubre de 2019, **resolvió:** asumir la iniciativa legislativa del proyecto Ilaló Nefol por parte de los concejales presentes en esta sesión y enviar a la Secretaría General de Consejo para la respectiva calificación de los requisitos formales del Proyecto de ordenanza.

Atentamente,

Concejal Eduardo del Pozo  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (S)

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 019 de 28 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General Del Concejo Metropolitano De Quito (E)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Leslie Guerrero	SCUS	2019-10-28	
Revisado por:	Samuel Byun	PSCG	2019-10-28	

Ejemplar 1: Destinatarios

Ejemplar 2: Secretaría de Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 3: Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

**DILIGENCIA DE INSPECCIÓN REALIZADA POR LA COMISIÓN  
DE USO DE SUELO**

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL ILALÓ-NEFOL**

En Quito a los 2 días del mes de octubre de 2019, siendo las 15h15, nos constituimos en el predio No. 5047641, de propiedad de NEFOL S.A, Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, Intercambiador Ruta Viva e Intervalles, las siguientes personas: Concejal René Bedón, por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el Ing. Vladimir Tapia y el Ing. Donny Aldeán; por la Secretaría de Ambiente, la Sra. Diana Hernández y el Sr. Gustavo Mosquera; por Procuraduría Metropolitana, el Sr. Daniel Castellanos; por el despacho del Concejal Eduardo del Pozo, el Sr. Ricardo Mejía; por el despacho del Concejal René Bedón, la Arq. Jenny Pinto y la Abg. Cristina Martínez; por el despacho del Concejal Fernando Morales, la Arq. Mayra Gordillo; por la Administración Zonal Tumbaco, el Sr. Alejandro Arguello y por SEMAICA, el Sr. Pablo Santacruz, la Arq. Vanessa La Sasso y la Arq. Lucia Crespo a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión de Uso de Suelo.

Se realizó el recorrido de verificación, evidenciando la ubicación de los humedales señalados en la ordenanza, así como de la asequía; mismos que deberán cumplir con los parámetros y observaciones establecidos por la Secretaría de Ambiente. Asimismo, se verificó el estado actual de la quebrada El Corro, en la cual establecieron que se sustituirá los árboles de eucalipto por especies endémicas nativas del sector.

Se constató que la ubicación de las futuras edificaciones no afectará al entorno y tendrá un impacto mínimo respecto a las especies arbóreas existentes en el predio









*Jenny Pinto*

Arq. Jenny Pinto  
**SECRETARIA AD-HOC**



**Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O**

**Quito, D.M., 23 de octubre de 2019**

**Asunto:** Solicitud de informe de cumplimiento de reglas técnicas del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol"

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O del 20 de septiembre de 2019 mediante el cual, y por disposición del concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicita se remita un informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol detallando si cumple o no con la revisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo que están relacionadas con el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Ilaló Nefol, no contemplan la habilitación del suelo por fraccionamiento, por lo que no requiere cumplir con las condiciones y requerimientos de urbanización, es decir, el proyecto NO está obligado a entregar, según lo establecido en el COOTAD, el 15% de áreas verdes y equipamientos a favor del Municipio de Quito, como tampoco vías ni infraestructura pública. Adicionalmente, se informa que en el proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, no se ha generado ninguna propuesta de excepción a las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, por lo cual, el mismo deberá cumplir con la totalidad de la normativa metropolitana al momento de su respectiva revisión y aprobación por parte de las entidades municipales correspondientes y/o entidades colaboradoras, siguiendo el proceso regular necesario para la obtención de las respectivas Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU 10 y 20.

Adicionalmente se adjunta al presente, el oficio e informe técnico mediante el cual se declara la viabilidad técnica del PUAE Ilaló Nefol por parte de la Mesa Técnica PUAE.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO**

Referencias:  
- GADDMQ-SGCM-2019-1425-O

Anexos:  
- Informe territorio 2016-10.pdf

**Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O**

**Quito, D.M., 23 de octubre de 2019**

Copia:

Señorita Abogada  
Evelyn Soledad Zurita Cajas  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora Magíster  
Rocío Pamela Ponce Almeida  
**Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejel Metropolitano**



12 OCT 2016

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 4601 -2015

**Referencia:** Gdoc. No.2016-507174  
Gdoc. No.2016-123071  
Gdoc. No.2016-512236  
Gdoc. No.2016-518471

Señor  
José Javier Chediak Martínez  
**GERENTE GENERAL NEFOL S.A.**

Presente.-

De mi consideración,

En atención al oficio ingresado a esta dependencia mediante Gdoc. No.2016-507174, de fecha 15 de agosto de 2016, en el cual solicita la presentación del replanteamiento del proyecto **ILALÓ NEFOL**, y una vez realizada la exposición del proyecto ante la MESA TÉCNICA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, en sesión extraordinaria del día jueves 25 de agosto de 2016, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL**.

Atentamente,

  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c. Arq. Samia Peñaherrera  
Secretaría General de Planificación

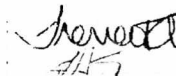
Dr. Rubén Darío Tapia  
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

Dr. José Luis Guevara  
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Álvaro Maldonado  
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Elaborado por: Arq. Irene Vinueza T. 28-09-2016  
Revisado por: Arq. María Gonzalez 28-09-2016



**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ NEFOL**

**1.- Identificación:**

Ilaló Nefol corresponde a un proyecto residencial de iniciativa privada, ubicado en la parroquia de Tumbaco - Administración Zonal Tumbaco, en el sector de San Antonio de Toalagasi, implantado en el predio número 5047641, con una superficie de 50.000,00 m<sup>2</sup> según escritura y 44.822,28 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico presentado por los promotores; se encuentra rodeado en el norte por la quebrada Chaupichupa; en el lado oriental por la quebrada Muela y por el lado occidental por la calle 9na transversal que recorre el predio de norte a sur.

**2.- Antecedentes:**

1. La primera solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015.
2. El día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
3. El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
4. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE 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.
5. La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174.
6. El día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
7. El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

**3.- Resolución de la Mesa Técnica:**

La Mesa Técnica resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado **ILALO NEFOL**, con las siguientes observaciones y requerimientos:

**3.1 Observaciones :**

- 3.1.1. La Secretaría de Ambiente emite Informe de Viabilidad sobre el proyecto Ilaló Nefol mediante GDOC. 2016-512236, de fecha 24 de agosto de 2016; en el cual describe los compromisos acordados por parte de los promotores, enfocados en temas de:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua
- ❖ Uso y eficiencia energía
- ❖ Manejo de residuos sólidos
- ❖ Materiales y recursos
- ❖ Movilidad



3.1.2 Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el siguiente cuadro se establece las observaciones contenidas en este informe y el contenido presentado por los promotores correspondiente al replanteamiento del proyecto:

INFORME DE VIABILIDAD	REPLANTEAMIENTO PRESENTADO POR LOS PROMOTORES
<p>3.2.1. El proyecto Ilaló Nefol se encuentra implantado dentro de la <b>Zona de Amortiguamiento 1</b> que señala el <b>PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN "AIER ILALÓ-LUMBISÍ"</b>; cuyos límites comprende la franja entre el límite norte del AIER Ilaló Lumbisí y la Ruta Viva, inicia desde el intercambiador de la Ruta Viva en la Av. Simón Bolívar hasta el puente sobre el río Chiche; y debido a que el planteamiento del proyecto Ilaló Nefol ha sido concebido de manera aislada, se deberá considerar elementos urbanísticos que permitan su integración con el entorno mediante tratamientos de arborización, de aceras; y otros componentes que permitan dicha integración; cumpliendo con los parámetros dispuestos en el proyecto de ordenanza señalado en cuanto a usos de suelo, estructura y jerarquía vial, y lineamientos ambientales en coordinación con las instancias competentes.</p>	<p>El Proyecto Ilaló Nefol cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, comprometiéndose a adoptar en su desarrollo Urbanístico, procesos de mejora en diseño y reducción de impacto ambiental.</p>
<p>3.2.2. Se deberá dar un tratamiento continuo a la quebrada existente pudiendo ser concebida como un parque lineal de carácter público, con equipamientos y tratamientos que aseguren su conservación, uso sostenible y seguro, bajo los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>El proyecto contempla la conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.</p>
<p>3.2.3. El planteamiento del proyecto ha considerado respetar la vegetación existente, lo cual debe efectuarse observando las directrices emitidas por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>Ilaló Nefol conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.</p>
<p>3.2.4. La calle 9na transversal deberá concebirse como una vía local, cuyo ancho mínimo para circulación vehicular debe ser de 6 m. de calzada útil más espaldón y cunetas o el sistema de drenaje que corresponda (podría considerarse en un solo lado de la vía) y aceras para la circulación peatonal y de ciclistas; en concordancia con el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad, documento adjunto.</p>	<p>No se cuenta con el informe de viabilidad de la Secretaría de Movilidad, no obstante su propuesta contempla arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.</p>

Se concluye que el replanteamiento del proyecto "Ilalo Nefol", ha adoptado en su diseño todos los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente.

**3.2.- Lista de Requerimientos:**

Se insiste en la presentación de los siguientes documentos:

- Propuesta de aportes urbanísticos en cuanto a áreas verdes y espacio público.
- Propuesta de contribuciones a favor de la ciudad.
- Plan de manejo para las quebradas existentes.
- Plan de disposición de escombros.
- Rectificación del área de lote en la Dirección Metropolitana de Catastro según procedimiento establecido en la ordenanza 269.
- Estudio de tráfico y medidas de mitigación, considerando las observaciones contenidas el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad.
- Carta de compromiso por parte de los promotores para la construcción a su costo y riesgo de vivienda de interés social correspondiente al menos al 10% de la oferta de uso residencial generado en el proyecto.
- Memoria de socialización del proyecto con los habitantes del sector.

**4.- Procedimiento:**

El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente completo del proyecto acogiéndose a las observaciones y complementando los requisitos aquí contenidos, adicionalmente deberá acogerse al artículo 26, de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, y a su reglamento de aplicación expedido mediante las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 considerando el *Art. 13.- Proyectos Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.*

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

<b>Realizado por:</b>	Arq. Irene Vinuesa	Técnico STHV/DMPPS	19/09/2016
<b>Revisado por:</b>	Arq. María Gonzalez	Directora DMPPS	19/09/2016





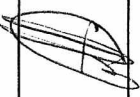








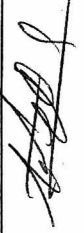
DILINANCIA DE INSPECCION DE LA COMISION DE SUELO  
 TEMA: PUAE ILALO NEFOL Y TRAZADO VIAL SISAPUNGO  
 FECHA: MIERCOLES 02 DE OCTUBRE DE 2019

No.	NOMBRE Y APELLIDO	DEPENDENCIA	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
1	SANTIAGO AVILA	AZUMBAGO	0997464942	santiago.avila@qui.bo.gob.ec	
2	Henry Almada	Agente de Inspeccion de BNTM	0992800414	henryalfonso@bntm.com	
3	Henry Fabara	11	0983876888	henry.fabara@hotmail.com	
4	Johanna Cruz	Agente Control Metropolitano	0997854194	capunzel668204@gmail.com	
5					
6					
7					
8					
9					
10					

DILICIA DE INSPECCION DE LA COMISIÓN USO DE SUELO

TEMA: PUAE ILALO NEFOL Y TRAZADO VIAL SISAPUNGO

FECHA: MIERCOLES 02 DE OCTUBRE DE 2019

No.	NOMBRE Y APELLIDO	DEPENDENCIA	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
1	Diana Hernández	S. Ambiente	3952 309 ext. 24104	diana.hernandez@quito.gob.ec	
2	Vladimir Tapa	STHU	0997026334	vum.tapia@quito.gob.ec	
3	Daniel Castellanos	Procuraduría	0981394640	d.castellanos@quito.gob.ec	
4	Ricardo Mejía	Despacho Concejal Del Pozo	0994686735	zopate.br@hotmail.com	
5	Donny Aldean	S.T.H.V.	0998263417	donny.aldean@pu.ito.gob.ec	
6	Jenny Pinto	Despacho Concejal Bedoan	0987414438	jenny.pinto@quito.gob.ec	
7	Gustavo Mosquera	SA-DAN.	0997699010	gustavo.mosquera@quito.gob.ec	
8	MARIA GORDILLO V.	DESPACHO DEL CONCEJAL FERNANDO MORALES	0998717873	maria.gordillo@quito.gob.ec	
9	PABLO SAMUACRUZ	SEM AICA	0997084651	terelite@yahoo.com	
10	Cristina Martínez	Despacho Concejal Bedoan	0997075314	beatriz.martinez@gmail.com	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Abogado  
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Mario Clemente Granda Balarezo  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Abogado  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinueza  
**Sub Procurador de Suelos**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Abogada  
Marianella Irigoyen  
**Secretaria de Ambiente**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita Abogada  
Laura Elizabeth Coello Fernandez  
**Administradora Municipal Zona Tumbaco**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Arquitecto  
Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Magíster  
Yuri Germán Arias Morales  
**Director General del Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano**





Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

**CONVOCATORIA A LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

Por disposición del concejal René Bedón, presidente de la comisión de uso de suelo, convoco a ustedes a la diligencia de inspección de la comisión en mención, que tendrá lugar el día miércoles **3 de octubre de 2019, a las 15h15**, de conformidad con el siguiente detalle:

TEMA	LUGAR DE ENCENTRO	HORA
Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló-Nefol	<b>Ubicación:</b> Predio No. 5047641, de propiedad de NEFOL S.S, Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasí, Intercambiador Ruta Viva e Intervalles, subir por la 2na Transversal a mano izquierda primer portón de madera S/N	15h15
Trazado Vial Sisapungo	<b>Ubicación:</b> Parroquia Tumbaco, Barrio Rumihuayco, Km. 8 de la Ruta Viva, pasaje Salazar, sector Sisapungo	17h00

**LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:**

**CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Rene Bedón                      Fernando Morales

Eduardo del Pozo              Juan Carlos Fiallo

Mario Granda

**FUNCIONARIOS CONVOCADOS:**

Edison Yépez  
**Delegado de Procuraduría Metropolitana**

Arq. Rafael Carrasco  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Abg. Marianella Irigouen  
**Secretaria de Ambiente**

Abg. Ana Cristina Romero Ortega  
**Administradora Zonal Eugenio Espejo**



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

Abg. Laura Coello  
**Administradora Zonal Tumbaco**

Crmel. German Arias  
**Director del Cuerpo de Agentes de Control Quito**

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Anexos:  
- Convocatoria a Inspeccion de la Comisión de Uso de Suelo.PDF

Copia:

- Señor Abogado  
Fernando Andre Rojas Yerovi  
**Sub Procurador General**
  
- Señor  
Ventanilla Procuraduria Metropolitana  
**Auxiliar de Servicios**
  
- Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**
  
- Señora Magister  
Rocío Pamela Ponce Almeida  
**Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano**
  
- Señorita Abogada  
Evelyn Soledad Zurita Cajas  
**Secretaria de Comisión**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Evelyn Soledad Zurita Cajas	ez	SGCM	2019-09-30	
Revisado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-10-01	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	do	SGCM	2019-09-30	
Aprobado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-10-01	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2019

Señor Arquitecto  
Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicito **remita en el plazo de cinco días** un informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol detallando si cumple o no con la revisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo que están relacionadas con el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

A su vez, solicito remita el acta final de la mesa de trabajo realizada en el desarrollo de este proyecto arquitectónico.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Copia:

Señorita Abogada  
Evelyn Soledad Zurita Cajas  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora Magíster  
Rocío Pamela Ponce Almeida  
**Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Evelyn Soledad Zurita Cajas	ez	SGCM	2019-09-19	
Revisado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-09-20	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	do	SGCM	2019-09-19	
Aprobado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-09-20	





- 4 -

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PROYECTO ILALO NEFOL

Señor Ingeniero  
Alex Vinicio Paladines Maldonado  
Coordinador de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo  
Metropolitano  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
En su Despacho

QUITO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION  
FECHA: 30 AGO 2019 HORA: 10:08  
Nº HOJA: 1088  
Recibido por: [Signature]

De mi consideración:

En atención al oficio GADDMQ-SGCM-2019-0918-O, mediante el cual se remiten los oficios No. 2019-00924 suscrito por el Dr. Édison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas para el proyecto Ilaló Nefol., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

Con respecto al oficio No. 2019-00924 de Procuraduría Metropolitana, se han incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, las observaciones contenidas en el oficio en referencia.

Con respecto a los criterios técnicos emitidos por la Secretaría de Ambiente sobre el PUAE Ilaló Nefol, se informa que, mediante Oficio No. SA-POL-2019-590 del 6 de febrero de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ menciona que, "... como alcance al informe de criterio técnico ambiental emitido por esta secretaria mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 del 19 de noviembre de 2018. En relación a la observación sobre la presencia de la acequia que cruza el predio, se solicita a la STHV se incluya como una disposición transitoria en la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol la obligatoriedad de obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formule su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente".

Consecuentemente, se encuentra incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló

[Signature]  
2-09-2019  
14h 58

**Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O**

**Quito, D.M., 29 de agosto de 2019**

Nefol, como Disposición General Sexta el siguiente texto: "Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente".

Información que remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Arq. Ivan Vladimir Tapia Guijarro

**DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf
- 190829\_ORDENANZA ILALO-NEFOL VT.docx
- SA-POL-2019-590.PDF

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**



Verónica  
- 3 -

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

**Asunto:** PROYECTO ILALO NEFOL

Señor Ingeniero  
Alex Vinicio Paladines Maldonado  
**Coordinador de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo  
Metropolitano  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN  
FECHA: 30 AGO 2019 HORA: 10:08  
Nº HOJA: - 7 C. 2026  
Recibido por: *I. Uscari*

De mi consideración:

En atención al oficio GADDMQ-SGCM-2019-0918-O, mediante el cual se remiten los oficios No. 2019-00924 suscrito por el Dr. Édison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas para el proyecto Ilaló Nefol., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

Con respecto al oficio No. 2019-00924 de Procuraduría Metropolitana, se han incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, las observaciones contenidas en el oficio en referencia.

Con respecto a los criterios técnicos emitidos por la Secretaría de Ambiente sobre el PUAE Ilaló Nefol, se informa que, mediante Oficio No. SA-POL-2019-590 del 6 de febrero de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ menciona que, "... como alcance al informe de criterio técnico ambiental emitido por esta secretaría mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 del 19 de noviembre de 2018. En relación a la observación sobre la presencia de la acequia que cruza el predio, se solicita a la STHV se incluya como una disposición transitoria en la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol la obligatoriedad de obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formule su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente".

Consecuentemente, se encuentra incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló

30-08-2019  
15h43



**Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O**

**Quito, D.M., 29 de agosto de 2019**

Nefol, como Disposición General Sexta el siguiente texto: "Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente".

Información que remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Ivan Vladimir Tapia Guijarro

**DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf
- 190829\_ORDENANZA ILALO-NEFOL VT.docx
- SA-POL-2019-590.PDF

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**



Oficio No. SGC-2019  
Quito D. M.,  
TICKET GDOC: 2018-193319

Arquitecto  
Rafael Carrasco  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
Presente.-

*Asunto: Solicitud de proyecto normativo.*

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 011 ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019, luego de conocer el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ialó Nefol"; y, de conformidad con lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; **resolvió:** remitir a usted copia de los oficios No. 2019-00924, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas en los mismos, dentro del proyecto de ordenanza en referencia.

Adjunto documentación constante en 6 hojas (copias).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 12 de agosto de 2019.

Atentamente,

  
Dr. René Bedón

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019.




  
Abg. Carlos Alomoto Rosales

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

- Copia del oficio No. 2019-00924 (2 hojas)
- Copia del oficio No. SA-POL-2018-4968 (4 hojas)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SGC	2019-08-12	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-12	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-12	

Ejemplar 1: Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo Secretaría General del Concejo

Ejemplar 3: Despacho del Secretario General del Concejo

Ejemplar 4: Secretaria Comisión de Uso de Suelo

CC. Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO  
URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ - NEFOL**

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

El Proyecto busca promover un conjunto residencial con un enfoque ambiental el cual reconozca la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse ubicado en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló y colindar al este con la Quebrada del Corro.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal en un conjunto privado. Dicho conjunto, se estructura mediante la implantación de 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía de conectividad interna, que permitirá la circulación entre estos bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública de acceso al proyecto, denominada Novena transversal. Para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución en el uso del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para reducir la huella de los edificios en planta baja con el objetivo de generar áreas verdes de mayor superficie, en beneficio del proyecto y del entorno; la redistribución del área liberada en planta baja, se reemplaza a través de la creación de pisos adicionales en las edificaciones proyectadas. Sin embargo, la herramienta de Redistribución de COS, figura contemplada en la Resolución No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, no es aplicable para el predio donde se implantará este proyecto, debido a que el predio cuenta con uso de suelo Residencial Urbano 1, el cuál determina una inaplicabilidad de dicha figura según lo establecido en la resolución mencionada.

Consecuentemente, y con el compromiso del promotor para reducir el uso del COS en planta baja, no superar el volumen constructivo permitido con la zonificación vigente y dotar de beneficios urbanísticos y aportes ambientales al sector, este proyecto se presenta bajo la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cuál propone una modificación de asignaciones de aprovechamiento urbanístico, tanto de uso de suelo como de zonificación, en atención a lo establecido en el Ordenanza Metropolitana 183 y las Resoluciones STHV-012-2017 y STHV-017-2018; los cambios de uso de suelo y zonificación son los siguientes respectivamente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50); asignaciones de aprovechamiento que han sido asignadas en atención a la normativa vigente y al programa arquitectónico propuesto, el cual no contemplará el fraccionamiento del lote y garantizará el desarrollo aportes urbanísticos y ambientales adicionales a los contemplados en la normativa metropolitana y nacional vigente.



La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención especial y recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló – Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló – Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por

el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló – Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N ° ..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 1 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 artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”,

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: “Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;

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 deberá “(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)”;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “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; y, x) Regular y controlar, mediante 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo



rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo IV.1.15 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo IV.1.26 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el título VII del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Que, el artículo IV.1.380 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Que, el artículo IV.1.383 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.

Que, el artículo IV.1.384 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo IV.1.385 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.



Que, el artículo IV.1.376 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

Que, el artículo IV.1.378 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.

Que, la solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

Que, el día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

Que, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.

Que, la solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles



25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.

Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-4601-2016 de fecha 12 de octubre de 2016.

Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.

Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5103-2018, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.

Que, mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite Informe Técnico actualizado del proyecto Ilaló Nefol.

Que, mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.

Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo



Que, la Mesa Técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol.

Que, mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite pronunciamiento ambiental sobre el proyecto Ilaló Nefol.

Que, mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1437, de fecha 27 de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se remite el proyecto de ordenanza para su tratamiento en el Concejo Metropolitano de Quito.

Que, mediante EXPEDIENTE PRO -2019-00924 del 12 DE ABRIL DE 2019, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), 87 letra a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "ILALÓ - NEFOL"

#### Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE Ilaló - Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro

- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo General.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló. Para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo Específico.** - El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas. Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.**- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, en la cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) No se permitirá la habilitación del suelo por fraccionamiento de lotización y/o urbanización.
  - iii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iv) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - v) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
  - vi) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vii) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - viii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - ix) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - x) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.



**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto Ilaló - Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 1**

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			Distancia entre bloques	CO S - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

**Artículo.8.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética en observancia de la normativa vigente conforme lo determina el Anexo 3.

### Capítulo III

#### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al *Anexo 2, 3 y 4* de la presente ordenanza y en coordinación con la Secretaría de Ambiente:

a) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.
4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva - Inter Valles.

ii) En el área útil del predio, el promotor:

1. Conservará de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.



6. Elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio.

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

b) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido de 4 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.
- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
- iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.

## Capítulo IV

### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$COD_u = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$

Donde:

- $COD_u =$  Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada =  $(AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

- AIVA = Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
  - Índice de revalorización = Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.
  - AUV = Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Valor del terreno de partida =  $AIVA \times AUV$

Donde:

- AIVA = Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de



fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

- ii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- 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.

#### Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$3'400.213,20
  - Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$3'400.213,20
  - Porcentaje de participación por suelo= 20%
- $COD_u = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$   
 $COD_u = (\$0) \times 20\%$   
 $COD_u = \$0$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de 0 dólares norteamericanos

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** En atención a la zonificación asignada al proyecto (A404-50), la cual contempla la construcción de hasta 4 pisos, una altura máxima de 16 metros y una asignación de lote mínimo de 400 metros, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con el proyecto presentado por el promotor, quedando expresamente prohibido el fraccionamiento del predio bajo las figuras de lotización y/o urbanización.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la entidad municipal competente en base a la normativa vigente.

**Cuarta.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Quinta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

**Sexta.-** Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_ de \_\_\_\_ de 2019.

### ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 con 05 hojas útiles.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019 con 01 hoja útil.
5. Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No.STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
6. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No.SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles.
7. Informe de la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019 con 15 hojas útiles.
8. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-5103-2018 de fecha 12 de octubre de 2018 con 12 hojas útiles.
9. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
10. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
11. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.
12. Oficio de fecha 21 de diciembre de 2018, remitido por los promotores del proyecto.



Oficio No. SA- POL-2019-590  
DMQ, 06 de febrero de 2019  
Ref: SA-POL-2018-4968  
GDOC: 2019-018188

de 5  
/19

**Asunto:** PUAE Ilalo Nefol

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

De mi consideración:

En relación al PUAE Ilaló Nefol, informo que en función de la reunión mantenida con la Señora Vanessa La Sasso promotora del proyecto en mención y como alcance al informe de criterio técnico ambiental emitido por esta secretaría mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 del 19 de noviembre de 2018. En relación a la observación sobre la presencia de la acequia que cruza el predio, se solicita a la STHV se incluya como una disposición transitoria en la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol la obligatoriedad de obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formule su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

Cabe mencionar que tal como se solicita en el informe de criterio técnico ambiental, las demás observaciones emitidas deberán ser incorporadas en la ordenanza del PUAE referido.

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

Atentamente,

  
Dra. Verónica Arias  
**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**



Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/02/06	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/02/06	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/02/06	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	07 FEB 2019	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Quito, D.M., 14 de agosto de 2019

Señor Arquitecto  
Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del Secretario General del Concejo, adjunto al presente sírvase encontrar oficios No.2019-00924 suscrito por el Dr. Edison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas del proyecto Ilaló Nefol.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Ing. Alex Vinicio Paladines Maldonado  
**COORDINADOR DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO**

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf

Copia:

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Señora  
Veronica Patricia Loachamin Jarrin  
**Gestión de Comisiones de la Secretaría General del Concejo**





Oficio No. SGC-2019  
Quito D. M.,  
TICKET GDOC: 2018-193319

Arquitecto  
Rafael Carrasco  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
Presente.-

*Asunto: Solicitud de proyecto normativo.*

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 011 ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019, luego de conocer el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol"; y, de conformidad con lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; **resolvió:** remitir a usted copia de los oficios No. 2019-00924, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas en los mismos, dentro del proyecto de ordenanza en referencia.

Adjunto documentación constante en 6 hojas (copias).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 12 de agosto de 2019.

Atentamente,

  
Dr. René Bedón

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019.




  
Abg. Carlos Alomoto Rosales

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

- Copia del oficio No. 2019-00924 (2 hojas)
- Copia del oficio No. SA-POL-2018-4968 (4 hojas)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SGC	2019-08-12	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-12	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-12	

Ejemplar 1: Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo Secretaría General del Concejo

Ejemplar 3: Despacho del Secretario General del Concejo

Ejemplar 4: Secretaria Comisión de Uso de Suelo

CC. Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Comision  
Vsu Vsu  
10/07/19

- 17 -

ABG. FERNANDO MORALES E.  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO  
2018-193319

Oficio N° 042-FME-CMQ-2019  
Quito, 25 de junio de 2019

2019 - 095504

Abogado  
René Bedón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

De mi consideración:

Por tratarse de un tema de competencia de la Comisión de Uso de Suelo, adjunto sírvase encontrar el oficio suscrito por la Arq. Vanessa La Sasso, representante técnico del Proyecto PUAE denominado ILALO- NEFOL; documento que remito para su conocimiento y análisis.

Atentamente,

Abg. Fernando Morales.  
**CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Adj: Oficio (3 hojas foliadas)

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 09 JUL 2019 HORA: 12:20

N° HOJAS: 4 originales

Recibido por: Florina

Suelo -  
conocimiento de doc a presi comisión  
Marisela verificar información

4  
11-07-2019  
10h03

Quito, 29 de mayo de 2019

Señor Concejal  
Fernando Morales  
MIEMBRO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL M.D.M.Q  
Presente.-

**De mi consideración:**

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL** ubicado en **EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Con fecha **27 de Marzo 2015**, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m2, para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 2015 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.

El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.

El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

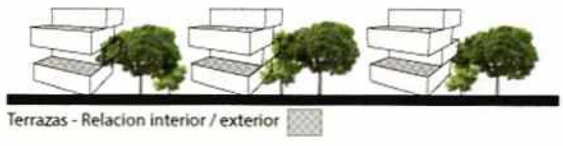
Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO –NEFOL**.

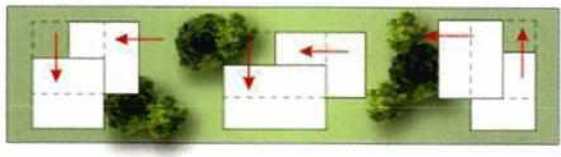
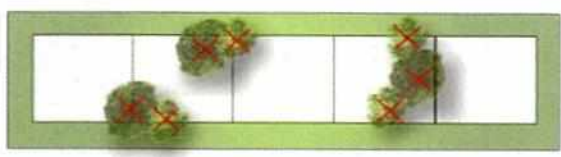


# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

## AXONOMETRIA



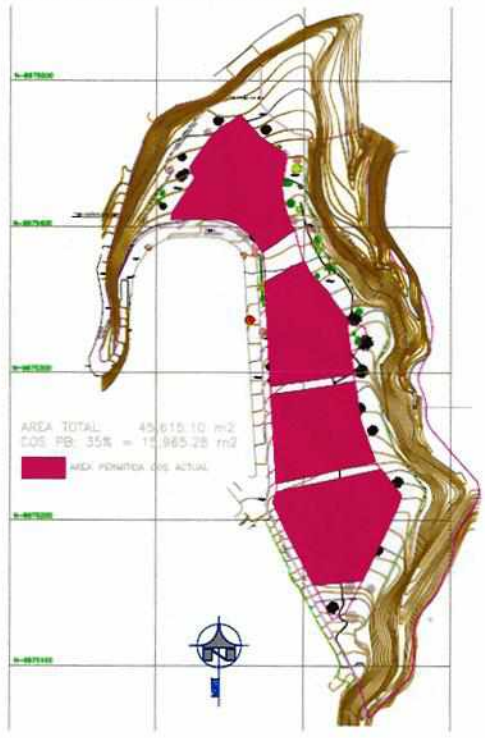
## PLANTA



## IMPLANTACIÓN PROYECTO



## IMPLANTACION COS PERMIDO



**CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)**

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615.10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
<b>PROYECTO</b>	<b>4359,76</b>	<b>9,56</b>	<b>17029,95</b>	<b>37,33</b>

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro).

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

**Cuadro - Cálculo concesión onerosa**

- 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 uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20

- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20

- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 0) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$ 0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

**SOLICITUD:**

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente interceder de manera favorable para la aprobación del PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la siguiente Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

[vanessalassasso@gmail.com](mailto:vanessalassasso@gmail.com)



Oficio N°: SG- **C325**  
 Quito D.M., **28 JUN 2019**  
 TICKET GDOC: 2019-081397

Señora  
**Vanessa La Sasso**  
 Presente. -

*Asunto: Respuesta a petición de la señora  
 Vanessa La Sasso*

De mi consideración:


En atención a su oficio recibido en Alcaldía Metropolitana el 29 de mayo de 2019, por medio del presente me permito informar a usted que el trámite de la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol se encuentra en análisis en la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal Dr. René Bedón.

Muy atentamente,




Abg. Carlos Alomoto Rosales

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	M. Caleño	GC	2019.06.26	
Revisado por:	D. Ortiz	PGC	2019.06.26	

Ejemplar 1: Destinatario  
 Ejemplar 2: Archivo (copia de antecedentes)  
 Ejemplar 3: Despacho Secretaría General del Concejo  
 Ejemplar 4: Secretaria de la Comisión de Uso de Suelo para adjuntar al expediente (original de antecedente)  
 CC: Alcaldía Metropolitana

2019-081397



Número de Trámite: ALC-2019-00621  
 Fecha: 29/05/2019  
 Asunto: SOLICITA SE REICORPORA EL PROYECTO ILALÓ- NEFOL EN SESION DE CONCEJO.  
 Cédula: 171128397-6  
 Nombres: VANESSA  
 Apellidos: LASASSO  
 Dirección: SILE CENTER, CALLE DEL ESTABLO, CUMBAYA OF. 110  
 Teléfono Local:  
 Teléfono Móvil: 0998591820  
 Correo Electrónico: vanessalassasso@gmail.com  
 Representante Legal:  
 Número de GDOC:  
 Observaciones:

Secretaría del Concejo

favor atender

Pubenza Maria Fuentes Flores

06-06-2019

Muni y Depto:

① a esta lista  
Poner en orden de

24-06/19

DES-EX-2019  
11:05

Don





Número de Trámite: ALC-2019-00621  
Fecha: 29/05/2019  
Asunto: SOLICITA SE REICORPORA EL PROYECTO ILALÓ- NEFOL EN SESION DE CONCEJO.  
Cédula: 171128397-6  
Nombres: VANE55A  
Apellidos: LASASSO  
Dirección: SILE CENTER , CALLE DEL ESTABLO, CUMBAYA OF. 110  
Teléfono Local:  
Teléfono Móvil: 0998591820  
Correo Electrónico: vanessalassaso@gmail.com  
Representante Legal:  
Número de GDOC:  
Observaciones:

Venezuela y Espejo - Palacio Municipal PBX: (593-2) 3952300 - Ext.: 12320 - 12304 - 12318

www.muc.gob.ec

00612

Quito, 29 de mayo de 2019

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

De mi consideración:

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL ubicado en EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Con fecha **27 de Marzo 2015**, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m<sup>2</sup>, para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 2015 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.

El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.

El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

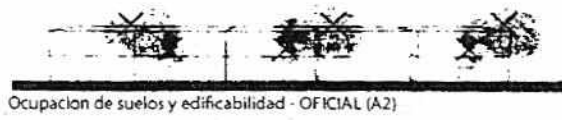
Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO -NEFOL**.

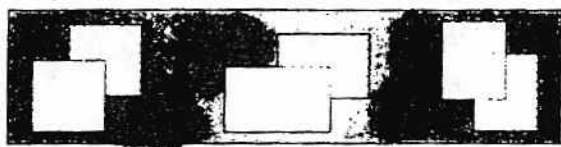
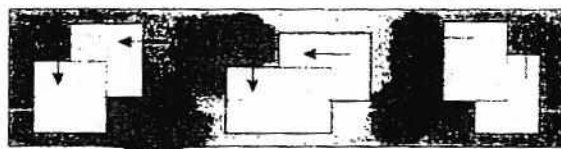
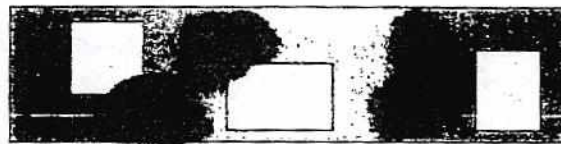
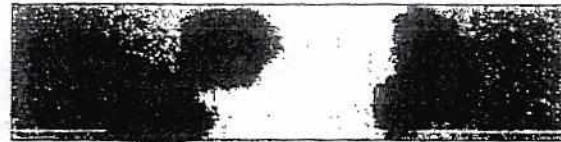


# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

## AXONOMETRIA



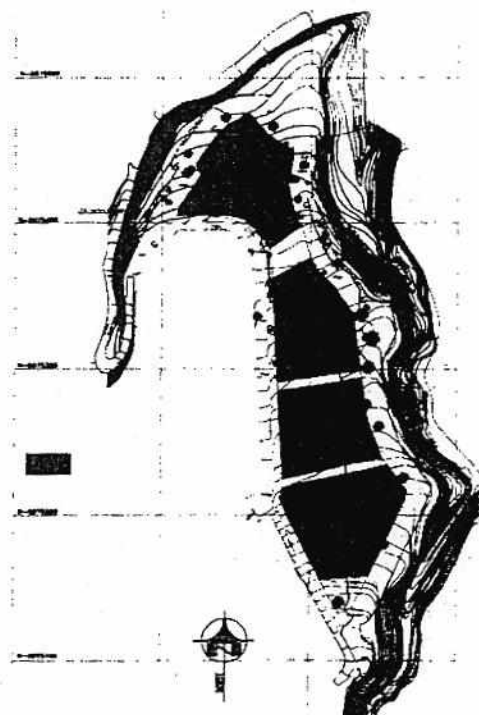
## PLANTA



## IMPLANTACIÓN PROYECTO



## IMPLANTACION COS PERMIIDO



**CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)**

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615,10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,56	17029,95	37,33

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro).

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

**Cuadro - Cálculo concesión onerosa**

- 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 uso de suelo operado mediante el PUAU.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \$/m^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20
- Valor del terreno de partida=  $120 \$/m^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20
- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\begin{aligned} \text{COD}_u &= (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \% \\ \text{COD}_u &= (\$ 0) \times 20\% \\ \text{COD}_u &= \$ 0 \end{aligned}$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilalo - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares nortamericanos.

**SOLICITUD:**

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente la inclusión en la siguiente Orden del día para tratar en primer debate el PROYECTO PUAU ILALÓ NEFOL en la Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso  
Cel: 0998591820  
[vanessalassasso@gmail.com](mailto:vanessalassasso@gmail.com)

C.C: Dr. Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito

CI: 1711283976

Site center, Calle del Establo, Cumbaya, Oficina 110 TORO.



Sec. Comisión de Uso de Suelo expediente  
Guardar expediente @  
informar al Presidente  
24-05/19

161 (132)  
20

Quito, 29 de mayo de 2019

2019-071564

Señor Concejal  
René Bedón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL M.D.M.Q**  
Presente.-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN  
FECHA: 29 MAY 2019 HORA: 12:35  
Nº HOJA: -03  
Recibido por: ALEX P

**De mi consideración:**

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL** ubicado en **EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Con fecha **27 de Marzo 2015**, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m2, para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 2015 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.

El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.

El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

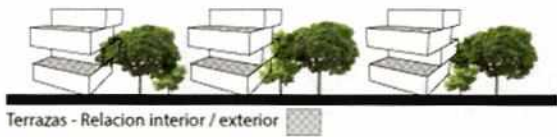
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

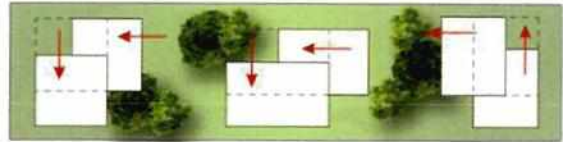
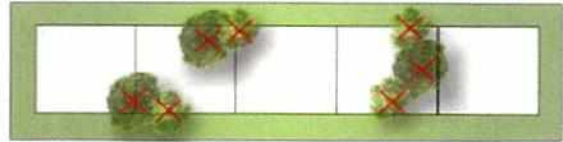
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO -NEFOL**.

# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

## AXONOMETRIA



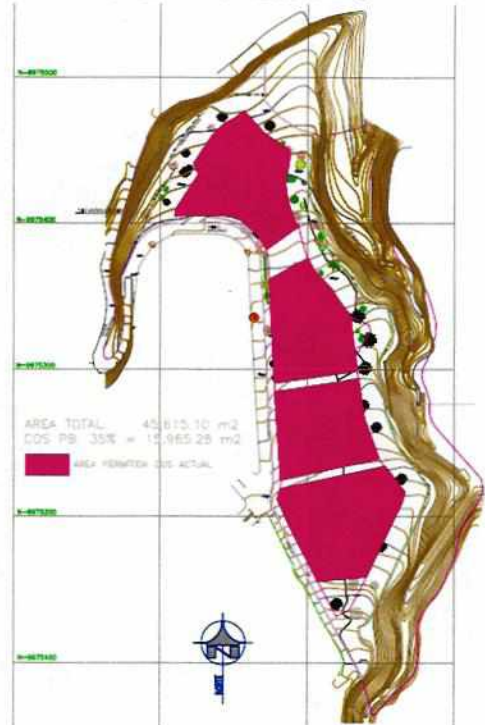
## PLANTA



## IMPLANTACIÓN PROYECTO



## IMPLANTACION COS PERMIIDO





**CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)**

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615.10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,56	17029,95	37,33

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro.

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

**Cuadro - Cálculo concesión onerosa**

- 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 uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20
- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20
- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 0) \times 20\%$$


$$\text{CODu} = \$ 0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

**SOLICITUD:**

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente interceder de manera favorable para la aprobación del PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la siguiente Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

[vanessalassasso@gmail.com](mailto:vanessalassasso@gmail.com)

Archivo Comisión Uso de Suelo  
en carpeta  
*[Signature]* 29 mayo 14

Quito, 29 de mayo de 2019

2019-071564

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

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN  
FECHA: 29 MAY 2019 HORA: 12:30  
Nº HOJA: - 03 -  
Recibido por: *[Signature]*

**De mi consideración:**

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL** ubicado en **EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 27 de Marzo 2015, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m2, para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 2015 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

- El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.
- El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.
- El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

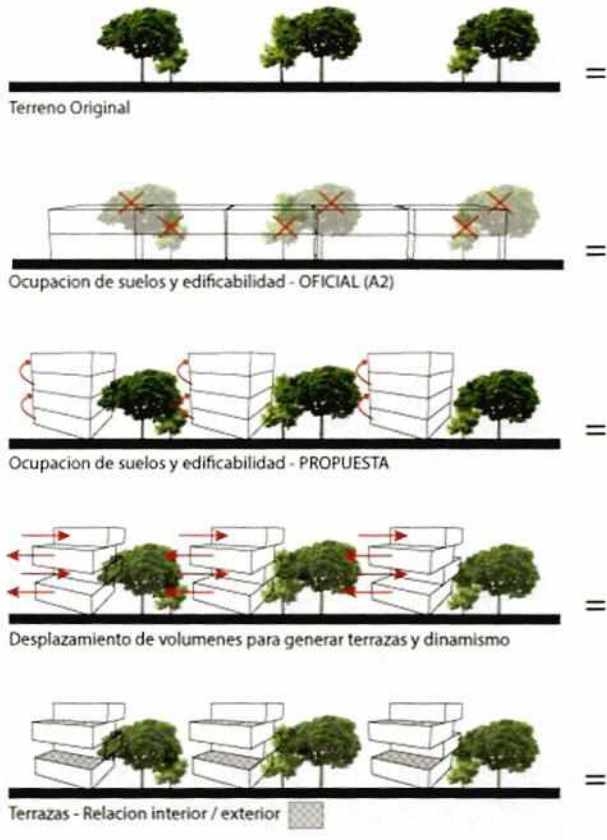
Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO –NEFOL**.

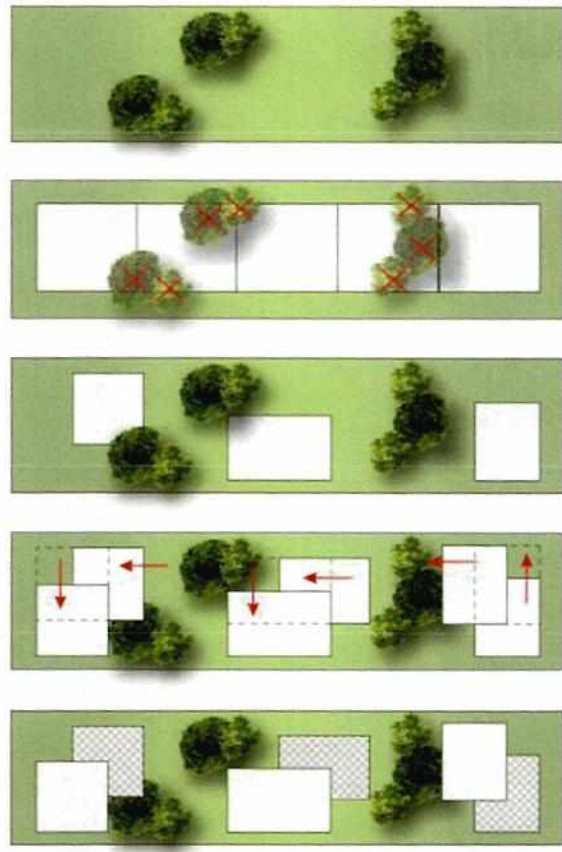


# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

## AXONOMETRIA



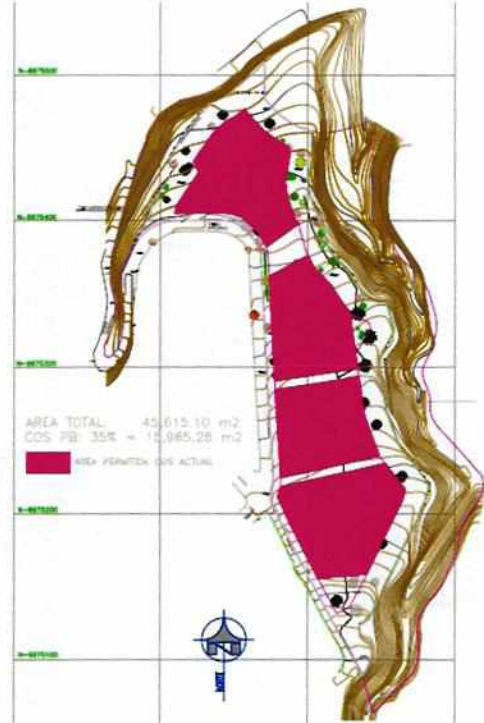
## PLANTA



## IMPLANTACIÓN PROYECTO



## IMPLANTACION COS PERMIIDO



**CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)**

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615.10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,56	17029,95	37,33

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro.

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

**Cuadro - Cálculo concesión onerosa**

- 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 uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20

- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20

- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 0) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$ 0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

**SOLICITUD:**

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente la inclusión en la siguiente Orden del día para tratar en primer debate el PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

[vanessalassasso@gmail.com](mailto:vanessalassasso@gmail.com)

**C.C: Dr. Carlos Alomoto Rosales**

**Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito**



Informe No. IC-O-2019-103

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y 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. En sesión de 12 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo conoció el oficio No. STHV-DMPPS-5103 de 12 de octubre de 2018, a fojas 116 del expediente, mediante el cual el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el borrador del proyecto de ordenanza del denominado "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló-Nefol", al Secretario General del Concejo Metropolitano.
- 1.2. Mediante, oficio No. SGC-2018-3989 de 13 de diciembre de 2018, a fojas 117 del expediente, el Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, indica que en sesión extraordinaria de 12 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo resolvió devolver el expediente a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se procesen las observaciones presentadas por la Comisión.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, conoció el oficio No. STHV-DMPPS-0829-2018, a fojas, 124-126 del expediente, que contiene el proyecto en referencia, y además, realiza observaciones respecto a la redistribución de coeficientes; y, aprobó el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol", asumiendo los Concejales abajo firmantes, la iniciativa legislativa del referido proyecto normativo.
- 1.4. Mediante oficio No STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, a fojas 137 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALÓ-NEFOL", del cual se desprende:




*"En atención a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el día jueves 14 de marzo de 2019, en la cual se trató como punto 22 el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALO-NEFOL", esta dependencia remite para su conocimiento y resolución la exposición de motivos, considerandos y borrador de ordenanza de dicho proyecto especial, para continuar con su tratamiento."*

## 2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 de 19 de noviembre de 2018, a fojas 108 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ, remite el informe técnico ambiental actualizado, del referido Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol", del cual se desprende:

*"• Las observaciones emitidas en el presente informe se basa en la información enviada por la STHV y en función de la visita de campo realizada el día 29 de octubre de 2018.*

*• Mediante oficio No. 4601 del 12 de octubre de 2016, la STHV adjunta el "Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol", en el cual se detallan observaciones y requerimientos, la STHV otorga al proponente un plazo de 60 días a partir de la recepción del mencionado informe para presentar el expediente del proyecto acogándose las observaciones y complementando los requisitos contenidos en el mismo. En este contexto, dicho expediente de subsanación no consta en los documentos con los que cuenta ésta Secretaría para la actualización del informe solicitado.*

*• El proyecto no cuenta con información para evaluar los criterios ambientales conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa 11. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales de la Resolución No. STHV-12-2017. Se asume que este particular ocurre debido a que la viabilidad con observaciones se le otorga al proyecto en el año 2015.*

*• Se solicita a la STHV incorporar las observaciones y/o requerimientos emitidos en el presente informe en el proyecto de ordenanza del PUAE en mención, con la finalidad de darle un carácter de obligatorio y garantizar la incorporación de lineamientos ambientales al proyecto.*

*• Considerando que en la inspección se observa la presencia de una acequia que cruza el predio donde se desarrollará el PUAE Ilalo Nefol, misma que **no consta en ninguna parte de la descripción del proyecto**, el promotor debe presentar ante esta Secretaría previo a la obtención del informe correspondiente, el establecimiento de la servidumbre conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento, así como la **obtención** de los respectivos informes de la Autoridad Nacional del Agua y /o a Junta General de Regantes del Sistema de Riego Tumbaco.*

*Así mismo, se requiere presentar la descripción de la incorporación de la acequia en el proyecto, así como su manejo, uso y protección acorde a la ley antes referida.*

*[Handwritten signature]*



*Por otro lado se debe clarificar como se van alimentar los 6 humedales propuestos, y como se van a gestionar los mismos, en caso del uso de la acequia para este efecto, se debe contar con los respectivos **pronunciamiento de las autoridades correspondientes.**"*

2.2. Mediante oficio No. SM-203-2019 de 24 de enero de 2019, a fojas 101 del expediente, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, manifiesta:

*"(...) en este contexto, la Secretaría de Movilidad emitió el oficio SM-1895-2016, con fecha 21 de noviembre del 2016, en el que consta el criterio **FAVORABLE**, por lo que esta Secretaría se ratifica en dicho pronunciamento."*

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0829-2018 de 15 de febrero de 2019, a fojas 124-126 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda manifiesta:

*"a. En correspondencia a la base legal contemplada en el literal 1. del presente documento, el proyecto Ilaló Nefol cumple con la normativa vigente para ser desarrollado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, adicionalmente los promotores del proyecto mediante Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, han incorporado las observaciones realizadas en la Comisión de Uso de Suelo, mediante sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018, las mismas que fueron conocidas por la Mesa Técnica de PUAE realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018.*

*b. En virtud de lo antes expuesto, y con el fin de continuar con el tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, esta dependencia remite el expediente del proyecto y el borrador de ordenanza, el mismo que incorpora los requerimientos realizados por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE, y los requerimientos contenidos en los informes técnicos actualizados por:*

*—La Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 y oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019; y*

*—La Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019."*

### 3.- INFORME LEGAL

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00924 de 12 de abril de 2019, a fojas 150 – 151 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*"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 la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano de Quito.*

*Q*

*J*

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos, el numeral 1 y 2, primer párrafo, de la base legal del presente informe.
  2. En el considerando cuarto eliminar el literal w del artículo 57, y el literal u del artículo 87 del COOT AD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
  3. En los considerandos añadir el Oficio SHTV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual remite el proyecto de ordenanza.
  4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD
  5. Se sugiere que en el artículo 5, letra c), numeral ii) se incluya el término "subdivisión" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
  6. El artículo 9 tiene dos literales: literal a) y literal j) por lo tanto se debe cambiar la letra j por la b.
  7. En el artículo 10 se debería corregir la enumeración de la tercera viñeta.
  8. Se sugiere que en la Disposición General Segunda se incluya el término "subdivisión" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
  9. La Disposición Final se debería reformular con el siguiente texto: "Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad".
  10. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.
- El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen".

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; con fundamento en los artículos 57 a) y x) y 87 literal a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y Art. IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Metropolitana que regula al proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, ubicado en la parroquia de Tumbaco.

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**

Sra. Silvia Díaz  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-16+	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-16	

Adjunto expediente con documentación constante en ciento cincuenta y un (151) fojas (2018-193319)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	24 abril 2019		24 abril 2019	
Jorge Albán				
Silvia Díaz				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				



**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-103, por el cual emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Metropolitana que regula al proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, ubicado en la parroquia Tumbaco.

Distrito Metropolitano de Quito, 25 de abril de 2019.



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



2018-193319 9



*Manoza*  
*12/04/2019*

EXPEDIENTE PRO – 2019-00924  
GDOC. 2018-193319  
DM QUITO, 12 ABR 2019

**QUITO** SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDIA RECEPCION  
FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 10:15  
Nº HOJA: 02  
Recibido por: *Alex P.*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.-

De Conformidad con la Resolución A004 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. STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

Con Oficio No. SGC-2019-1086 de 03 de abril de 2019, por disposición del señor concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

**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". *P*



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. 172, en su artículo 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 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*  
*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”*




### 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 la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano de Quito.

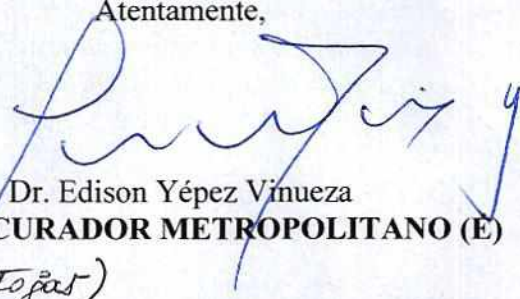
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos, el numeral 1 y 2, primer párrafo, de la base legal del presente informe.
2. En el considerando cuarto eliminar el literal w del artículo 57, y el literal u del artículo 87 del COOTAD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
3. En los considerandos añadir el Oficio SHTV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual remite el proyecto de ordenanza.
4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD
5. Se sugiere que en el artículo 5, letra c), numeral ii) se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
6. El artículo 9 tiene dos literales: literal a) y literal j) por lo tanto se debe cambiar la letra j por la b.
7. En el artículo 10 se debería corregir la enumeración de la tercera viñeta.
8. Se sugiere que en la Disposición General Segunda se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
9. La Disposición Final se debería reformular con el siguiente texto: "*Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad*".
10. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, 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 Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente completo *(10 Fojas)*

**c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	10-04-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo





PROCURADURÍA METROPOLITANA

2018-193319 10

148

*Handwritten signatures and dates: 12/04/2019*

EXPEDIENTE PRO – 2019-00924  
GDOC. 2018-193319  
DM QUITO, 12 ABR 2019

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN  
FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 10:45  
Nº HOJA: -12-  
Recibido por: P. Real.

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

Presente.-

De Conformidad con la Resolución A004 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. STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ilaló-Nefol”.

Con Oficio No. SGC-2019-1086 de 03 de abril de 2019, por disposición del señor concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ilaló-Nefol”.

**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”.*

*Handwritten signature*

12



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. 172, en su artículo 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 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*  
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"*



### 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 la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano de Quito.

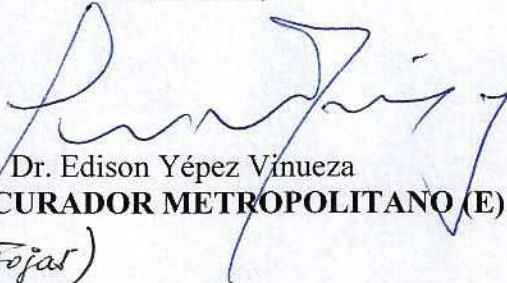
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos, el numeral 1 y 2, primer párrafo, de la base legal del presente informe.
2. En el considerando cuarto eliminar el literal w del artículo 57, y el literal u del artículo 87 del COOTAD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
3. En los considerandos añadir el Oficio SHTV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual remite el proyecto de ordenanza.
4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD
5. Se sugiere que en el artículo 5, letra c), numeral ii) se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
6. El artículo 9 tiene dos literales: literal a) y literal j) por lo tanto se debe cambiar la letra j por la b.
7. En el artículo 10 se debería corregir la enumeración de la tercera viñeta.
8. Se sugiere que en la Disposición General Segunda se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
9. La Disposición Final se debería reformular con el siguiente texto: "*Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad*".
10. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, 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 Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente completo *(10 Fojas)*

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	10-04-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo  
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica  
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo



147

**Ticket#2018-193319 — puae ilalo-nefol**

924-19

**Información del ticket**

**Antigüedad:** 103 d 4 h  
**Creado:** 21/12/2018 - 11:58  
**Creado por:** Coba Segovia Alicia  
**Estado:** abierto  
**Bloqueo:** bloqueado  
**Prioridad:** 3 normal  
**Cola:** PROCURADURIA METROPOLITANA

**Identificador del cliente:** PE-001  
**Tiempo contabilizado:** 0  
**Propietario:** Frixone Enriquez Gianni (PROCURADOR)

**Información del cliente**

**Nombre:** vanessa  
**Apellido:** la sasso chediak  
**Identificador de usuario:** 1711283976  
**Correo:** vanessalassasso@gm[...]  
**Móvil:** 0998591820  
**Cliente:** PERSONAS NATURALE[...]

🔊 Tickets abiertos (cliente) (17960)

**Artículo #10 – Actualización del propietario!**

**Creado:** 03/04/2019 - 16:11 por Rosero Ivonne  
**De:** Ivonne Rosero  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Adjunto (MAX 8MB):** 2019-SGC-1086.pdf , 2.1 MBytes

VA PROCURADURIA 2019-SGC-1086

**Artículo #9 – Actualización del propietario!**

**Creado:** 03/04/2019 - 16:10 por Rosero Ivonne  
**De:** Ivonne Rosero  
**Asunto:** Actualización del propietario!

DESPACHO

**Artículo #8 – Nota**

**Creado:** 28/03/2019 - 17:40 por Loachamin Jarrin Veronica Patricia  
**De:** Veronica Patricia Loachamin Jarrin  
**Asunto:** Nota  
**Adjunto (MAX 8MB):** SECRETARIA\_DE\_TERRITORIO\_\_1437.pdf , 24.7 KBytes

2944-16. (P)

924-19

**QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
URGENTE**

Oficio No. SGC-2019- **1086**

Quito D. M., **03 ABR 2019**

TICKET GDOC: 2018-193319

Doctor  
Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.-

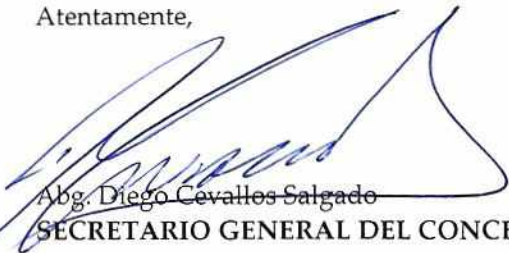
**Asunto:** Se solicita informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló - Nefol".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló -Nefol", a fin de que con el carácter de urgente, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto proyecto normativo en 8 hojas (originales).

Atentamente,



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

Adjunto:

- Proyecto normativo (8 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-02	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-02	<i>[Signature]</i>

- 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.



2019 - 039 740 c

108



*Handwritten signatures and dates: 20/03/2019*

2018-1933/9

1437

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,

27 MAR 2019

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**Referencia: PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITÉCTONICO ESPECIAL "ILALÓ - NEFOL"**

**De mi consideración:**

En atención a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el día 27 de marzo de 2019, en la cual se trató como punto 22 el **Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALÓ - NEFOL"**, esta dependencia remite para su conocimiento y resolución la exposición de motivos, considerandos y borrador de ordenanza de dicho proyecto especial, para continuar con su tratamiento.

*Yellow stamp: STHV 1437*

Atentamente,

*Jacobo Herdoiza B.*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**C.c. Abg. Sergio Garnica - Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-26	<i>Herdoiza</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-26	<i>STH</i>



**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **28 MAR 2019** HORA: *12:52*

Nº HOJA: *8 hojas*

Recibido por: *P. Bet...*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO  
URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ - NEFOL

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

El Proyecto busca promover un conjunto residencial con un enfoque ambiental/el cual reconozca la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse ubicado en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló y colindar al este con la Quebrada del Corro.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal en un conjunto privado. Dicho conjunto, se estructura mediante la implantación de 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía de conectividad interna, que permitirá la circulación entre estos bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública de acceso al proyecto, denominada Novena transversal. Para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución en el uso del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para reducir la huella de los edificios en planta baja con el objetivo de generar áreas verdes de mayor superficie, en beneficio del proyecto y del entorno; la redistribución del área liberada en planta baja, se reemplaza a través de la creación de pisos adicionales en las edificaciones proyectadas. Sin embargo, la herramienta de Redistribución de COS, figura contemplada en la Resolución No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, no es aplicable para el predio donde se implantará este proyecto, debido a que el predio cuenta con uso de suelo Residencial Urbano 1, el cual determina una inaplicabilidad de dicha figura según lo establecido en la resolución mencionada.

Consecuentemente, y con el compromiso del promotor para reducir el uso del COS en planta baja, no superar el volumen constructivo permitido con la zonificación vigente y dotar de beneficios urbanísticos y aportes ambientales al sector, este proyecto se presenta bajo la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cual propone una modificación de asignaciones de aprovechamiento urbanístico, tanto de uso de suelo como de zonificación, en atención a lo establecido en el Ordenanza Metropolitana 183 y las Resoluciones STHV-012-2017 y STHV-017-2018; los cambios de uso de suelo y zonificación son los siguientes respectivamente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50); asignaciones de aprovechamiento que han sido asignadas en atención a la normativa vigente y al programa arquitectónico propuesto, el cual no contemplará el fraccionamiento del lote y garantizará el desarrollo aportes urbanísticos y ambientales adicionales a los contemplados en la normativa metropolitana y nacional vigente.



La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención especial y recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló - Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló - Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló - Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

4

ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N° ..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";

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 deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.



- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

9



- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, la solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, el día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.



- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-4601-2016 de fecha 12 de octubre de 2016.
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.
- Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5103-2018, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite Informe Técnico actualizado del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.
- Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite pronunciamiento ambiental sobre el proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.

Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2018 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"ILALÓ - NEFOL"**

**Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE Ilaló - Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo General.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló. Para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo Específico.** - El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas.



Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, en la cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) No se permitirá la habilitación del suelo por fraccionamiento de lotización y/o urbanización.
  - iii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iv) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - v) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
  - vi) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vii) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - viii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - ix) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - x) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto Ilaló - Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

Cuadro N° 1

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			Distancia entre bloques	CO S - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

### Capítulo II

#### De la infraestructura básica

**Artículo.8.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética en observancia de la normativa vigente conforme lo determina el Anexo 3.

### Capítulo III

#### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:



a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al *Anexo 2, 3 y 4* de la presente ordenanza y en coordinación con la Secretaría de Ambiente:

i) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.
4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva - Inter Valles.

ii) En el área útil del predio, el promotor:

1. Conservará de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
6. Elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio.

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP.

j) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido de 4 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.
- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
- iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.

### Capítulo IV

#### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CODu = [(valor del terreno de llegada - valor del terreno de partida) \times porcentaje de participación por suelo]$$

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), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.
- iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- iv) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- 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.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de llegada= \$3'400.213,20**
- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de partida= \$3'400.213,20**
- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**

$COD_u = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$   
 $COD_u = (\$0) \times 20\%$   
 **$COD_u = \$0$**

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de 0 dólares norteamericanos

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** En atención a la zonificación asignada al proyecto (A404-50), la cual contempla la construcción de hasta 4 pisos, una altura máxima de 16 metros y una asignación de lote mínimo de 400 metros, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con el proyecto presentado por el promotor, quedando expresamente prohibido el fraccionamiento del predio bajo las figuras de lotización y/o urbanización.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la entidad municipal competente en base a la normativa vigente.

**Cuarta.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Quinta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

Q



**Sexta.-** Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

### ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 con 05 hojas útiles.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019 con 01 hoja útil.
5. Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No. STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
6. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No. SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles.
7. Informe de la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019 con 15 hojas útiles.
8. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-5103-2018 de fecha 12 de octubre de 2018 con 12 hojas útiles.
9. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
10. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
11. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.
12. Oficio de fecha 21 de diciembre de 2018, remitido por los promotores del proyecto.

*Comisión de Suelo 20/3/2019*

2019-039740 c 137  
**QUITO**  
ALCALDÍA  
2018-193319

Oficio No. STHV-DMPPS- 1437  
DM Quito,  
27 MAR 2019

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**Referencia: PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITÉCTONICO ESPECIAL "ILALÓ - NEFOL"**

**De mi consideración:**

En atención a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el día jueves 14 de marzo de 2019, en la cual se trató como punto 22 el **Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALÓ - NEFOL"**, esta dependencia remite para su conocimiento y resolución la exposición de motivos, considerandos y borrador de ordenanza de dicho proyecto especial, para continuar con su tratamiento.

Atentamente,

*Jacobo Herdoiza B.*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

C.c. Abg. Sergio Garnica - Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-26	<i>Servicio</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-26	<i>ZK</i>

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 28 MAR 2019 HORA: 12:42  
Nº HOJAS: 8 hojas  
Recibido por: *Roberto*



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO  
URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ - NEFOL**

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasí, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

El Proyecto busca promover un conjunto residencial con un enfoque ambiental el cual reconozca la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse ubicado en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló y colindar al este con la Quebrada del Corro.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal en un conjunto privado. Dicho conjunto, se estructura mediante la implantación de 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía de conectividad interna, que permitirá la circulación entre estos bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública de acceso al proyecto, denominada Novena transversal. Para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución en el uso del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para reducir la huella de los edificios en planta baja con el objetivo de generar áreas verdes de mayor superficie, en beneficio del proyecto y del entorno; la redistribución del área liberada en planta baja, se reemplaza a través de la creación de pisos adicionales en las edificaciones proyectadas. Sin embargo, la herramienta de Redistribución de COS, figura contemplada en la Resolución No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, no es aplicable para el predio donde se implantará este proyecto, debido a que el predio cuenta con uso de suelo Residencial Urbano 1, el cual determina una inaplicabilidad de dicha figura según lo establecido en la resolución mencionada.

Consecuentemente, y con el compromiso del promotor para reducir el uso del COS en planta baja, no superar el volumen constructivo permitido con la zonificación vigente y dotar de beneficios urbanísticos y aportes ambientales al sector, este proyecto se presenta bajo la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cual propone una modificación de asignaciones de aprovechamiento urbanístico, tanto de uso de suelo como de zonificación, en atención a lo establecido en el Ordenanza Metropolitana 183 y las Resoluciones STHV-012-2017 y STHV-017-2018; los cambios de uso de suelo y zonificación son los siguientes respectivamente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50); asignaciones de aprovechamiento que han sido asignadas en atención a la normativa vigente y al programa arquitectónico propuesto, el cual no contemplará el fraccionamiento del lote y garantizará el desarrollo aportes urbanísticos y ambientales adicionales a los contemplados en la normativa metropolitana y nacional vigente.



La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención especial y recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló - Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló - Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló - Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.



**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N° ..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- 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 deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.



- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, la solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, el día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.



- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló – Nefol.
- Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-4601-2016 de fecha 12 de octubre de 2016.
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.
- Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5103-2018, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite Informe Técnico actualizado del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.
- Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite pronunciamiento ambiental sobre el proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló – Nefol.



Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2018 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "ILALÓ - NEFOL"

#### Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE Ilaló - Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo General.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló. Para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo Específico.** - El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas.

Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, en la cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) No se permitirá la habilitación del suelo por fraccionamiento de lotización y/o urbanización.
  - iii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iv) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - v) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
  - vi) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vii) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - viii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - ix) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - x) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto Ilaló - Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:



Cuadro N° 1

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			Distancia entre bloques	COS S-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

**Artículo.8.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética en observancia de la normativa vigente conforme lo determina el *Anexo 3*.

## Capítulo III

### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al Anexo 2, 3 y 4 de la presente ordenanza y en coordinación con la Secretaría de Ambiente:

i) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.
4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva – Inter Valles.

ii) En el área útil del predio, el promotor:

1. Conservará de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
6. Elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio.

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP.



j) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido de 4 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.
- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
- iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.

#### Capítulo IV

##### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CODu = [(valor del terreno de llegada - valor del terreno de partida) \times porcentaje de participación por suelo]$$

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), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.
- iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- iv) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.



- 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.

#### Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$3'400.213,20
- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$3'400.213,20
- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$0) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de 0 dólares norteamericanos

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** En atención a la zonificación asignada al proyecto (A404-50), la cual contempla la construcción de hasta 4 pisos, una altura máxima de 16 metros y una asignación de lote mínimo de 400 metros, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con el proyecto presentado por el promotor, quedando expresamente prohibido el fraccionamiento del predio bajo las figuras de lotización y/o urbanización.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la entidad municipal competente en base a la normativa vigente.

**Cuarta.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Quinta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

**Sexta.-** Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_ de \_\_\_\_ de 2019.

### ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 con 05 hojas útiles.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019 con 01 hoja útil.
5. Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No.STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
6. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No.SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles.
7. Informe de la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019 con 15 hojas útiles.
8. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-5103-2018 de fecha 12 de octubre de 2018 con 12 hojas útiles.
9. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
10. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
11. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.
12. Oficio de fecha 21 de diciembre de 2018, remitido por los promotores del proyecto.



Fecha: 18 FEB 2019 Hora 9:55

Nº FOLIOS: 129  
Recibido por: [Firma]

Oficio No. STHV-DMPPS-0829-2018  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-036893  
GDOC-2018-193319  
GDOC-2019-000624  
GDOC-2019-018188

129  
Comisión de  
Uso de Suelo  
12/12/2018  
A.

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Referencia: PROYECTO ILALÓ NEFOL

**De mi consideración:**

En atención al oficio ingresado con referencia GDOC., mediante el cual remite el expediente del proyecto en referencia, para que se procesen las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.

**1. BASE LEGAL:**

- La Ordenanza Metropolitana No. 432, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 22, numeral 4, establece que: el PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 en su artículo 26 establece que: *“los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>, y encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado”.*
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 en el literal 2 del artículo 26 establece que: *“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 a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*



- La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB, establece que: *“Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda”.*
- El artículo 13, de la Sección IV, contenida en la RESOLUCIÓN No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, que Expide las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito; establece lo siguiente:

*Artículo 13.- Condiciones técnicas de los proyectos.- Para optar por el incremento de número de pisos por redistribución de COS PB, los proyectos deberán observar las siguientes características:*

- a) Implantarse en lotes cuya área sea igual o mayor a 400 metros cuadrados. La redistribución del COS PB, corresponde a la totalidad del coeficiente en planta baja asignado en la zonificación vigente;*
- b) La redistribución de COS PB puede aplicarse en lotes que cumplan las condiciones establecidas en la presente resolución; además en proyectos que se ha optado por el incremento de número de pisos en los siguientes casos:*
  - *Zona Urbanística de Asignación Especial;*
  - *Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano;*
  - *Proyectos que hayan optado por el incremento de número de pisos por privilegiar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garantizar limitaciones de consumo de energía y agua, y en general ser un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.*

*Para estos casos la redistribución de COS PB no implica incremento de suelo creado, sino que el monto correspondiente a los metros cuadrados liberados en planta baja se descontará del monto de la contribución especial producto del incremento del suelo creado;*

- c) En caso de que el lote se encuentre fuera de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, fuera de zonas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, y que no aplique al incremento de edificabilidad por implementar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, la redistribución del COS PB no podrá exceder 1 piso y no podrá sobrepasar el COS TOTAL.*
- d) Implementarse en lotes frentistas a una vía cuyo ancho mínimo (incluido aceras) sea 12 metros;*
- e) En caso de que el lote tenga frente a más de una vía, por lo menos una vía debe tener un ancho mínimo de 12 metros, y la o las vías secundarias no podrán ser menores de 10 metros;*
- f) No ocupar retiros en Planta Baja a excepción de las áreas de circulación peatonal que puedan ser cubiertas;*



- g) *El espacio liberado en Planta Baja por la redistribución del COS Planta Baja será de uso comunal o de uso público, y deberá estar integrado al espacio público;*
- h) *No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza; y,*
- i) *No encontrarse en lotes cuyo uso principal sea Residencial Urbano de Baja Densidad (RU 1).*

- La Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su **Disposición Transitoria Primera** estipula lo siguiente:

*Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza.*

- La RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018 que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017, estipula en su **Disposición Transitoria** lo siguiente:

*Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tendrá un plazo de 90 días, contados a partir de la sanción de la presente resolución, para actualizar sus expedientes e informes, conforme lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 13 de septiembre de 2017 y en la presente resolución, vencido este plazo los proyectos quedaran insubsistentes y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a informar lo correspondiente a la Secretaría General del Concejo.*

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral. El predio donde se desarrolla el proyecto limita al norte por el intercambiador de la Ruta Viva, al oeste por la Novena transversal, y, al Sur y Este por la quebrada del Corro, lo que determina que el predio donde se implantará el proyecto cuente con componentes naturales.

El proyecto se desarrolla en un conjunto privado bajo la figura de propiedad horizontal, en el cual se implantan 10 bloques con un total aproximado de 74 departamentos dispuestos a lo largo del predio con un altura máxima de 4 pisos, lo que permite liberar espacio en planta baja para la generación de áreas verdes; por tal razón y en concordancia con el anexo 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que regula el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), el uso y la zonificación propuesta para el proyecto Ilaló - Nefol cambia de uso Residencial baja densidad (RU1) y zonificación A2 (A1002-35), a uso Residencial Urbano 2 (RU2) y zonificación A404-50.



Adicionalmente la propuesta del proyecto Ilaló Nefol contempla realizar acciones para el uso manejo y protección de los componentes naturales ubicados en la quebrada del Corro y en el área útil del predio donde se desarrolla el proyecto, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental conforme lo determina la normativa vigente.

### **3. TRATAMIENTO DEL PROYECTO**

#### **3.1. En la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:**

- La primera solicitud de revisión del proyecto Ilaló Nefol ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.
- La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del replanteamiento del Proyecto Ilaló Nefol.
- Mediante oficio de fecha 09 de marzo de 2018, José Rafael Pallares, Gerente General de WRL Promotora Inmobiliaria en calidad de Promotores del proyecto Ilaló Nefol, remite la documentación concerniente al expediente del proyecto y solicita se dé el tratamiento correspondiente a la Etapa III estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017.
- La Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto, lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5103, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.



### 3.2. En la Comisión de Uso de Suelo:

- El proyecto Ilaló Nefol fue conocido en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018; mediante la cual se formularon las siguientes observaciones; las mismas que fueron analizadas y solventadas con los siguientes criterios:
  1. Base legal en correspondencia del desarrollo del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial,
  2. Uso Público de la quebrada del Corro,
  3. Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto.
- Mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.

### 3.3. En la Mesa Técnica de PUAE:

- Conforme a la reunión mantenida el día 19 de diciembre de 2018, entre representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y los promotores del proyecto Ilaló Nefol; en la cual se plantearon las observaciones tratadas en la Comisión de Uso de Suelo; Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018.
- Posterior al análisis y procesamiento de las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable para continuar con el tratamiento del proyecto Ilaló Nefol bajo la figura de PUAE, en pertinencia de la normativa vigente, y a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol, en base a los siguientes criterios:
  1. **Base legal en correspondencia del desarrollo del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial:** en razón de que el proyecto Ilaló Nefol según la normativa vigente se implanta en uso de suelo Residencial Urbano 1 no podría acceder a la aplicación de Suelo Creado por redistribución del COS de PB contemplado en el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, adicionalmente el tratamiento del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial responde a la base legal que contempla el cambio de las regulaciones 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.
  2. **Uso Público de la quebrada del Corro:** implementación de un parque ecológico con senderos para el uso público, a través de un ingreso por el intercambiador Ruta Viva – Intervalles. La quebrada del Corro se mantendrá como propiedad privada de uso público para su conservación, mantenimiento y control de seguridad contra incendios como aporte urbanístico ambiental.

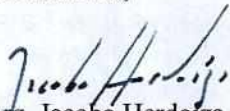
3. **Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto:** se recalculó el número de estacionamientos para ajustar a lo mínimo requerido por la normativa vigente, disposición que se ha incorporado en el borrador de ordenanza del proyecto.

4. **CONCLUSIONES:**

- a. En correspondencia a la base legal contemplada en el literal 1. del presente documento, el proyecto Ilaló Nefol cumple con la normativa vigente para ser desarrollado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, adicionalmente los promotores del proyecto mediante Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, han incorporado las observaciones realizadas en la Comisión de Uso de Suelo, mediante sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018, las mismas que fueron conocidas por la Mesa Técnica de PUAE realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018.
- b. En virtud de lo antes expuesto, y con el fin de continuar con el tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, esta dependencia remite el expediente del proyecto y el borrador de ordenanza, el mismo que incorpora los requerimientos realizados por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE, y los requerimientos contenidos en los informes técnicos actualizados por:

- La Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 y oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019; y
- La Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE**

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

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-02-15	<i>Herdoíza</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-02-15	<i>ZAT</i>



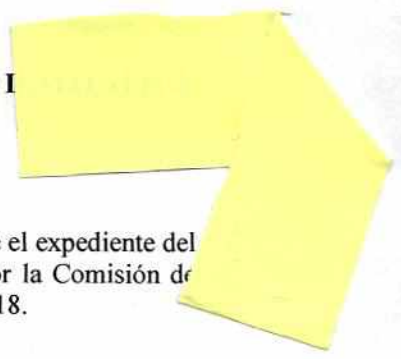
Fecha: 18 FEB 2019 Hora 9:35  
Nº HOJAS - 126h f  
Recibido por: [Signature]

Oficio No. STHV-DMPPS-10829-2018  
DM Quito, 15 FEB 2019  
Ticket GDOC-2018-036893  
GDOC-2018-193319-  
GDOC-2019-000624  
GDOC-2019-018188

Comisión de  
Uso de Suelo  
12/12/2018  
f.

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Referencia: PROYECTO I



De mi consideración:

En atención al oficio ingresado con referencia GDOC., mediante el cual remite el expediente del proyecto en referencia, para que se procesen las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.

1. BASE LEGAL:

- La Ordenanza Metropolitana No. 432, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 22, numeral 4, establece que: el PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 en su artículo 26 establece que: *“los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m², y encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado”.*
- La Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 en el literal 2 del artículo 26 establece que: *“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 a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*



- La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB, establece que: *"Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda"*.
- El artículo 13, de la Sección IV, contenida en la RESOLUCIÓN No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, que Expide las instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito; establece lo siguiente:

*Artículo 13.- Condiciones técnicas de los proyectos.- Para optar por el incremento de número de pisos por redistribución de COS PB, los proyectos deberán observar las siguientes características:*

- a) Implantarse en lotes cuya área sea igual o mayor a 400 metros cuadrados. La redistribución del COS PB, corresponde a la totalidad del coeficiente en planta baja asignado en la zonificación vigente;*
- b) La redistribución de COS PB puede aplicarse en lotes que cumplan las condiciones establecidas en la presente resolución; además en proyectos que se ha optado por el incremento de número de pisos en los siguientes casos:*
  - *Zona Urbanística de Asignación Especial;*
  - *Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano;*
  - *Proyectos que hayan optado por el incremento de número de pisos por privilegiar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garantizar limitaciones de consumo de energía y agua, y en general ser un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.*

*Para estos casos la redistribución de COS PB no implica incremento de suelo creado, sino que el monto correspondiente a los metros cuadrados liberados en planta baja se descontará del monto de la contribución especial producto del incremento del suelo creado;*

- c) En caso de que el lote se encuentre fuera de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, fuera de zonas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, y que no aplique al incremento de edificabilidad por implementar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, la redistribución del COS PB no podrá exceder 1 piso y no podrá sobrepasar el COS TOTAL.*
- d) Implementarse en lotes frentistas a una vía cuyo ancho mínimo (incluido aceras) sea 12 metros;*
- e) En caso de que el lote tenga frente a más de una vía, por lo menos una vía debe tener un ancho mínimo de 12 metros, y la o las vías secundarias no podrán ser menores de 10 metros;*
- f) No ocupar retiros en Planta Baja a excepción de las áreas de circulación peatonal que puedan ser cubiertas;*



- g) *El espacio liberado en Planta Baja por la redistribución del COS Planta Baja será de uso comunal o de uso público, y deberá estar integrado al espacio público;*
- h) *No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza; y,*
- i) *No encontrarse en lotes cuyo uso principal sea Residencial Urbano de Baja Densidad (RU 1).*

- La Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su **Disposición Transitoria Primera** estipula lo siguiente:

*Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza.*

- La RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018 que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017, estipula en su **Disposición Transitoria** lo siguiente:

*Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tendrá un plazo de 90 días, contados a partir de la sanción de la presente resolución, para actualizar sus expedientes e informes, conforme lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 13 de septiembre de 2017 y en la presente resolución, vencido este plazo los proyectos quedaran insubsistentes y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a informar lo correspondiente a la Secretaría General del Concejo.*

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral. El predio donde se desarrolla el proyecto limita al norte por el intercambiador de la Ruta Viva, al oeste por la Novena transversal, y, al Sur y Este por la quebrada del Corro, lo que determina que el predio donde se implantará el proyecto cuente con componentes naturales.

El proyecto se desarrolla en un conjunto privado bajo la figura de propiedad horizontal, en el cual se implantan 10 bloques con un total aproximado de 74 departamentos dispuestos a lo largo del predio con un altura máxima de 4 pisos, lo que permite liberar espacio en planta baja para la generación de áreas verdes; por tal razón y en concordancia con el anexo 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que regula el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), el uso y la zonificación propuesta para el proyecto Ilaló - Nefol cambia de uso Residencial baja densidad (RU1) y zonificación A2 (A1002-35), a uso Residencial Urbano 2 (RU2) y zonificación A404-50.



Adicionalmente la propuesta del proyecto Ilaló Nefol contempla realizar acciones para el uso manejo y protección de los componentes naturales ubicados en la quebrada del Corro y en el área útil del predio donde se desarrolla el proyecto, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental conforme lo determina la normativa vigente.

### 3. TRATAMIENTO DEL PROYECTO

#### 3.1. En la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

- La primera solicitud de revisión del proyecto Ilaló Nefol ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.
- La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del replanteamiento del Proyecto Ilaló Nefol.
- Mediante oficio de fecha 09 de marzo de 2018, José Rafael Pallares, Gerente General de WRL Promotora Inmobiliaria en calidad de Promotores del proyecto Ilaló Nefol, remite la documentación concerniente al expediente del proyecto y solicita se dé el tratamiento correspondiente a la Etapa III estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017.
- La Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto, lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5103, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.



3. **Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto:** se recalculó el número de estacionamientos para ajustar a lo mínimo requerido por la normativa vigente, disposición que se ha incorporado en el borrador de ordenanza del proyecto.

4. **CONCLUSIONES:**

- a. En correspondencia a la base legal contemplada en el literal 1. del presente documento, el proyecto Ilaló Nefol cumple con la normativa vigente para ser desarrollado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, adicionalmente los promotores del proyecto mediante Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, han incorporado las observaciones realizadas en la Comisión de Uso de Suelo, mediante sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018, las mismas que fueron conocidas por la Mesa Técnica de PUAE realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018.
- b. En virtud de lo antes expuesto, y con el fin de continuar con el tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, esta dependencia remite el expediente del proyecto y el borrador de ordenanza, el mismo que incorpora los requerimientos realizados por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE, y los requerimientos contenidos en los informes técnicos actualizados por:

- La Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 y oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019; y
- La Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoiza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE**

C.c. Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-02-15	<i>herdoiza</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-02-15	<i>ZA</i>

### 3.2. En la Comisión de Uso de Suelo:

- El proyecto Ilaló Nefol fue conocido en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018; mediante la cual se formularon las siguientes observaciones; las mismas que fueron analizadas y solventadas con los siguientes criterios:
  1. Base legal en correspondencia del desarrollo del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial,
  2. Uso Público de la quebrada del Corro,
  3. Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto.
- Mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.

### 3.3. En la Mesa Técnica de PUAE:

- Conforme a la reunión mantenida el día 19 de diciembre de 2018, entre representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y los promotores del proyecto Ilaló Nefol; en la cual se plantearon las observaciones tratadas en la Comisión de Uso de Suelo; Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018.
- Posterior al análisis y procesamiento de las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable para continuar con el tratamiento del proyecto Ilaló Nefol bajo la figura de PUAE, en pertinencia de la normativa vigente, y a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol, en base a los siguientes criterios:
  1. **Base legal en correspondencia del desarrollo del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial:** en razón de que el proyecto Ilaló Nefol según la normativa vigente se implanta en uso de suelo Residencial Urbano 1 no podría acceder a la aplicación de Suelo Creado por redistribución del COS de PB contemplado en el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, adicionalmente el tratamiento del proyecto Ilaló Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial responde a la base legal que contempla el cambio de las regulaciones 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.
  2. **Uso Público de la quebrada del Corro:** implementación de un parque ecológico con senderos para el uso público, a través de un ingreso por el intercambiador Ruta Viva – Intervalles. La quebrada del Corro se mantendrá como propiedad privada de uso público para su conservación, mantenimiento y control de seguridad contra incendios como aporte urbanístico ambiental.



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ - NEFOL**

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

El Proyecto busca promover un conjunto residencial con un enfoque ambiental el cual reconozca la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse ubicado en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló y colindar al este con la Quebrada del Corro.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará en un conjunto privado, en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía interna, que permite la circulación entre estos bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal; para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución del COS para reducir el uso en planta baja y reemplazarlo en pisos adicionales, mediante el cambio del uso de suelo y zonificación contemplado en la normativa vigente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50).

La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención especial y recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló – Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló – Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló – Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.



**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- 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 deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 ídem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 ídem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 ídem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 ídem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera ídem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.
- Que, la Disposición general tercera ídem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la disposición transitoria primera ídem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.



- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló – Nefol.
- Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-4601-2016 de fecha 12 de octubre de 2016.
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.
- Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5103-2018, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite Informe Técnico actualizado del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.
- Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite pronunciamiento ambiental sobre el proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló – Nefol.
- Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2018 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,
- En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,



**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"ILALÓ - NEFOL"**

**Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE Ilaló - Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo General.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló. Para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo Específico.** - El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas. Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) La propuesta se desarrollará en un conjunto residencial privado **bajo el régimen de propiedad horizontal**, en el cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iii) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - iv) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.



- 120
- v) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vi) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - vii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - viii) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - ix) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto Ilaló - Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 1**

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIROS				Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m	
<b>A404-50</b>	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12	

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

**Artículo 8.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética **en observancia de la normativa vigente conforme lo determina el Anexo 3.**

## Capítulo III

### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:



a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al Anexo 2, 3 y 4 de la presente ordenanza y en coordinación con la Secretaría de Ambiente:

i) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.
4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva – Inter Valles.

ii) En el área útil del predio, el promotor:

1. Conservará de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
6. Elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio.

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

j) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido de 4 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.
- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
- iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.



Capítulo IV

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.- La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente 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:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.
- AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- 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.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de llegada= \\$3'400.213,20**
- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de partida= \\$3'400.213,20**
- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**  
  
 $\text{CODu} = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$   
 $\text{CODu} = (\$0) \times 20\%$   
**CODu = \\$0**

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de 0 dólares norteamericanos.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** El diseño definitivo del proyecto se desarrollará en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, el cual establece que el proyecto se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal que no contempla el fraccionamiento del lote.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la entidad municipal competente en base a la normativa vigente.

**Cuarta.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Quinta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

**Sexta.-** Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.



### DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2019.

### ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 con 05 hojas útiles.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019 con 01 hoja útil.
5. Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No. STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
6. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No. SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles.
7. Informe de la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019 con 15 hojas útiles.
8. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-5103-2018 de fecha 12 de octubre de 2018 con 12 hojas útiles.
9. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
10. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
11. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.
12. Oficio de fecha 21 de diciembre de 2018, remitido por los promotores del proyecto.

Oficio No. SGC-2018 **3989**

Quito D. M., **13 DIC 2018**

TICKET GDOC: 2018-036893

Arquitecto  
Jacobo Herdoíza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
Presente.-

Asunto: Se remite expediente identificado con el GDCO No. 2018-036893.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018, luego de conocer el expediente identificado con el GDOC No. 2018-036893, relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, **resolvió**: remitir a usted el expediente en referencia, a fin de que se procesen las observaciones presentadas por la Comisión.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 92 hojas útiles y 1 CD.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el miércoles 12 de diciembre de 2018.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018.



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

Página 1 de 2



Adjunto:

- Expediente No. 2018-036893 (92 hojas y 1 CD)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-12	Ⓜ
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-12	Ⓜ

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

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.

Fecha: **25 OCT 2018** Hora: **15:30**

Nº. HOJAS: **-92H-**

Recibido por: *[Signature]*

H.C. 2018.036893 - 5103

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**De mi consideración:**

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el expediente del proyecto denominado "PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ - NEFOL".

Adicionalmente, remito:

- Exposición de motivos, contenido en 02 hojas útiles.
- Borrador del proyecto de Ordenanza del "PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ - NEFOL", contenido en 08 hojas útiles.
- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en 08 hojas útiles.

Atentamente,

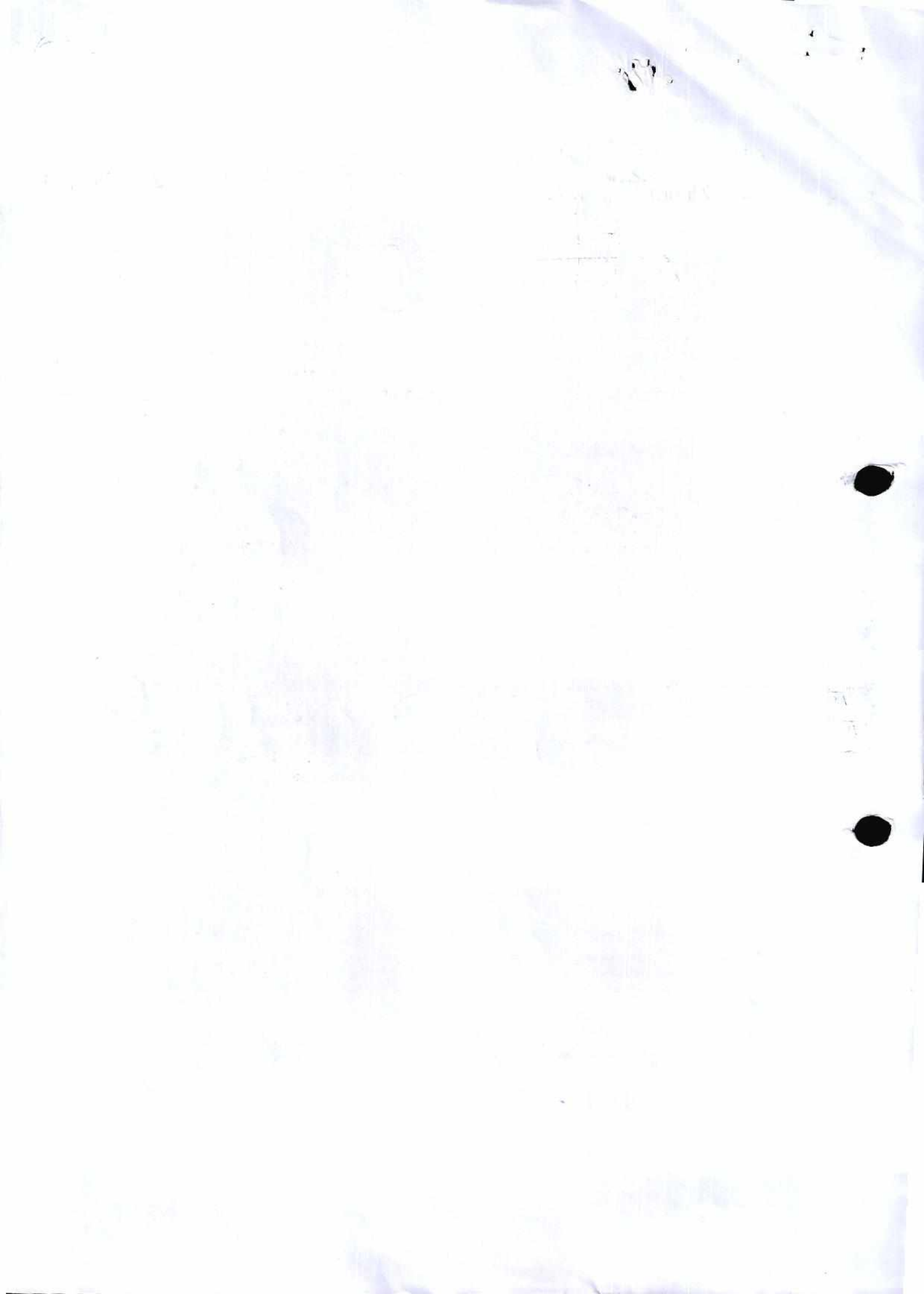
*Jacobo Herdóiza*

Arq. Jacobo Herdóiza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto lo indicado

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-09-18	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2018-09-18	<i>2H</i>





115

PUAE ILALO NEFÓL					
Fecha	No. oficio	Dependencia	Contenido	Obs.	Foja
s/n		Secretaría de Ambiente	Informe Técnico de Evaluación Ambiente de Viabilidad al PUAE		01-04
25/10/2016	SM-0122/2016	Secretaría de Movilidad	Remite Informe Técnico de Movilidad No. SM-0122/2016		05-13
12/10/2016	STHV-DMPPS-4601-2015	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol		14-16
		Promotores del proyecto-Memoria Técnica	Documento elaborado por los promotores del proyecto		17-23A
		Promotores del proyecto-Memoria de Socialización	Socialización realizada por los promotores del proyecto		24-51
12/12/2017		Rectificación de áreas	Escrituras, Registro de la Propiedad y Cédula Catastral		52-66
		Promotores del proyecto	Levantamiento del terreno		67
		Promotores del proyecto	Cédula Catastral		68
29/5/2018	Oficio No. 6110DMC	Dirección Metropolitana de Catastro	Valor de AIVA		69-73
6/2018	STHV-DMPPS-3129	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Oficio remitido a los promotores que se informa del conocimiento de la Mesa Técnica del Cálculo de Concesión Onerosa y Propuesta de Pago		74
		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Formulario Declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE		75
		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Implantación General del Proyecto		76
3/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda		77-82
18/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Proyecto de Ordenanza		83-90
18/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Exposición de Motivos		91
12/10/2018	STHV-DMPPS-5103	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Oficio remitido a la Secretaría General de Concejo		92



puae ilalo-nefol

impreso por Alicia Coba Segovia (alicia.coba@quito.gob.ec), 21/12/2018 - 11:58:20

114

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	0 m
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	21/12/2018 - 11:58:11
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA::Dirección de Planeamiento y Serv Públicos	<b>Creado por</b>	Coba Segovia Alicia
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	PE-001	<i>Ang. V. Tapia - 2018-12-26</i>	
<b>Propietario</b>	itapia (Iván Vladimir Tapia Guijarro)		

Información del cliente

<b>Nombre:</b>	vanessa
<b>Apellido:</b>	la sasso chediak
<b>Identificador de usuario:</b>	1711283976
<b>Correo:</b>	vanessalassasso@gmail.com
<b>Móvil:</b>	0998591820
<b>Cliente:</b>	PERSONAS NATURALES-CIUDADANOS

Artículo #1

<b>De:</b>	vanessalassasso@gmail.com,
<b>Para:</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA::Dirección de Planeamiento y Serv Públicos
<b>Asunto:</b>	puae ilalo-nefol
<b>Creado:</b>	21/12/2018 - 11:58:11 por cliente
<b>Tipo:</b>	teléfono

Quito, Diciembre 21 del 2018

Señor Arquitecto  
**Jacobo Herdoíza**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente

De acuerdo a la reunión mantenida el día 19 de Diciembre de 2018 con la Arq. Irene Vinuesa y el Arq. Vladimir Tapia donde se trataron las observaciones planteadas en la Comisión de Uso de Suelo del día Miércoles 12 de Diciembre 2018, adjunto sirvase encontrar los documentos con las modificaciones solicitadas para que el PUAE ILALO-NEFOL pueda ser aprobado:

1. En atención a la solicitud de Integrar espacio de uso público al área de protección (quebrada del Corro) del proyecto:  
Se implementarán un parque ecologico con senderos para el uso público, a travez de un ingreso por el intercambiador Ruta Viva – Intervalles. La quebrada del Corro se mantendrá como propiedad privada de uso publico para su conservación, mantenimiento y control de seguridad contra incendios.  
ANEXO 1. (Plano)
2. En atención a la solicitud que proyecto excede en el número de estacionamientos según la normativa:  
Se recalculó el número de estacionamientos para ajustar a lo mínimo requerido por la normativa vigente.  
ANEXO 2. (Tabla de estacionamientos)

Agradezco de antemano su atención,

Atentamente,



Arq. Vanessa La Sasso  
Encargada Técnica  
NEFOL S.A.  
1790650553001  
Whymper 164 y Av. Orellana

vanessalassasso@ gmail.com  
0998591820



Cuadro de estacionamientos según No. De viviendas

VIVIENDA		ESTACIONAMIENTOS				TOTAL
BLOQUE	# DEPARTAMENTOS	NORMAL	DE VISITAS	DISCAPACITADOS	VEHÍCULOS MENORES	
Bloque 1 **	6	12	1	2	1	16
Bloque 2	8	16	2	2	1	21
Bloque 3	8	16	2	2	1	21
Bloque 4	8	16	2	2	1	21
Bloque 5	8	16	2	2	1	21
Bloque 6	8	16	2	2	1	21
Bloque 7	8	16	2	2	1	21
Bloque 8 **	6	12	1	2	1	16
Bloque 9	8	16	2	2	1	21
Bloque 10 **	6	12	1	2	1	16
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>148</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>195</b>

\* El número final de estacionamientos puede variar si la cantidad de departamentos aumenta, algunos podrán ser divididos en 2 para ajustarse a la demanda del mercado.

\*\* Los bloques marcados podrán duplicar el número de departamentos (sin aumentar el área útil presentada), por lo que deberán recalcularse el número de estacionamientos requeridos para cumplir con la normativa vigente.

110

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




CÉDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
LA SASSO CHEDIAK  
VANESSA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
Estados Unidos de América  
New Jersey  
FECHA DE NACIMIENTO 1984-08-27  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL SOLTERO

Nº 171128397-6




INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTA  
V3443V2244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
LA SASSO GEORGE  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
CHEDIAK MARIA FERNANDA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO  
2018-01-29  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2028-01-29






DIRECTOR GENERAL  
FIRMA DEL CEDULADO



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
4 DE FEBRERO 2018




013 JUNTA No.  
013 - 023 NÚMERO  
1711283976 CÉDULA

LA SASSO CHEDIAK VANESSA  
APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA PROVINCIA  
QUITO CANTÓN  
RUMIPAMBA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:  
ZONA: 1






Arq Irene Venzaga  
2018-11-23

### proyecto ilalo nefol

impreso por Mariela Perrone Reed (mariela.perrone@quito.gob.ec), 22/11/2018 - 10:42:58

109

<b>Estado</b>	cerrado con éxito	<b>Antigüedad</b>	255 d 2 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	12/03/2018 - 08:37:19
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE DESARROLLO PRODUCTIVO	<b>Creado por</b>	Coba Segovia Alicia
<b>Bloquear</b>	desbloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	sincorreos533@mail.com		
<b>Propietario</b>	spenaherrera (Silvana Elizabeth Peñaherrera Toledo)		

Arq Tapio

### Objetos enlazados

- Hijo:** Ticket#2018-098951: OF.3129-PROYECTO ILALO NEFOL
- Ticket#2018-100193: PROYECTO ILALO NEFOL

### Información del cliente

**Nombre:** JOSE RAFAEL  
**Apellido:** PALLARES  
**Identificador de usuario:** JOSE PALLARES  
**Correo:** sincorreos533@mail.com

### Artículo #21

**De:** "Mariela Perrone Reed" <mariela.perrone@quito.gob.ec>  
**Para:** Silvana Elizabeth Peñaherrera Toledo <silvana.penaherrera@quito.gob.ec>  
**Asunto:** Nota  
**Creado:** 22/11/2018 - 10:41:25 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** 4968\_ARQ\_JACOBO\_HERDOIZA\_S.TERRITORIO.PDF (1.2 MBytes)

Se envía oficio 4968 para su conocimiento y fines pertinentes, saludos

108

Oficio No. SA-POL-2018- 4968  
DMQ, 19 de noviembre de 2018  
Ref: STHV-DMPPS-3129  
GDOC: 2018-036893

**Asunto:** PUAE ILALÓ NEFOL

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-5104 recibido el 17 de octubre de 2018, mediante el cual se solicita se actualicen los informes correspondientes en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol", adjunto el informe de criterio técnico ambiental correspondiente.

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

Atentamente,

Dra. Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

DESPACHO

SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**  
ALCALDÍA

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2018/11/19	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/11/19	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2018/11/19	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	20/NOV/2018	



**Informe Criterio Técnico Ambiental****PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL****"ILALO NEFOL"**

Fecha: 16 de Noviembre de 2018

**1. ANTECEDENTES**

- Primera solicitud de revisión del proyecto especial ingresa a la STHV el 27 de marzo de 2015.
- El 27 de mayo de 2015 se realiza la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE.
- En la reunión de la mesa técnica de PUAE del día miércoles 03 de junio de 2015, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 2013 y No. 011 del 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar Viable y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanado las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica PUAE.
- La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante GDOC: 2016-507174.
- El día 25 de agosto de 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- El 14 de septiembre de 2016 reunida la mesa técnica de PUAE realiza la sesión de deliberación sobre la Viabilidad del Proyecto Ilalo Nefol y se resuelve declarar viable el proyecto.
- La STHV solicita actualización de los informes correspondientes mediante Oficio No. 5104, recibido el 18 de octubre de 2018
- La SA realiza inspección de campo el 29 de octubre de 2018 al sitio de implantación del proyecto.
- El promotor se compromete en enviar información complementaria como insumo para realizar el informe correspondiente hasta el día 08 de noviembre, sin embargo no se ha recibido la documentación en mención.

**2. CRITERIO TÉCNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL****Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano**

En función de la inspección realizada el 29 de octubre de 2018 y de la revisión de información, con respecto al PUAE Ilaló Nefol; en lo que respecta a la gestión del patrimonio natural en este proyecto; se plantean las siguientes observaciones:

- La sustitución de eucaliptos por especies nativas debe decidirse de acuerdo al estado y la ubicación de estos ejemplares; es decir, si los eucaliptos están cumpliendo un rol de sostenimiento al talud en la Quebrada El Corro, lo aconsejable sería no removerlos, ya que el impacto de esta remoción podría activar posibles deslizamientos y desestabilización de los taludes.
- Lo anterior sugiere hacer una evaluación de los posibles impactos de la remoción del eucalipto, en cuanto a la estabilización de los taludes.
- En el informe emitido por la Secretaría de Ambiente en el mes de agosto de 2016, se menciona: "sistema de riego contra incendios en el borde de la Q. El Corro"; esta observación debe entenderse como la necesidad de contar con un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto, lo que implica acciones como: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas, entre otras que sean necesarias.
- En el informe emitido por la Secretaría de Ambiente en el mes de agosto de 2016, se menciona: "*conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales*"; esto deberá entenderse como 27 ejemplares arbóreas para dicha conservación.

Las demás observaciones planteadas por la Secretaría de Ambiente en el informe de agosto de 2016 y que se vinculan con la gestión del patrimonio natural, son pertinentes, y se señala como compromisos a ser asumidos por el promotor, los siguientes:

- Conservación de área natural para las 2 riveras de la Q. El Corro en 15.867 m<sup>2</sup>
- Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Q. El Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
- Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- Creación de un sendero ecológico que bordea la Q. El Corro, que tiene una longitud de 500 m, con fines recreacionales y mantenimiento.
- Cubierta de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
- Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
- Diseño paisajístico y arborización del Intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>.



106

**Componente 2. Uso y Eficiencia de Agua**

Revisado los documentos remitidos vía electrónica del PUAE Ilalo Nefol y de la inspección el 29 de octubre de 2018, me permito indicar las siguientes observaciones:

- Con relación al componente Uso y Eficiencia de Agua el proyecto contempla “incorporará una red de humedales con una superficie de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacio verdes públicos y áreas naturales”, y “establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero”

En la inspección se observa la presencia de una acequia que cruza el predio donde se desarrollará el PUAE Ilalo Nefol, misma que no consta en la descripción del proyecto.

Al respecto la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua Artículo 101.- establece “(...) Uso de las aguas que corren por el predio sirviente. El titular del predio sirviente no adquiere derecho o autorización alguna sobre las aguas que corran a través del predio sirviente pero podrá utilizarlas únicamente para menesteres domésticos, sin desviarlas, contaminarlas ni afectar a derechos de terceros. El incumplimiento de esta norma será sancionado de acuerdo con la Ley. (...)”.

Ante ello el promotor debe establecer la servidumbre conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento, así como deberá obtener los respectivos informes de la Autoridad Nacional del Agua y /o a Junta General de Regantes del Sistema de Riego Tumbaco.

**Además deberá explicar cómo se va incorporar la acequia en el proyecto, así como su manejo, uso y protección acorde a la ley antes referida.**

Por otro lado el promotor debe clarificar cómo se van alimentar los 6 humedales propuestos, y cómo se van a gestionar los mismos, en caso del uso de la acequia para este efecto, se debe contar con los respectivos pronunciamiento de las autoridades correspondientes.



### **Componente 3.- Material, energía y confort**

- Se contempla sistemas de control de iluminación para encendido y apagado de exteriores, terrazas ajardinadas de 4 m lineales para aislamiento térmico en cada departamento, e iluminación pública LED. Se solicita que el promotor acoga los estándares de ecoeficiencia detallados en la resolución No. STHV-14-2017 emitida el 22 de diciembre de 2017 por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

### **Componente 4.- Residuos Sólidos**

- Contempla sitio de disposición de residuos diferenciado. Se solicita presentar la factibilidad del servicio de recolección de basura del proyecto durante todas sus fases (construcción, operación y mantenimiento) por parte de EMASEO EP.
- Se requiere incorporar una descripción del sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte y disposición final de residuos durante la construcción, en función de lo estipulado en la ORD.M. 332.
- Se requiere incorporar una descripción del sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos e inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos, en función de lo estipulado en la ORD.M. 332.

### **3. CONCLUSIONES**

- Las observaciones emitidas en el presente informe se basa en la información enviada por la STHV y en función de la visita de campo realizada el día 29 de octubre de 2018.
- Mediante oficio No. 4601 del 12 de octubre de 2016, la STHV adjunta el "Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol", en el cual se detallan observaciones y requerimientos, la STHV otorga al proponente un plazo de 60 días a partir de la recepción del mencionado informe para presentar el expediente del proyecto acogiendo las observaciones y complementando los requisitos contenidos en el mismo. En este contexto, dicho expediente de subsanación no consta en los documentos con los que cuenta ésta Secretaría para la actualización del informe solicitado.
- El proyecto no cuenta con información para evaluar los criterios ambientales conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales de la Resolución No. STHV-12-2017. Se asume que este particular ocurre debido a que la viabilidad con observaciones se le otorga al proyecto en el año 2015.
- Se solicita a la STHV incorporar las observaciones y/o requerimientos emitidos en el presente informe en el proyecto de ordenanza del PUAE en mención, con la finalidad de darle un carácter de obligatorio y garantizar la incorporación de lineamientos ambientales al proyecto.



105

- Considerando que en la inspección se observa la presencia de una acequia que cruza el predio donde se desarrollará el PUAE Ilalo Nefol, misma que **no consta en ninguna parte de la descripción del proyecto**, el promotor debe **presentar ante esta Secretaría** previo a la obtención del informe correspondiente, el establecimiento de la servidumbre conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento, así como la **obtención** de los respectivos informes de la Autoridad Nacional del Agua y/o a Junta General de Regantes del Sistema de Riego Tumbaco.

**Así mismo, se requiere presentar la descripción de la incorporación de la acequia en el proyecto, así como su manejo, uso y protección acorde a la ley antes referida.**

Por otro lado se debe clarificar como se van alimentar los 6 humedales propuestos, y como se van a gestionar los mismos, en caso del uso de la acequia para este efecto, se debe contar con los respectivos **pronunciamiento de las autoridades correspondientes.**

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

Ruth Elena Ruiz

Santiago Andrade

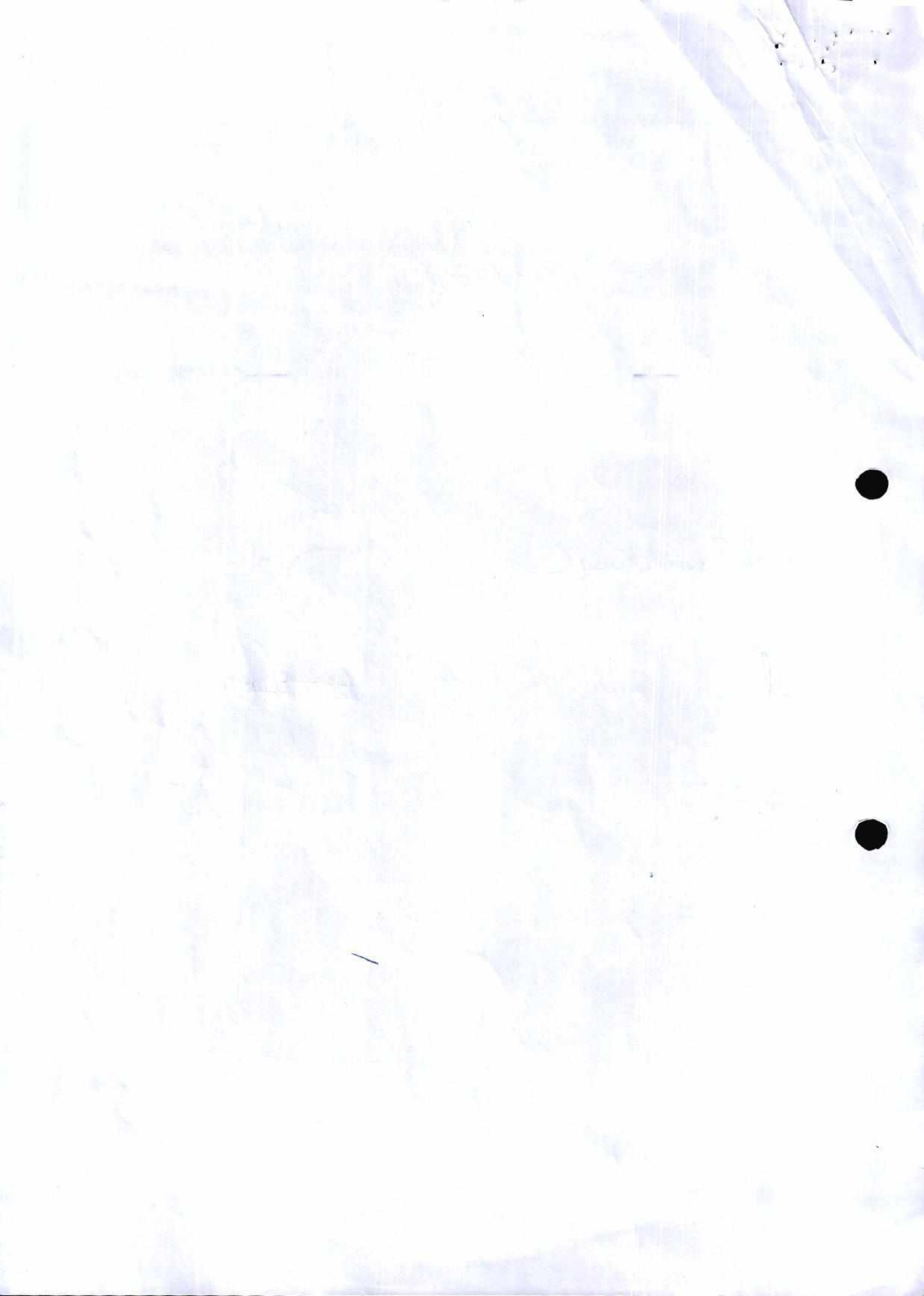
Mariela Perrone

Diana Hernández

Elena Vivanco

Richard Baquizea

Manuel Serrano





## PUAE Ilalo Nefol

impreso por Mariela Perrone Reed (mariela.perrone@quito.gob.ec), 07/02/2019 - 16:18:26

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	1 d 5 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	06/02/2019 - 10:49:52
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	<b>Creado por</b>	Perrone Reed Mariela
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	SECRETARÍA DE AMBIENTE		
<b>Propietario</b>	jherdoiza (Jacobó Herdoíza Bolaños)		

188

### Información del cliente

**Nombre:** SECRETARÍA DE  
**Apellido:** AMBIENTE  
**Identificador de usuario:** Ing. Verónica Arias  
**Correo:** veronica.arias@quito.gob.ec  
**Teléfono:** 2430588  
**Fax:** 2430572  
**Calle:** Río Coca E6-85 e Isla Genovesa  
**Ciudad:** Quito  
**País:** Ecuador

### Artículo #4

188

**De:** "Mariela Perrone Reed" <mariela.perrone@quito.gob.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 07/02/2019 - 16:18:21 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** 590\_ARQ\_JACOBO\_HERDOIZA\_S.TERRITORIO.PDF (190.0 Kbytes)

SE ENVÍA OFICIO PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES, SALUDOS

Col: ...  
 Cal: ...  
 cte: ...  
 País: ...  
 Propietario: ...

188

De: ...  
 Asunto: ...  
 Creado: ...  
 Tipo: ...

Col: ...  
 Cal: ...  
 cte: ...  
 País: ...  
 Propietario: ...

188

De: ...  
 Asunto: ...  
 Creado: ...  
 Tipo: ...

Oficio No. SA- POL-2019-590  
DMQ, 06 de febrero de 2019  
Ref: SA-POL-2018-4968  
GDOC: 2019-018188

de 5  
019

**Asunto:** PUAE Ilalo Nefol

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

De mi consideración:

En relación al PUAE Ilaló Nefol, informo que en función de la reunión mantenida con la Señora Vanessa La Sasso promotora del proyecto en mención y como alcance al informe de criterio técnico ambiental emitido por esta secretaría mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 del 19 de noviembre de 2018. En relación a la observación sobre la presencia de la acequia que cruza el predio, se solicita a la STHV se incluya como una disposición transitoria en la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol la obligatoriedad de obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formule su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

Cabe mencionar que tal como se solicita en el informe de criterio técnico ambiental, las demás observaciones emitidas deberán ser incorporadas en la ordenanza del PUAE referido.

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

Atentamente,

  
Dra. Verónica Arias  
**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**

DESPACHO  
SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**  
ALCALDÍA

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/02/06	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/02/06	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/02/06	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	07 FEB 2019	



## OF.0002-PROYECTO ILALO NEFOL

impreso por Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas (alfredo.leon@quito.gob.ec), 25/01/2019 - 09:59:19

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	21 d 23 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	03/01/2019 - 10:54:53
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	<b>Creado por</b>	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	HÁBITAT Y VIVIENDA		
<b>Propietario</b>	itapia (Iván Vladimir Tapia Guijarro)		

### Objetos enlazados

**Padre:** Ticket#2019-000623: OF.0002-PROYECTO ILALO NEFOL

### Información del cliente

**Nombre:** SECRETARÍA DE TERRITORIO  
**Apellido:** HÁBITAT Y VIVIENDA  
**Identificador de usuario:** Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños  
**Correo:** sincorreos8524@gmail.com  
**Teléfono:** 3952300  
**Calle:** García Moreno N2-57 y Sucre  
**Ciudad:** Quito  
**País:** Ecuador

### Artículo #4

**De:** "Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas" <alfredo.leon@quito.gob.ec>  
**Asunto:** OFICIO 0203  
**Creado:** 25/01/2019 - 09:58:03 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** Oficio\_No\_SM-0203.pdf (767.9 KBytes)

Ratificación informe proyecto Ilaló-Nefol

### Artículo #3

**De:** "Marcelo Ramon Narváez Padilla" <marcelo.narvaez@quito.gob.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 18/01/2019 - 10:29:20 por agente  
**Tipo:** nota-interna

Se remite oficio para firma y despacho.

### Artículo #2

**De:** "Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas" <alfredo.leon@quito.gob.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 08/01/2019 - 09:45:42 por agente  
**Tipo:** nota-interna

Arq. Marcelo Narváez, favor atender

### Artículo #1

**De:** sincorreos8524@gmail.com,  
**Para:** SECRETARIA DE MOVILIDAD  
**Asunto:** OF.0002-PROYECTO ILALO NEFOL  
**Creado:** 03/01/2019 - 10:54:53 por cliente  
**Tipo:** teléfono  
**Adjunto (MAX 8MB):** 0002.pdf (146.4 KBytes)

INFORME TECNICO CON COPIA A S. AMBIENTE

101

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

Oficio No. SM- 0203 2019  
Quito, 24 ENE 2019

Arquitecto  
Vladimir Tapia  
**Director metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**  
**SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**

*Asunto: Ratificación informe proyecto Ilaló - Nefol*

De mi consideración:

Hago referencia al oficio No. STHV-DMPPS-0002-2018, del 3 de enero del 2019, con relación a la actualización o ratificación de informes correspondientes al proyecto Ilaló - Nefol, en este contexto, la Secretaría de Movilidad emitió el oficio SM-1895-2016, con fecha 21 de noviembre del 2016, en el que consta el criterio **FAVORABLE**, por lo que esta Secretaría se ratifica en dicho pronunciamiento.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Elaboración:	Mcabezas	DPPM	2019/01/23	Nov
Revisión:	Mnarvaez	DPPM	2019/01/23	A

Ticket No. 2019-00624



Quito DM, 21 NOV. 2016 2016.  
Oficio No. SM- 1895 -2016.

Ingeniero  
José Javier Chediak  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA NEFOL S.A.**  
Whymper 164 y Av. Orellana – Telf.: 0998591820  
Presente

*Asunto: Criterio Técnico de Movilidad del Proyecto ILALÓ-NEFOL*

De mi consideración:

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Secretaría en fecha el 19 de septiembre de 2016, mediante el cual solicita la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Conjunto Habitacional "ILALÓ-NEFOL"*, ubicado en la parroquia de Tumbaco y de propiedad de la Compañía Nefol S.A., adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable, el mismo que ha sido elaborado una vez que han cumplido con los requerimientos expresados en el referido documento, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Andrea Flores Andino  
**Secretaria de Movilidad (s)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Cc: Administrador Zonal "Tumbaco"  
Dirección Metropolitana de Inspección

Adjunto: Informe Técnico y Planos

Elaboración	J Zaldaña	DPPM	2016/11/21	
Revisión:	M Narváez	DPPM	2016/11/21	

Ticket # 2016-512412  
Ticket # 2016-526082

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

## INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO ILALÓ-NEFOL

**Informe No:** SM-0122/2016

**Fecha 1<sup>er</sup> ingreso:** 29/08/2016

**Fecha 2do.ingreso:** 19/09/2016

**Ingreso Planos:** 19/09/2016

**Observaciones:**

**Proyecto:** PROYECTO HABITACIONAL  
ILALÓ-NEFOL

**Solicitante:** Ing. José Javier Chediak-  
Gerente Empresa NEFOL S.A.

**Clave Catastral:** 1170109840406001000

**Predio No. :** 5047641

**Resultado:** Aprobado

**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación

**Fecha de emisión:** 25/10/2016

**Copia:**

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

### Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrollará el proyecto, está ubicado sector del Ilaló al sur de la conexión de la Ruta Viva y la vía Intervalles.
- Barrio y/o Parroquia: Tumbaco (Área rural).
- Tipología de Edificación: Vivienda.
- Número de Lotes: 1 lote de 44.822,28 m2.
- Número de Viviendas: la construcción de las viviendas se desarrollará en diez bloques de 3 plantas cada uno, con un total de 74 departamentos que se los ejecutarán en cinco etapas constructivas. 1ra. Etapa: 2 boques (1 y 2) de 14 departamentos; 2da. Etapa 2 bloques (3 y 4) de 16 departamentos; 3ra. Etapa 2 bloques (5 y 6) de 16 departamentos; 4ta. Etapa 2 bloques (7 y 8) de 14 departamentos y la 5ta. Etapa 2 bloques (9 y10) de 14 departamentos.
- Número de Estacionamientos: Total 207 plazas para vehículos livianos. Se ha considerado que cada departamento contará en promedio con 2.75 plazas, más un 10% adicionales de visitas, los mismos que estarán ubicados a nivel de subsuelos, de cada uno de los bloques.
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto plantea la condición de aprovechar la existencia de la calle 9na. Transversal que es la única vía que permite la accesibilidad a predio, la cual se pretende ampliar su geometría para mejorar las condiciones de doble sentido de circulación que va a mantener. Esta vía se integra a la red vial existente y se conecta a través de un distribuidor de tráfico con la Ruta Viva que constituye la vía principal de salida/entrada del flujo vehicular generado por el proyecto.
- Estado del Proyecto: En planos, a nivel de Plan Masa.

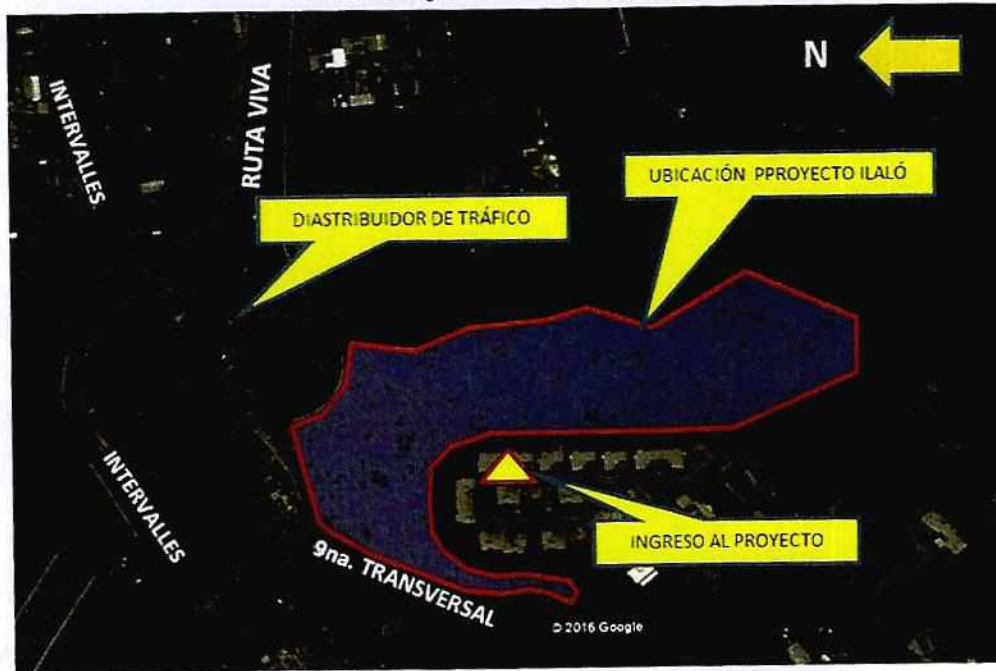
JA



### Gráfico No. 1

Ubicación: proyecto ILALÓ-NEFOL

Fuente: Google Earth-Elaboración propia



### Descripción del Proyecto

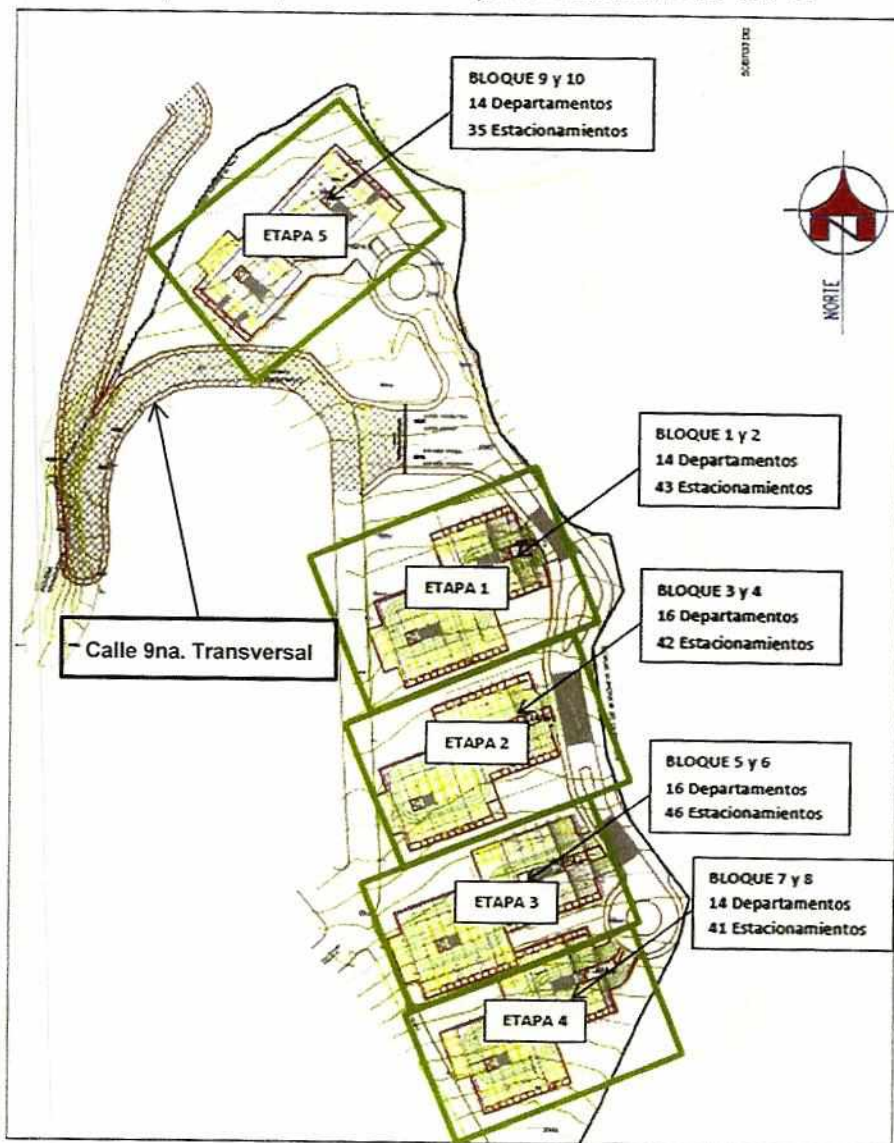
El Proyecto Habitacional "ILALÓ -NEFOL", es un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – PUAE, cuya propuesta inicial pretende la sanción de una Ordenanza Especial, que defina los Usos y Ocupación del suelo. No se trata de un proyecto arquitectónico definitivo, más bien un plan a nivel general con mejoras en elementos de accesibilidad para dotar de una oferta de vivienda a un segmento de la población que se ubica en un nivel económico alto, por lo cual el proyecto se lo presenta a un nivel de Plan Masa, es decir la presentación está realizada a nivel de implantaciones generales que incluyen el concepto urbanístico, el trazado vial y el diseño de los futuros bloques de departamentos dentro del lote predominante, en donde además constan las áreas de servicio como son: vías internas, áreas verdes, estacionamientos, acceso/salida principal, tanto peatonal como vehicular.

El proyecto comprende la oferta únicamente de departamentos para vivienda con sus servicios anexos, desarrollado en un terreno cuya área es de 44.822,28 m<sup>2</sup>, direccionada a dotar de espacios para vivienda permanente; cuenta con áreas verdes, vías internas vehiculares y peatonales que solventan sus retornos con redondeles; servicio de estacionamientos para los propietarios de los departamentos, ubicados en su totalidad a nivel de subsuelos, aprovechando las condiciones del terreno.

El proyecto consta de un predio, en el cual se construirán los 10 bloques de departamentos en 5 etapas que van con el cumplimiento de la primera etapa desde el año 2019 hasta culminar con la 5ta. etapa en el año 2025, de acuerdo a la información consignada en el informe de estudio de tráfico presentado por el promotor del proyecto. Ver gráfico No. 2.

Gráfico No. 2

Predio que forman parte del PUAE: Proyecto Habitacional ILALÓ- NEFOL



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

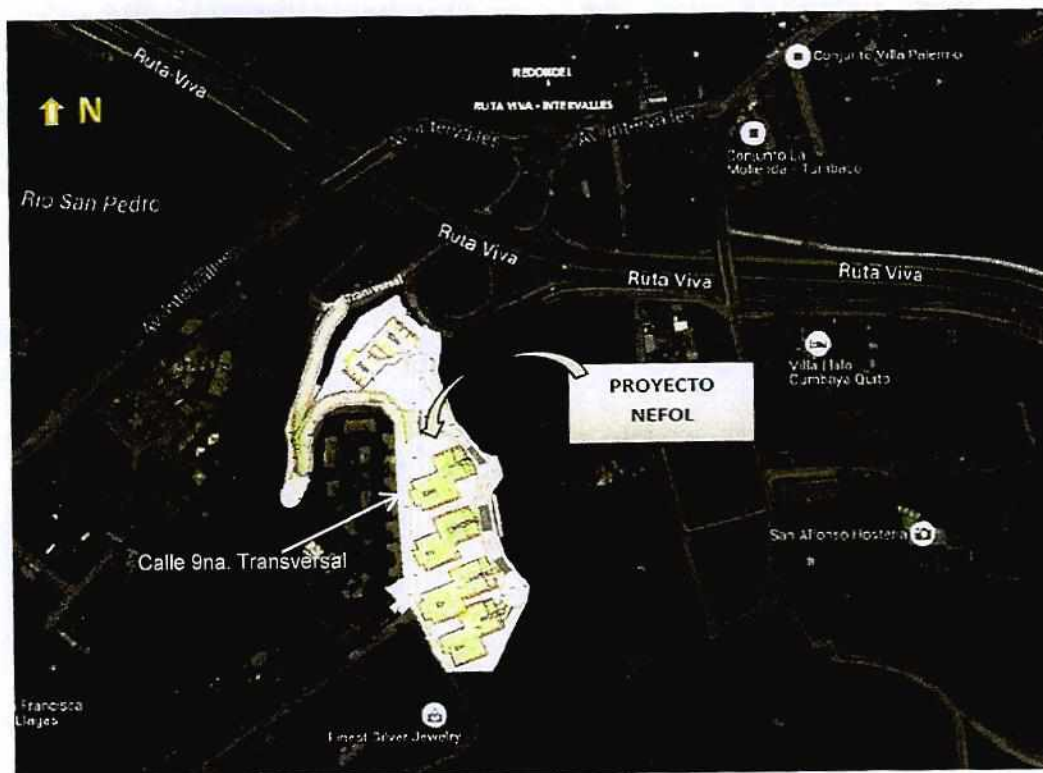
El Proyecto, con respecto a su accesibilidad, cuenta con una vía antigua (9na. Transversal) desde la que se ingresará directamente hacia el conjunto habitacional, esta vía forma parte de la red local vial que será acondicionada al nuevo concepto de implantación del conjunto habitacional con la finalidad de mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad vehicular/peatonal, considerando el aporte de viajes en vehículos que se generará por parte de los propietarios de los departamentos, con la implementación del proyecto.

El ingreso y salida de vehículos del proyecto se realizará por la vía 9na Transversal, la misma que se articula con la rampa de conexión a la Ruta Viva, a través del distribuidor de tráfico al que confluye también el Escalón Intervalles. Ver gráfico No. 3.



### Gráfico N° 3

Ubicación del Proyecto Ilaló -Nefol y su relación con la vialidad circundante



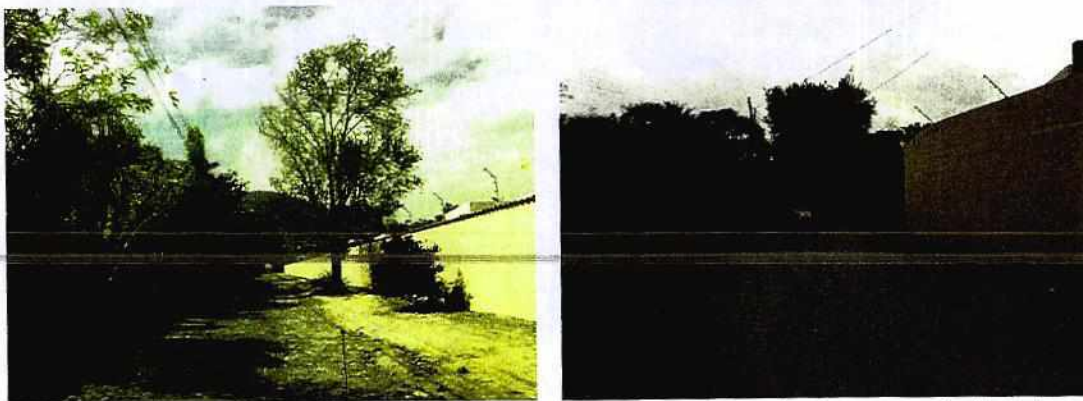
Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Las características de las vías en la actualidad nos permite determinar que en efecto se necesita mejorar sus condiciones y geometría en vista de que en el futuro, la vía principal de ingreso al proyecto incrementará el uso por la presencia de 207 vehículos que corresponde al número de estacionamientos que plantea el proyecto, a esto se deben sumar los vehículos de dos conjuntos habitacionales que se encuentran en el mismo sector y que hacen uso de la calle 9na. Transversal, cuya capacidad se va reduciendo con el paso del tiempo y el incremento de su uso. Adicionalmente no cuenta con aceras para la circulación peatonal y protección de lotes aledaños. (Gráfico No.4)

### Gráfico No. 4

Fotografías de vías aledañas al Proyecto Habitacional "ILALÓ-NEFOL

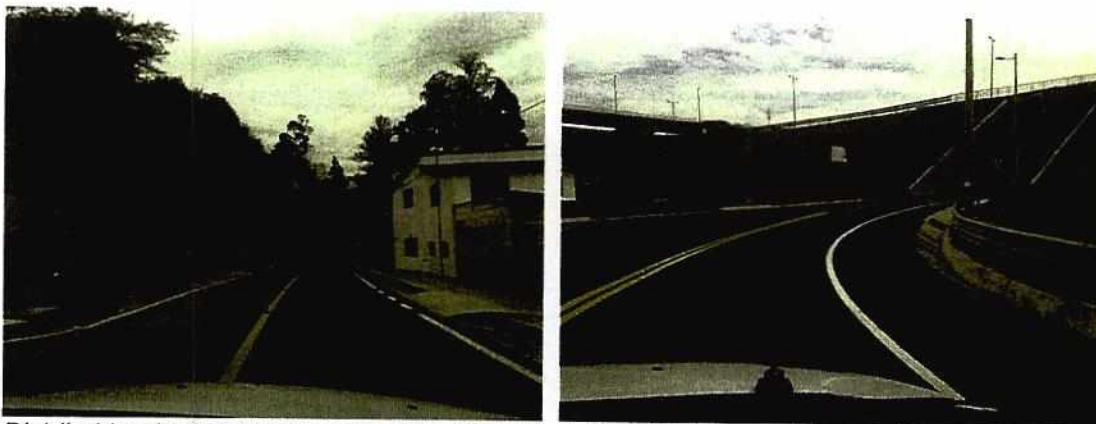
Fuente: Propia



Calle 9na. Transversal en el punto del futuro ingreso al conjunto y curva de llegada.



Calle 9na. Transversal en la primera curva de llegada a futuro acceso y curva en "U".



Distribuidor de tráfico de la Ruta Viva (Escalón Intervalles) y conexión con la 9na. Transversal.

Las condiciones físicas de las vías que están relacionadas con el predio en donde se ejecutará el proyecto se pueden ver resumidas en el cuadro No. 1.

**Cuadro N° 1**  
Condiciones de las vías aledañas al Proyecto

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS	Rampa Conexión Ruta Viva - Intervalles	Calle 9na. Transversal
CAPA DE RODADURA	Asfalto en buen estado	Empedrado
No. DE CARRILES (2 sentidos)	2	2
ANCHO CALZADA (m.)	6,90	5,00
ANCHO DE ACERAS (m.)	-	-
VISIBILIDAD	BUENA	REGULAR
<b>FUNCIONALIDAD DE LA VÍA</b>		
TIPO DE VÍA	Secundaria	Secundaria
SENTIDO DE CIRCULACIÓN	Doble Vía	Doble Vía

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto



Luego de expuestos los antecedentes y analizada la estructura general que tiene el proyecto, cabe manifestar que adicionalmente contará con el servicio de Estacionamientos vehiculares, los cuales de acuerdo a los planos del Plan Masa, estarán ubicados en los subsuelos de los bloques de departamentos, aprovechando de esta forma el espacio disponible en superficie para complementar con la implantación de Áreas Verdes, Zonas de Entretenimiento y vías de circulación interna, tanto para vehículos como para peatones.

Los Estacionamientos vehiculares, para este proyecto ha sido calculado dotar en promedio 2.7 plazas por cada departamento, lo cual generará la presencia de 207 vehículos. Con la finalidad de expresar de mejor manera la disposición de las plazas de estacionamientos, se presenta a continuación el cuadro de asignación por departamentos (cuadro No. 2), que posteriormente formará parte del análisis del impacto de tráfico en el sector.

**Cuadro N° 2**  
Número previsto de Estacionamientos del Proyecto

ETAPA	BLOQUE	TIPO	No. DEPARTAMENTOS	No. ESTACIONAMIENTOS				TOTAL
				NORMALES	DISCAPACITADOS	VISITAS	MENORES	
1	1	A1	6	14	2	2	1	19
	2	A2	8	19	2	2	1	24
2	3	B2	8	16	2	2	1	21
	4	A2	8	16	2	2	1	21
3	5	B2	8	18	2	2	1	23
	6	B1	8	18	2	2	1	23
4	7	A2	8	17	2	2	1	22
	8	A1	6	14	2	2	1	19
5	9	B1	8	16	1	1	1	19
	10	A1	6	13	1	1	1	16
TOTAL			74	161	18	18	10	207

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

### Análisis de Tráfico

El acceso al Proyecto que está definido por la calle 9na. Transversal hacia el lote único en donde se lo construirá en dos sentidos de circulación, por lo tanto la vía que aporta en su totalidad la accesibilidad vehicular es la 9na. Transversal que mantiene una condición de circulación en doble sentido, que ayudará tanto al ingreso como a la salida de vehículos para conectarse con el distribuidor de tráfico de la Ruta Viva, que es la que finalmente permite adoptar la direccionalidad que se requiera de acuerdo al destino de viajes de los propietarios de departamentos así como visitantes del proyecto.

La Ruta Viva es la vía principal en donde existe la presencia de un gran flujo vehicular por sus condiciones de autopista, la cual será considerada en el análisis y evaluación de la accesibilidad al proyecto, por ser catalogada a esta última, como una vía jerárquicamente importante dentro del sistema vial del Distrito Metropolitano de Quito.

El sector donde se ubica el predio y se implantará el proyecto, se encuentra en una zona residencial de baja densidad en proceso de consolidación, por lo tanto en la calle 9na. Transversal que servirá de acceso/salida vehicular se ha registrado un bajo flujo vehicular.

Para realizar el análisis del impacto de tráfico se han considerado los movimientos vehiculares y los volúmenes de tráfico presentes en la vía Intervalles (incluye el intercambiador de tráfico), así como en la 9na. Transversal, la cual está directamente relacionada al tráfico que se generaría en el acceso y salida del Proyecto Habitacional. Ver gráfico No. 5.

Gráfico No. 5  
Puntos de conteos de tráfico- Proyecto Habitacional "ILALÓ-NEFOL"



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Para esto, el Consultor ha realizado conteos vehiculares manuales en períodos de 15 minutos las 24 horas del día y 7 días de la semana; también se han realizado conteos automáticos en iguales períodos y horarios, con el uso de contadores de tráfico con tubos neumáticos, cuyos resultados han sido registrados mediante formularios impresos en donde se consigna información referente a fecha del conteo, horarios y composición del tráfico vehicular de 3 tipos: livianos, buses y camiones.

Esta actividad ha sido realizada durante tres días (martes, miércoles y sábado) en horario continuo de 7h00 a 19h00 con intervalos de 15 minutos con lo cual se ha podido incluso definir las horas pico, así también dimensionar dos tipos de flujos: los de entrada y de salida hacia y desde el área del proyecto habitacional en este caso y para efectos de este estudio.

**Análisis de Tráfico sin proyecto:**

En el estudio presentado por el promotor del proyecto, los datos de tráfico determinan que la vía de mayor jerarquía es la vía Intervalles, la cual capta la mayor cantidad de viajes vehiculares que se integran a la Ruta Viva y una parte a la conexión con la 9na. Transversal en sentido Este-Oeste y viceversa del sector de estudio. De acuerdo a los aforos realizados en las dos vías, se establece que, las horas de mayor demanda de





movimientos vehiculares en esta vía, no es fija, sino más bien variable a lo largo de los días de la semana, cuyo resumen se puede ver en cuadros No. 4 y 5.

**Cuadro N° 4**

*Resumen de la mayor cantidad de vehículos verificados en horas y días (en los dos sentidos) en la vía Intervalles*

<b>REUMEN DE LA DEMANDA DE TRAFICO - VIA INTERVALLES</b>							
<b>HORA</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>	<b>J</b>	<b>V</b>	<b>S</b>	<b>D</b>
07h00 a 08h00				861			
11h00 a 12h00						794	
13h00 a 14h00							677
16h00 a 17h00			821				
17h00 a 18h00					885		
18h00 a 19h00	801	797					

*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

En la vía Intervalles se ha determinado que el horario en donde se verifica la mayor cantidad de vehículos en la semana es el día Viernes entre 17h00 a 18h00, sin que signifique que realmente es la hora pico, ya que en los otros días cambia esta condición. El promedio diario del total de vehículos que circulan por esta vía es de 10.426 y que mayoritariamente no se dirigen hacia el proyecto, por lo que estos datos no son aplicables en su totalidad a la situación del proyecto. La composición de tráfico se encuentra segmentada en los siguientes porcentajes: 94.6 % de vehículos livianos, 3.7% camiones y el 1.7% de Buses.

**Cuadro N°5**

*Resumen de la mayor cantidad de vehículos verificados en horas y días (en los dos sentidos) en la 9na. Transversal*

<b>REUMEN DE LA DEMANDA DE TRAFICO - CALLE 9na. TRANSVERSAL</b>							
<b>HORA</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>	<b>J</b>	<b>V</b>	<b>S</b>	<b>D</b>
07h00 a 08h00				71	74		
10h00 a 11h00		73					
11h00 a 12h00						85	
13h00 a 14h00							85
17h00 a 18h00	64						
18h00 a 19h00			68				

*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

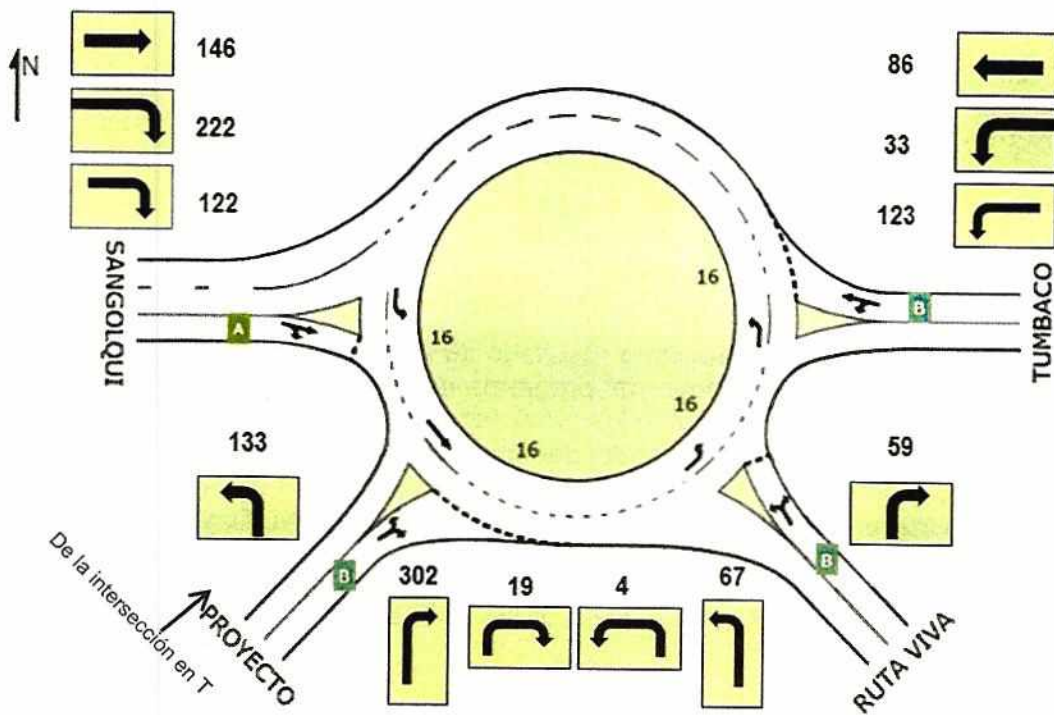
En la calle 9na. Transversal, las condiciones son totalmente diferentes por los bajos flujos vehiculares que se han verificado mediante aforos. En esta tenemos que la mayor cantidad de vehículos se han contabilizado los días sábado y domingo en diferentes horarios, de igual forma que en la Intervalles, los horarios de mayor flujo cambian

en la semana, por lo que no se puede determinar horas pico fijas. En cuanto al promedio diario de circulación vehicular (24 horas) en esta vía se han contabilizado 844 vehículos, que si afectan directamente al proyecto, ya que esta vía constituye el acceso/salida de los vehículos que utilizarán los propietarios del conjunto habitacional proyectado.

En resumen, se ha extraído la información que expone el Estudio de Tráfico presentando específicamente lo referente a los esquemas de simulación, la aportación y los volúmenes vehiculares en el Distribuidor de tráfico que acoge la demanda en los diferentes movimientos (Gráficos No.6 y 7)

Gráfico No.6

Volúmenes de Trafico "Sin Proyecto" en el Redondel conector de la vía Intervalles y Ruta Viva

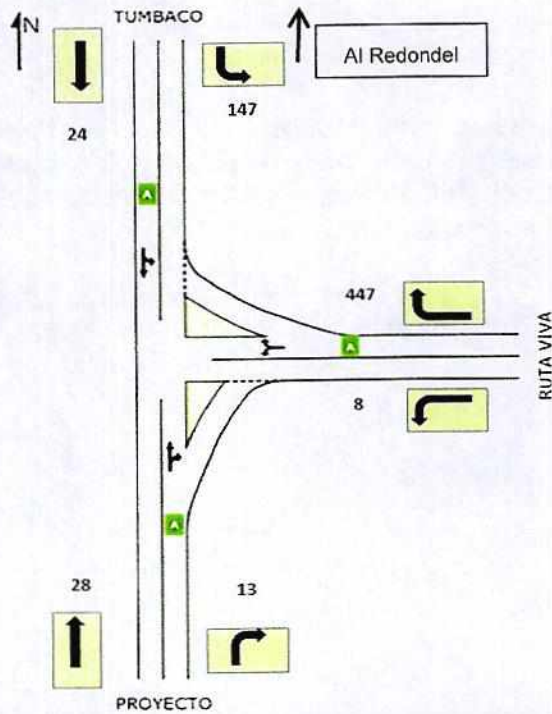


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto



Gráfico No.7

Volúmenes de Tráfico: Intersección Calle 9na. Transversal y rampa de conexión con Ruta Viva

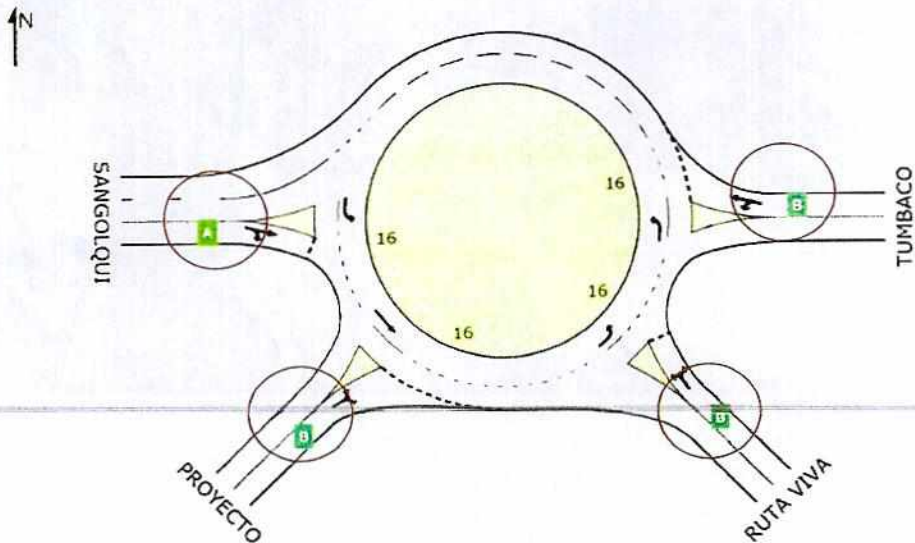


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Con las cantidades levantadas como resultado de los aforos de volúmenes de tráfico sin proyecto, y mediante el apoyo del programa de simulación SIDRA, con la aplicación de datos reales en cada uno de los movimientos realizados por los vehículos en la hora de mayor demanda en el redondel que conecta la vía Intervalles con la Ruta Viva se ha llegado a determinar que, el nivel de servicio (gráfico No. 8) en este distribuidor vial es en su mayoría "B" observándose que en el ramal que se dirige y viene de Sangolquí es nivel "A".

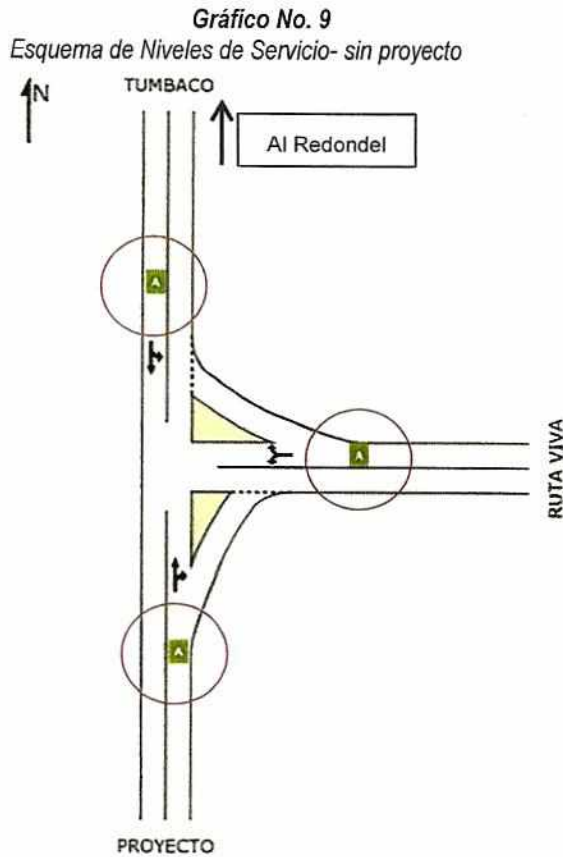
Gráfico No. 8

Esquema de Niveles de Servicio-sin proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

En el segundo esquema en donde se observa los niveles en la intersección de la 9na. Transversal (que entra y sale directamente del proyecto) y la rampa que conecta con la Ruta Viva (gráfico No. 9), se puede identificar que el nivel de servicio sin proyecto es en todos su movimientos "A".



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

**Análisis de Tráfico con proyecto:**

De acuerdo al planteamiento realizado en el diseño del proyecto, el cual contempla la construcción de 74 departamentos, distribuidos en 10 bloques y el servicio de estacionamiento que tendrán en subsuelos los propietarios de los mismos, suman la disponibilidad de 207 plazas habiéndose considerado en promedio 2.7 plazas por departamento.

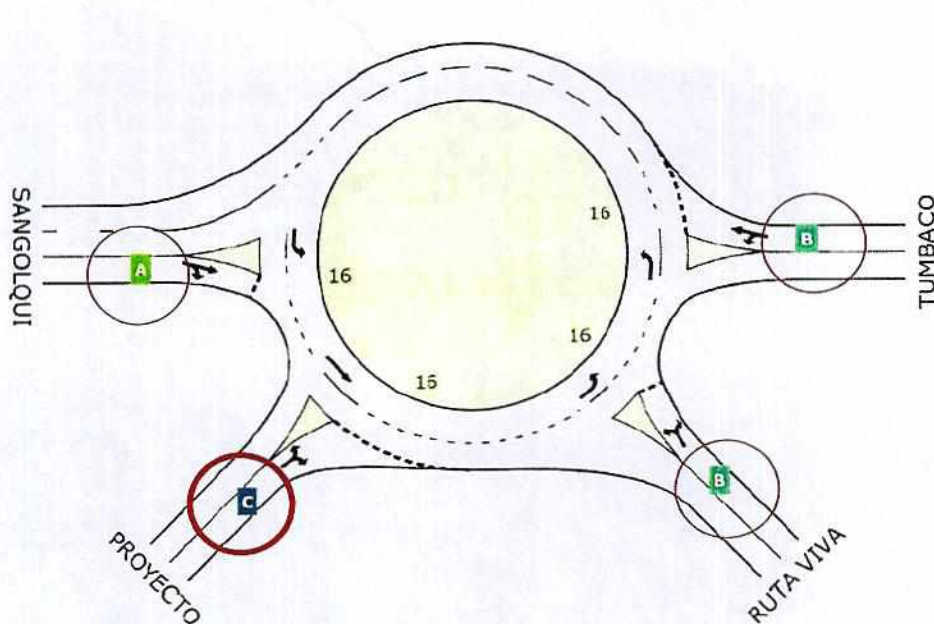
Para el análisis del impacto que esta condición pueda causar en el tráfico del sector en situaciones desfavorables, el consultor previa a las simulaciones ha utilizado las la hora de mayor afluencia de tráfico que generaría él proyecto y que en este caso es de 07H30 a 08H30, y la ocupación máxima de los estacionamientos, asumiendo que el 70% (145 vehículos) salen en dicha hora y el 30% (62 vehículos) restante ingresarían al proyecto.

Estas estimaciones fueron sumadas a las cantidades establecidas por los aforos en la situación sin proyecto, con lo cual al aplicar la simulación no se observan cambios importantes (gráfico No. 10) y la única variación se identifica en el redondel de la vía Intervalles con la Ruta Viva, es el cambio de nivel "B" a "C" en los vehículos que ingresan a dicho redondel desde la rampa que conecta con la vía de ingreso/salida del proyecto.

*Handwritten signature or initials.*



**Gráfico No.10**  
Esquema de Niveles de Servicio- con proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

En cuanto a la segunda intersección relacionada más directamente con el proyecto por que incluye la calle 9na. Transversal que es la vía de salida/entrada del proyecto, no cambia en ningún movimiento de tráfico su nivel de servicio "A", lo cual nos indica que, en efecto, no existe una condición de impacto al tráfico con la implementación del proyecto.

En conclusión, se puede manifestar que con el incremento de vehículos en las intersecciones que se encuentran en el área de influencia del proyecto, como se desprende del análisis comparativo y análisis correspondiente, no se identifican cambios significativos en el nivel de servicio de las vías analizadas; de todas formas es conveniente, y así lo ha creído el proyecto, implementar algunas medidas de mitigación y más que todo facilitadores a nivel de la rampa que conecta la calle 9na. Transversal y la salida a la Ruta Viva, con el afán de mejorar las condiciones de seguridad vial.

**Medidas de Mitigación:**

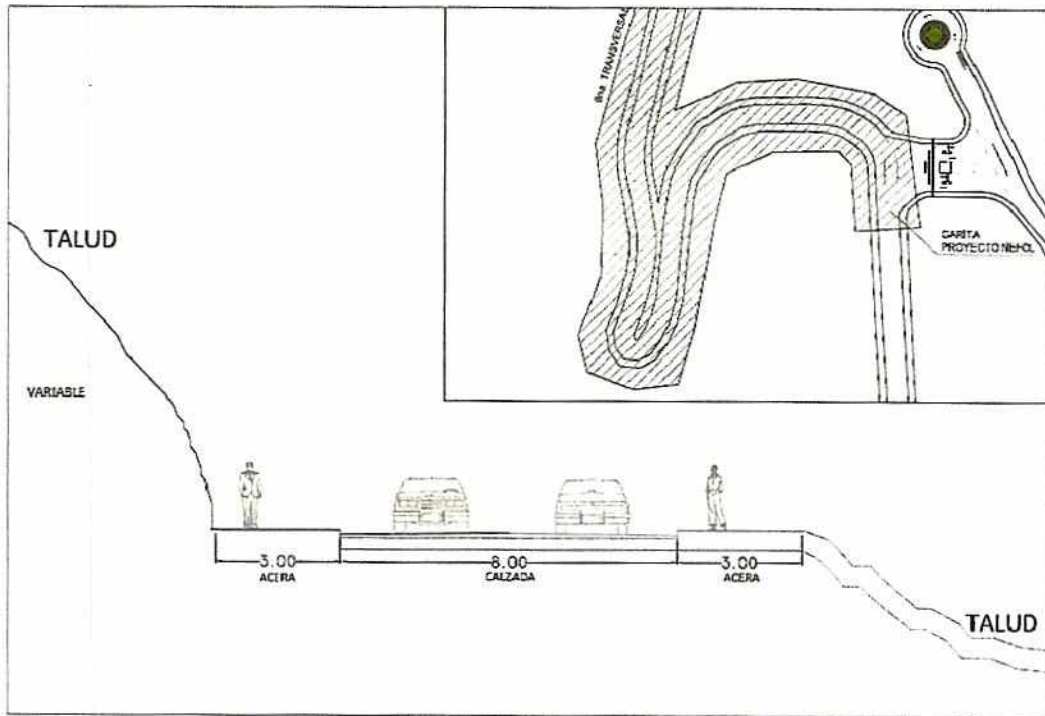
Del análisis realizado y por las condiciones de movilidad en las que se desarrolla el proyecto, se manifiesta que el mayor problema detectado se debe a la actual conformación de la vía de acceso directo al proyecto y las consecuentes limitantes en los desplazamientos, que se fundamentan en la existencia y uso por parte de una gran mayoría de residentes del sector de una salida/entrada hacia el sitio por la calle 9na. Transversal, que al momento presenta una geometría inadecuada y una capa de rodadura en malas condiciones, lo que causará mucha incomodidad a la movilización de los vehículos que aportará el proyecto.

Para solventar esa condición que actualmente presenta el proyecto, proponen:

1) Realizar el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na Transversal incluso optimizando las medidas de una vía que correspondería a una tipo F, que tendría una sección transversal total de 10 m., calzada de 6 m., con un carril por sentido de 3.00 m., y aceras de 2 m. de ancho según la normativa establecida para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana No. 172), sin embargo los promotores del proyecto se comprometen a mejorar dichas condiciones en el tramo seleccionado que es, desde la conexión de esta calle con la rampa de acceso al distribuidor de tráfico de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del Proyecto, y consolidarla con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía 12 m. de ancho, conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido y cada uno de 4.00 m. y aceras de 3.0 m., a ambos lados de la vía (ver gráfico No. 11).

Gráfico No.11

Perfil de la calle 9na. Transversal, con el mejoramiento de sus condiciones físicas en el tramo definido.

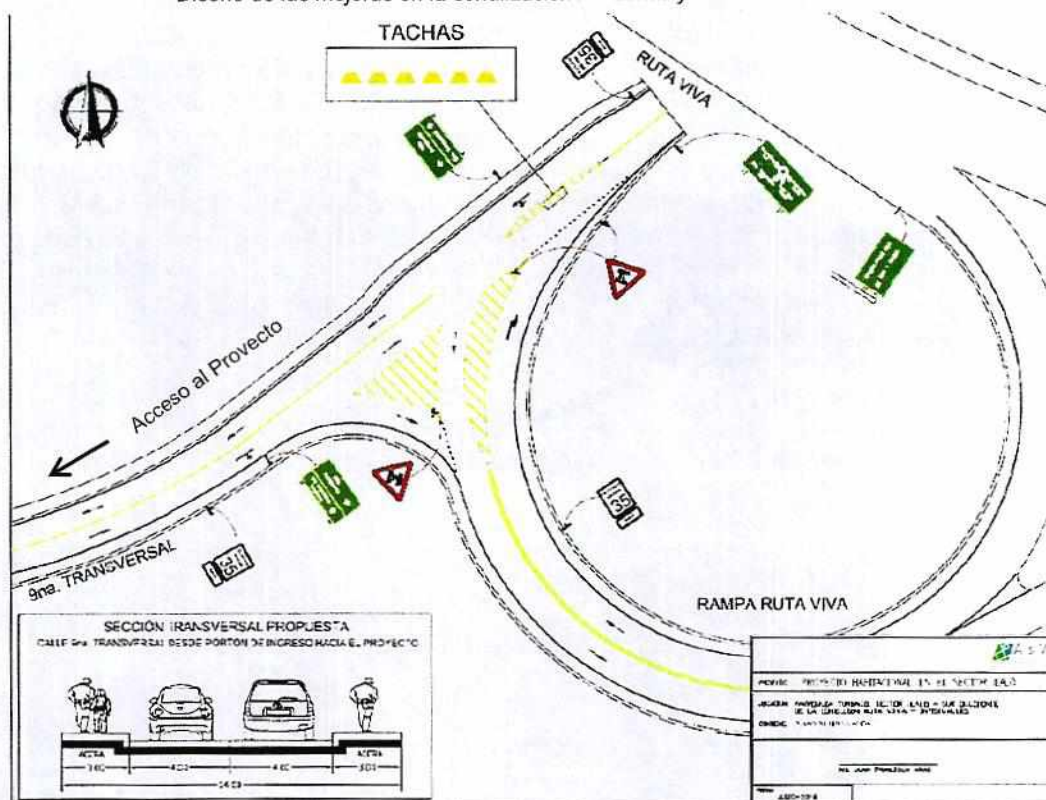


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

2) En la intersección de la 9na Transversal y la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se ha identificado que no cuenta con la suficiente señalización para que los usuarios puedan elegir la correcta dirección en sus desplazamientos, por lo que como una medida para corregir esta deficiencia se propone realizar un reconfiguración con la implementación de isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular en dicha intersección, facilitando el uso de los carriles existentes, de acuerdo al diseño del gráfico No. 12.



**Gráfico No.12**  
 Diseño de las mejoras en la señalización horizontal y vertical



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Otras medidas que sin duda, ayudarán a atenuar el impacto del tráfico vehicular en el sector pero que deberán ser implementadas cuando se construya el proyecto son:

- La ubicación de los controles de ingreso/salida principal vehicular del proyecto, que en este caso se encuentra a una distancia, de acuerdo a los planos presentados de 20,34 m., desde la línea de fábrica hasta los controles, que permitirá evitar las colas de espera de vehículos en la vía exterior del proyecto.
- Colocación de tachas y pintura de tráfico en el área del redondel, en donde se propone implementar las reformas geométricas que permitirá canalizar el sentido de circulación vehicular y mejorar su desplazamiento.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo con luces preventivas que advierta a los conductores y peatones de los vehículos en el sitio de acceso y salida vehicular del proyecto, al cual se debe adicionar las correspondientes señales verticales de advertencia de ingreso/salida vehicular.

**Conclusiones:**

Cabe mencionar que el nivel de análisis del proyecto es a nivel de Plan Masa, con lo cual se aclara que posteriormente, cuando se presente el proyecto de vivienda y de cada una de las etapas constructivas que proponen, a detalle, estos deberán cumplir con la normativa técnica vigente de todos los servicios, y en ese nivel se podrá profundizar sobre otros criterios como accesos/salidas vehiculares de los estacionamientos, rampas, plazas y número de estacionamiento, radios de giro y otros que no forman parte del alcance del estudio presentado.

Por lo expuesto, y de acuerdo a las características y condiciones del proyecto presentado a esta Secretaría y que ha sido debidamente analizado, se emite **Informe Favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ILALÓ-NEFOL" a nivel de Plan Masa, y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación recomendadas, detalladas anteriormente y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – SHTV, aprobará el proyecto en cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de las plazas de estacionamiento, sección de las vías en la que se incluye la vía nueva, características y especificaciones proyectadas de vías, áreas comunales externas, áreas verdes, etc., en concordancia con las normativas vigentes.

Como se presentan medidas de mitigación relacionadas directamente con el proyecto y que el promotor deberá ejecutarlas directamente, de acuerdo al compromiso inmerso en el informe analizado, se sugiere que previa la aprobación por parte de la SHTV se determine las condiciones administrativas mediante las cuales los promotores y constructores del proyecto las cumplan en su totalidad.

Posteriormente, los responsables del Proyecto tienen la obligación de presentar a la Administración Zonal "Tumbaco", los planos tanto del Plan Maza como del proyecto en general elaborados con el detalle que corresponda para su aprobación, en consideración con las normativas vigentes.



Elaborado por: José Zaldaña Rosero.  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. A  
Para: Rubén Darío Tapia R.



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ - NEFOL**

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

El Proyecto busca promover un conjunto residencial con un enfoque ambiental el cual reconozca la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse ubicado en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló y colindar al este con la Quebrada del Corro.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará en un conjunto privado, en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía interna, que permite la circulación entre estos bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal; para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución del COS para reducir el uso en planta baja y reemplazarlo en pisos adicionales, mediante el cambio del uso de suelo y zonificación contemplado en la normativa vigente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50).

La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención especial y recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló - Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló - Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló - Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.



**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- 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 deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.



Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.

Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio STHV-DMPPS-4601-2015 de fecha 12 de octubre de 2016.

Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.

Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2018 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"ILALÓ - NEFOL"**

**Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE Ilaló - Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo General.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, por encontrarse en la zona de influencia del corredor ecológico Ilaló. Para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo Especifico.** - El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas. Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) La propuesta se desarrollará en un conjunto residencial privado en el cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iii) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - iv) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
  - v) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vi) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - vii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - viii) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - ix) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto Ilaló - Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 1**

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
<b>A404-50</b>	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.



## Capítulo II

### De la infraestructura básica

**Artículo.8.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética.

## Capítulo III

### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

- a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al *Anexo 2* de la presente ordenanza:
  - i) En el área natural, el promotor:
    1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
    2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
    3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro
    4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - ii) En el área útil del predio, el promotor:
    1. Conservará de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
    2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
    3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
    4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
    5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
  - iii) En el área del intercambiador, el promotor:
    1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

j) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 4 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de los giros dentro de la intersección y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizarán mejoras a la capa de rodadura de la vía de acceso al proyecto, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente.
- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.

#### Capítulo IV

##### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$COD_u = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$

Donde:

- $COD_u =$  Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada =  $(AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

- i)  $AIVA =$  Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- ii) Índice de revalorización = Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.



iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

iv) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- 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.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$3'400.213,20

- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$3'400.213,20

- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$CODu = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$

$CODu = (\$0) \times 20\%$

$CODu = \$0$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de 0 dólares norteamericanos.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** Los aspectos técnicos (como el diseño arquitectónico) no previstos en la presente Ordenanza, que como anexo contiene la implantación referencial del proyecto, serán presentados directamente en la entidad colaboradora para ser aprobados siempre y cuando, estos no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 6 de la presente ordenanza. Los

cambios y alteraciones que comprometan las condiciones específicas de la presente ordenanza serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

**Tercera.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Cuarta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

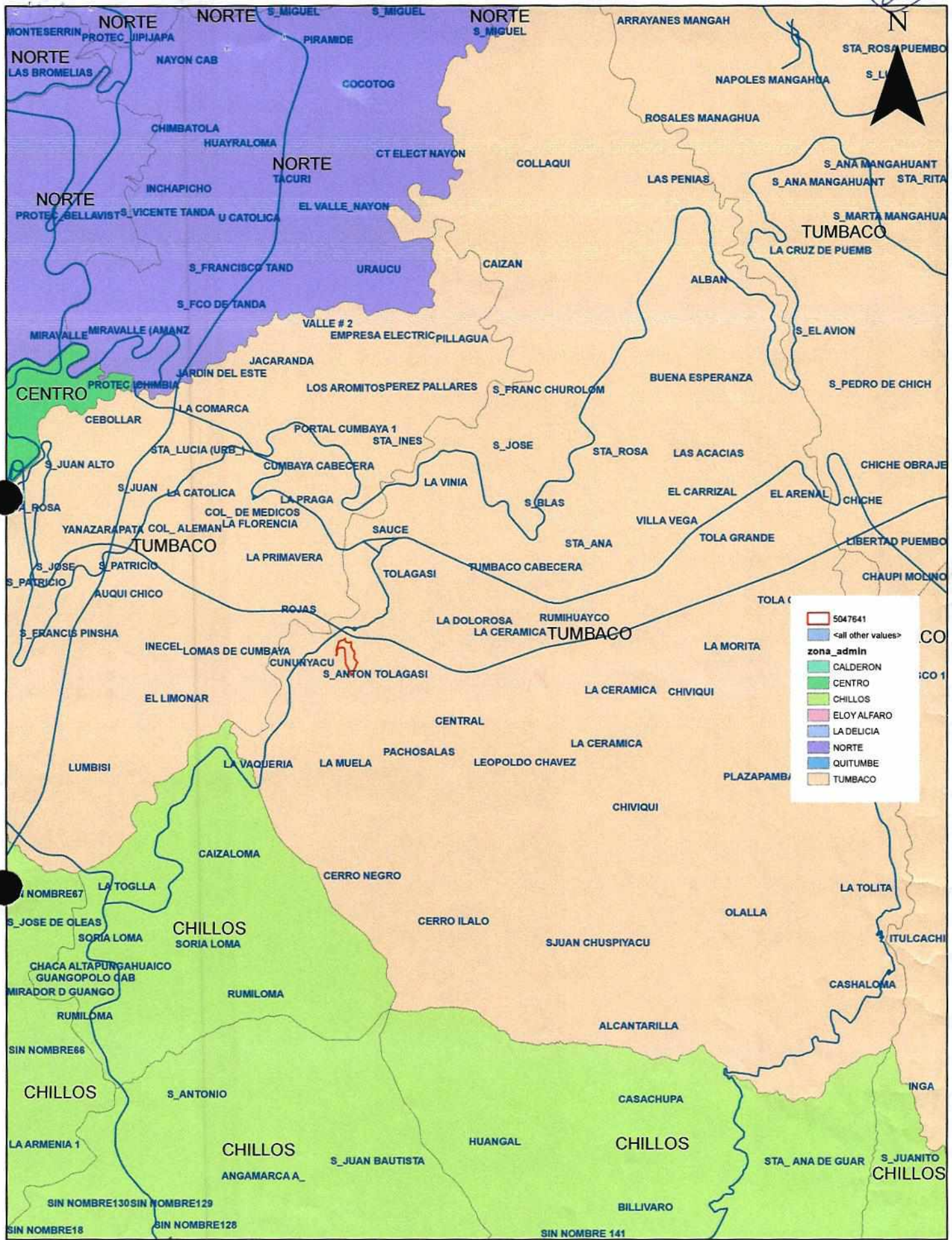
Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2018.

#### **ANEXOS**

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No.STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
4. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No.SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles,
5. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con 12 hojas útiles.
6. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
7. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
8. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.







85

Oficio No. 6110DMC

Oficio No. 420-PCV

DM Quito, 29-05-2018

Arquitecto  
Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO  
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAD Y VIVIENDA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC-2018-036893, en el que solicita se remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número (predio) 5047641, como insumo para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.

Al respecto indico que revisados los archivos catastrales al predio en mención le corresponde el Área de Intervención Valorativa (AIVA) No. 0902-0127 con un valor de 120,00 dólares el m2 de terreno, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 196 del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que registrá para el bienio 2018-2019.

Atentamente,

Ing. Marco Espinosa  
Coordinador del Proceso Catastro Valoración  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**

QUITO RECEPCIÓN  
FECHA: 29-05-2018 HORA: 10:00  
CUAL DE CONTROL: .....  
CUAL DE CONTROL: .....

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	28-05-2018	

- Ejemplar 1: Coordinación del Proceso Catastro y Valoración
- Ejemplar 2: Secretaria de Territorio Habidad y Vivienda
- Ejemplar 3: Secretaria de la DMC
- Ejemplar 4: Proceso de Valoración.

Se adjunta expediente en 4 fojas útiles



Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,18728	3,72120
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,24634	3,23367
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	6,78921	4,18410
Agrícola residencial	-	Múltiple	7,41732	4,55069
Agrícola residencial	-	Equipamiento	3,66542	2,36239
Agrícola residencial	-	Industrial 2	6,94329	5,16740
Agrícola residencial	-	Industrial 3	5,12731	3,76436
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,84982	1,75224
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,47798	1,71955
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	10,62266	6,39880
Protección ecológica	-	Equipamiento	5,41742	4,06225
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	2,67707	6,37519
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,13893	6,25628
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,44720	3,63832
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	15,37312	23,28086
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	11,22157	20,23071
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	14,52168	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Múltiple	15,86516	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Equipamiento	7,84009	14,77977
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,85125	32,32870
Recursos naturales	-	Industrial 3	10,96699	23,55090
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	-	2,07932
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	-	3,00881
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	-	1,74976

Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	-	3,06600
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	-	1

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración

Zonal Tumbaco:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor Vigente	Factor 2018
Residencial Urbano 1	Residencial 1A	2,59608	2,34093
Residencial Urbano 1	Residencial urbano 2	1,02686	1
Residencial Urbano 1	Residencial urbano 3	1,10560	1,05306
Residencial Urbano 1	Múltiple	1,11013	1,09677
Residencial Urbano 1	Equipamiento	1	1,22951
Residencial Urbano 1	Industrial 2	1	1
Residencial Urbano 1	Industrial 3	1	1
Residencial Urbano 1	Industrial 4	1	1
Residencial Urbano 1	Patrimonial	1	1
Residencial 1A	Residencial urbano 1	-	1
Residencial 1A	Residencial urbano 2	-	1
Residencial 1A	Residencial urbano 3	-	1
Residencial 1A	Múltiple	-	1
Residencial 1A	Equipamiento	-	1
Residencial 1A	Industrial 2	-	1
Residencial 1A	Industrial 3	-	1
Residencial 1A	Industrial 4	-	1
Residencial 1A	Patrimonial	-	1
Residencial Urbano 2	Residencial Urbano 1	1	1,02649
Residencial Urbano 2	Residencial 1A	2,52816	2,40294

84



**ANEXO 1**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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

Nombre del Proyecto

**100 Identificación del lote y Tipo de COD**

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	9na transversal / Intervalles s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45.615,10 m <sup>2</sup>		

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

Datos Vigentes		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	SU	204 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1	205 Uso de suelo	RU2
203 Zonificación	A1002-35	206 Zonificación	A404-50
		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	28.335,11 m <sup>2</sup>

**300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad**

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301								
302								
303								
304								
305								

**Datos del propietario**

Nombre del propietario o Promotor Nefol SA  
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC 1790650553001  
 Dirección Actual Whymper 164 y Orellana  
 Teléfono 2522012  
 Celular \_\_\_\_\_  
 E-mail trivera@ecuacopia.com

Firma del propietario o promotor

**Datos del profesional**

Nombre del profesional Vanessa La Sasso  
 Cédula de ciudadanía o pasaporte 1711283976  
 Dirección Actual Site Center, Torre 3, ofic 110  
 Teléfono 6000133  
 Celular 0998891820  
 E-mail vanessalassasso@gmail.com

Firma del profesional



**INFORME TÉCNICO**  
**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**  
**ILALÓ - NEFOL**

**1. ANTECEDENTES.-**

La Ordenanza Metropolitana No.183 que modifica a la No.172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

*"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

- a. Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La primera solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.

La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

Mediante oficio, José Rafael Pallares, Gerente General de WRL Promotora Inmobiliaria en calidad de Promotores del proyecto Ilaló Nefol, remite la documentación concerniente al expediente del proyecto y solicita se dé el tratamiento correspondiente a la Etapa III estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017

La Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto, lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio.



## 2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal



Mapa 1. Ubicación del predio número 5047641  
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



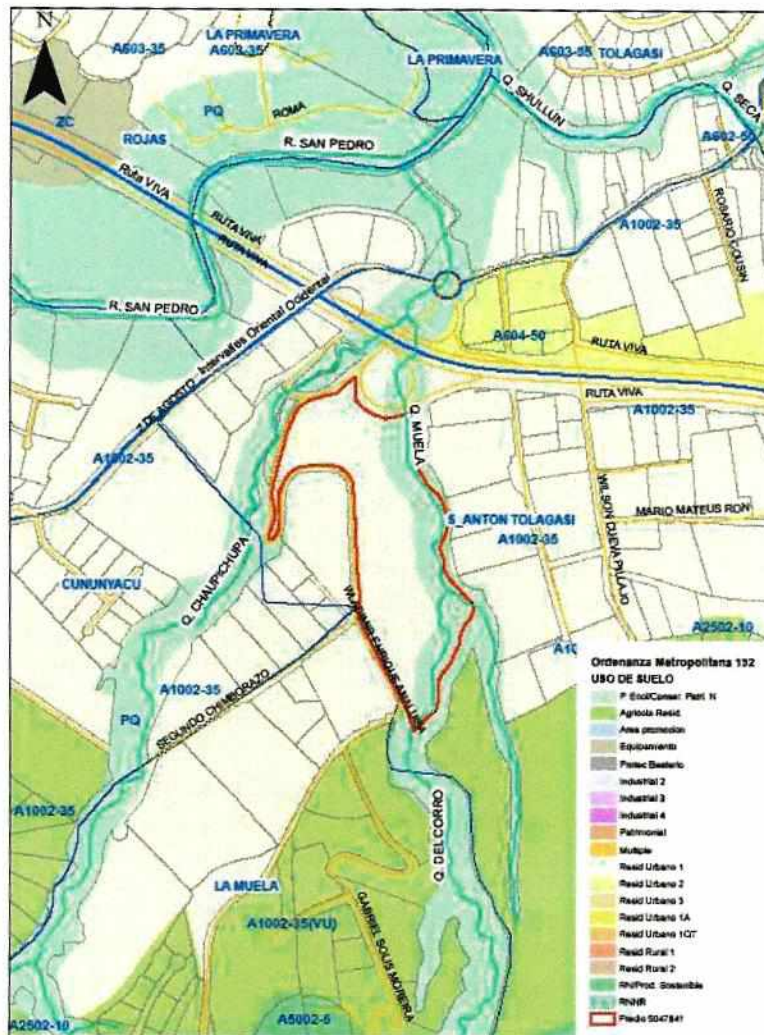
### 3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

La Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, sancionada el 19 de diciembre de 2017, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), asigna para el predio número 5047641, los siguientes datos: clasificación de suelo urbano y uso principal de Residencial baja densidad (RU1) y Protección de quebradas A31 (PQ); y, zonificación A2 (A1002-35).

Tabla 1. Edificabilidad Actual – Predio número 5047641

Zonificación	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A2 (A1002-35)	(RU1) Residencial urbano 1	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



Mapa 2. Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – predio 5047641  
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

#### 4. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

En concordancia con el anexo 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que regula el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), el uso y la zonificación propuesta para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a Residencial Urbano 2 (RU2) y A404-50 correspondientemente, y se sujetará a la siguientes características de edificabilidad:

Tabla 2. Edificabilidad propuesta - Predio número 5047641

Zonificación	Altura Máxima	Retiros				Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Serán compatibles los usos de suelo correspondientes a servicios y comercio así como los otros establecidos en la normativa vigente.

#### 5. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

La propuesta urbano arquitectónica realizada por los promotores del proyecto Ilaló - Nefol, ha observado los siguientes lineamientos:

- a) La propuesta se desarrolla en un conjunto privado en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos, integrados entre sí por áreas verdes que permitan el movimiento natural de las especies de fauna y flora.
- b) Generación de una vía interna, que permite la circulación entre bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
- c) Contempla estacionamientos en subsuelo para conservar áreas verdes en planta baja.
- d) El proyecto incorpora una red de 6 humedales con una superficie global de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
- e) El proyecto establece una red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- f) Cuenta con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- g) Implementa terrazas ajardinadas de 4 metros lineales, para aislamiento térmico en cada apartamento.
- h) Se incorporan barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho, a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- i) Se diseñó un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que posee una longitud de 500 m.





Ilustración 1. Implantación del proyecto proyecto llaló - Nefol  
Fuente: Promotores del proyecto



*Ilustración 2. Perspectiva general del proyecto Ilaló - Nefol*  
*Fuente: Promotores del proyecto*



*Ilustración 3. Perspectiva interna del proyecto proyecto Ilaló - Nefol*  
*Fuente: Promotores del proyecto*

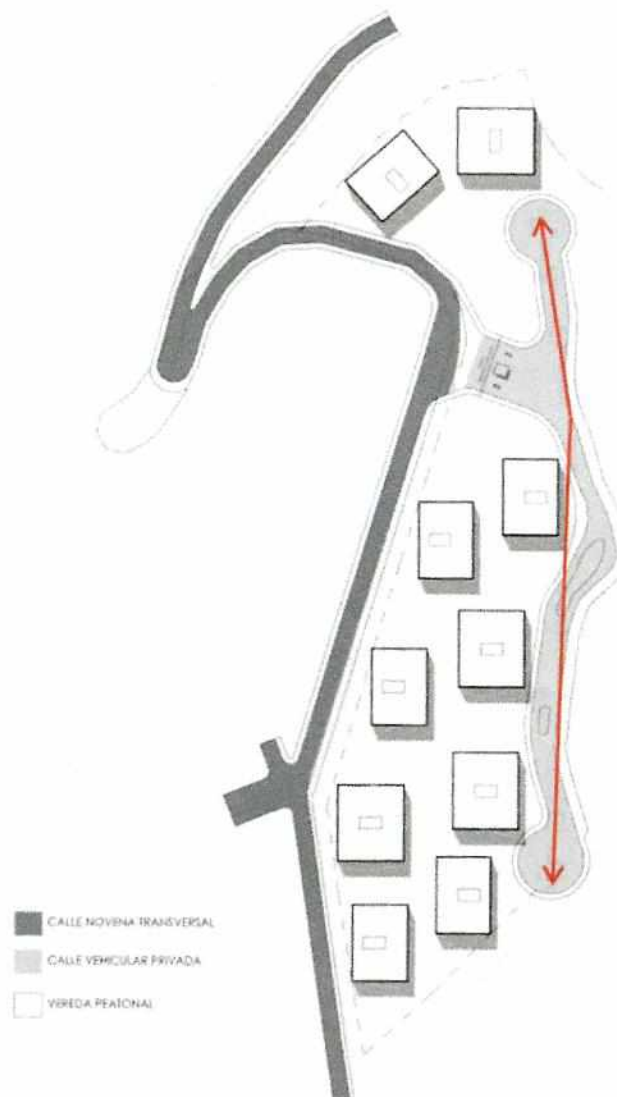


## 6. SISTEMA VIAL, ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

La única vía que permite la accesibilidad al proyecto es la calle 9na transversal, que constituye una vía de carácter local, esta vía se integra a la Ruta Viva mediante un distribuidor de tráfico, siendo la vía principal de entrada y salida de flujo vehicular que generará el proyecto Ilaló – Nefol.

El Proyecto contempla un total de 207 plazas de estacionamiento para vehículos livianos, considerando que cada departamento contará en promedio con 2.75 plazas, más un 10% adicional para visitas.

El análisis del proyecto realizado por la Secretaría de Movilidad ha sido realizado a nivel de Plan Masa; para la aprobación del proyecto, los promotores deberán presentar los estudios definitivos y cumplir con lo descrito en el informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.



*Ilustración 4. Sistema Vial proyecto Ilaló - Nefol  
Fuente: Promotores del proyecto*

## **7. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-**

La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto deberá desarrollar los estudios arquitectónicos e ingenierías, para la obtención de los respectivos certificados de conformidad; y, las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

## **8. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público, se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público, garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

## **9. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-**

El proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, cuyo mantenimiento estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones, adicionalmente incorpora una red de 6 humedales cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. En el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Adicionalmente el proyecto plantea la conservación del área natural "Quebrada del Corro" con una superficie de 15.867 m<sup>2</sup>, con una sustitución de eucaliptos existentes por especies nativas en un área de 5.000 m<sup>2</sup>, además de la creación de un sendero ecológico sobre el borde superior de la Quebrada del Corro, conforme lo dispuesto en el Informe Técnico de Viabilidad Proyecto Ilaló – Nefol, contenido en el oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016.





Ilustración 5. Áreas Verdes  
Fuente: Promotores del proyecto

## 10. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

En correspondencia a los criterios y compromisos contenidos en los informes emitidos por la Secretaría de Ambiente, mediante oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016, y, por la Secretaría de Movilidad, mediante informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016; los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

### 10.1. Compromisos Ambientales

a) En el área natural:

1. Conservación del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro
4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.

b) En el área útil:

1. Conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Creación de un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales y mantenimiento.
4. Cubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.

c) En el área del intercambiador:

1. Diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>.

### 10.2. Compromisos en cuanto a Movilidad

- a) En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de los giros dentro de la intersección, y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la entidad Municipal respectiva previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- b) Se realizarán mejoras a la capa de rodadura de la vía de acceso, desde el proyecto hasta el portón de ingreso. Este mejoramiento se realizará una vez que se defina el inicio del proyecto y permitirá una mejor circulación de peatones y los vehículos por la vía de acceso. En la medida de lo posible se configurará una sección transversal con dos carriles de circulación con aceras y una mejora de la calzada que podría ser con adoquín, piedra o asfalto. La conformación de aceras y mejora definitiva de la calzada se realizarán previo a terminar la obra.
- c) Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.



## 11. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

**Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.**- La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a, del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017; y, corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo, en correspondencia al cambio de uso requerido por el proyecto Ilaló – Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50:

$$\text{CODu} = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por suelo}]$$

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
  - Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del 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, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.
  - AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del

Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- 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 uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de llegada= \\$ 3.400.213,20**
- Valor del terreno de partida=  $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de partida= \\$ 3.400.213,20**
- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**

$$\text{CODu} = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 0) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$ 0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

**12. REGISTRO DE PROYECTOS.-**

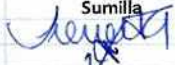
Para la obtención del Certificado de Conformidad de los Planos Arquitectónicos y de Ingenierías del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar, ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza y cumplir con lo establecido en la normativa vigente, observando todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoiza.

**SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	2018-09-03	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2018-09-18	





ILALO - NEFOL S.A.  
IMPLANTACION GENERAL



75

**ANEXO 1**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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

Nombre del Proyecto

**100 Identificación del lote y Tipo de COD**

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	9na transversal / Intervalles s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45.615,10 m <sup>2</sup>		

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

Datos Vigentes		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	SU	204 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1	205 Uso de suelo	RU2
203 Zonificación	A1002-35	206 Zonificación	A404-50
		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	28.335,11 m <sup>2</sup>

**300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad**

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	Unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301								
302								
303								
304								
305								

**Datos del propietario**

**Datos del profesional**

Nombre del propietario o Promotor	Nefol SA	Nombre del profesional	Vanessa La Sasso
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	1790650553001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	1711283976
Dirección Actual	Whymper 164 y Orellana	Dirección Actual	Site Center, Torre 3, ofic 110
Teléfono	2522012	Teléfono	6000133
Celular		Celular	0998891820
E-mail	frivera@ecuacopia.com	E-mail	vanessalassasso@gmail.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional



74



3129

Oficio No. STHV-DMPPS-  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-036893

28 JUN 2018

Señor  
José Rafael Pallares  
**GERENTE GENERAL WRL PROMOTORA INMOBILIARIA**  
Presente.-

**De mi consideración:**

La Mesa Técnica de PUAE en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 13 de junio de 2018, conforme la *Etapa III. Cálculo de Concesión Onerosa (COD) y Propuesta de Pago*, de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017; ha tratado el siguiente punto en referencia al proyecto Ilaló Nefol, el mismo que se encuentra en tratamiento dentro de esta dependencia, como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial:

1. El monto resultante de la Concesión Onerosa producto de la aplicación de la fórmula por cambio de uso de suelo para el predio número 5047641, donde se implantará el proyecto Ilaló Nefol, calculado conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; y, el Formulario declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) firmado por el propietario y profesional a cargo del proyecto Ilaló Nefol.

Con lo antes expuesto, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, le informa que dio por conocido el monto por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló Nefol.

Atentamente,

  
 Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

C.C. Abg. Andrés Isch  
**SECRETARIO GENERAL DE PLANIFICACIÓN**

Ing. Alfredo León  
**SECRETARIO DE MOVILIDAD**



Dra. Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE


Dr. José Luis Guevara  
SECRETARIO DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN

Sr. Alvaro Maldonado  
SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

Arq. José Ordóñez  
DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE  
PLANIFICACIÓN URBANA

Ing. Iván Alvarado  
GERENTE EPMMP

Ing. Marco Antonio Cevallos  
GERENTE EPMAPS

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. L. Vinuesa	DMPPS	14-06-2018	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	14-06-2018	



proyecto ilalo nefol

impreso por Marco Vinicio Espinosa Paredes (marcov.espinosap@quito.gob.ec), 30/05/2018 - 09:25:50

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	79 d 0 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	12/03/2018 - 08:37:19
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	<b>Creado por</b>	Coba Segovia Alicia
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	sincorreos533@mail.com		
<b>Propietario</b>	.itapia (Iván Vladimir Tapia Guijarro)		

*Asy Ulodim Tapia*  
*2018-06-01.*

Información del cliente

<b>Nombre:</b>	JOSE RAFAEL
<b>Apellido:</b>	PALLARES
<b>Identificador de usuario:</b>	JOSE PALLARES
<b>Correo:</b>	sincorreos533@mail.com

Artículo #9

<b>De:</b>	"Marco Vinicio Espinosa Paredes" <marcov.espinosap@quito.gob.ec>
<b>Asunto:</b>	Actualización del propietario!
<b>Creado:</b>	30/05/2018 - 09:24:15 por agente
<b>Tipo:</b>	nota-interna
<b>Adjunto (MAX 8MB):</b>	6110-2018-DMC.pdf (10.1 KBytes)

SE DESPACHA CON OFC. 6110-DMC, RELACIONADO AL VALOR DEL AIVA, ADJ. 4 FOJAS

Oficio No. 6110DMC

Oficio No. 420-PCV

DM Quito, 29-05-2018

Arquitecto  
Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO  
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAD Y VIVIENDA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC-2018-036893, en el que solicita se remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número (predio) 5047641, como insumo para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.

Al respecto indico que revisados los archivos catastrales al predio en mención le corresponde el Área de Intervención Valorativa (AIVA) No. 0902-0127 con un valor de 120,00 dólares el m2 de terreno, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 196 del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que registrá para el bienio 2018-2019.

Atentamente,

Ing. Marco Espinosa  
Coordinador del Proceso Catastro Valoración  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**

<b>QUITO RECEPCIÓN</b>	
FECHA: 29 MAY 2018	HORA: .....
CODIGO DE CONTROL: .....	.....
.....	.....

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	28-05-2018	

Ejemplar 1: Coordinación del Proceso Catastro y Valoración  
Ejemplar 2: Secretaria de Territorio Habitaad y Vivienda  
Ejemplar 3: Secretaria de la DMC  
Ejemplar 4: Proceso de Valoración.

Se adjunta expediente en 4 fojas útiles



71

## proyecto ilalo nefol

impreso por Geovanna Alexandra (DIRECTORA) Chavez Cangas (geovanna.chavez@quito.gob.ec), 16/05/2018 - 14:57:21

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	65 d 6 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	12/03/2018 - 08:37:19
<b>Cola</b>	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO::Catastro y Valoración	<b>Creado por</b>	Coba Segovia Alicia
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	sincorreos533@mail.com		
<b>Propietario</b>	mespinosa (Marco Vinicio Espinosa Paredes)		

### Información del cliente

**Nombre:** JOSE RAFAEL  
**Apellido:** PALLARES  
**Identificador de usuario:** JOSE PALLARES  
**Correo:** sincorreos533@mail.com

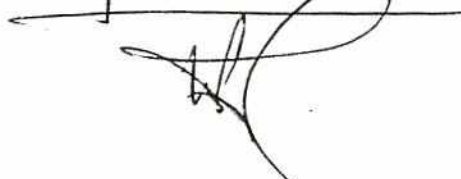
### Artículo #6

**De:** "Geovanna Alexandra (DIRECTORA) Chavez Cangas" <geovanna.chavez@quito.gob.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 16/05/2018 - 13:49:37 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** OF\_1912-2018-SEC\_TERRITORIO.PDF (13.6 KBytes)

REMITE OFICIO 1912-2018  
PEDIDO DE AIVA DEL PREDIO 5047641  
ORDENANZA METROPOLITANA N°. 183-2018, QUE REGULA LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS DE PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES

ADJUNTO  
3 FOJAS UTILES

Arg. Pilar Tufiño



Oficio No. STHV-DMPPS- 53  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-036893 . 1912

Ingeniera  
Geovanna Chávez  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**De mi consideración:**

En atención al trámite mediante el cual el Sr. José Rafael Pallares, promotor del proyecto denominado "Ilaló Nefol", ubicado en la parroquia de Tumbaco- Administración Tumbaco, en el sector de Tolagasi; requiere el cálculo del valor de la Concesión Onerosa para este proyecto; esta dependencia solicita a la Dirección a su cargo que remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número 5047641, insumo necesario para la aplicación de las fórmulas señaladas en el **CAPÍTULO II CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÓN, USO Y ZONIFICACIÓN** de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia.

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-04-23	<i>Mano</i>

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO QUITO	
Fecha de Recepción	Hora:
27 ABR 2018	10:55
Recebido por:	JARULLO



1/1/18

Quito, 9 de marzo de 2018

Arquitecto  
Jacobó Herdoíza  
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Ciudad

Atención: Arq. Irene Vinúeza

De mi consideración:

En nuestra calidad de Promotores del PROYECTO ILALÓ NEFOL y con el fin de continuar con la Etapa III para la obtención de la aprobación del mismo, mucho agradeceré la Secretaría a su cargo se sirva emitir el valor del AIVA correspondiente así como el valor de la Concesión Onerosa de Derechos COD. Para este fin, adjunto a la presente sírvase encontrar los siguientes documentos:

- Formulario debidamente firmado para la solicitud el cálculo de COD, cédula catastral y plano actualizados.
- Copia de la escritura de Resolución de Excedentes o Diferencia de Áreas
- Memoria de Socialización
- Memoria Técnica, copia de la presentación a la mesa técnica.
- Copia del Informe de Viabilidad Favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
- Copia del Informe Técnico Favorable de la Secretaría de Movilidad
- Copia del Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente en donde se concluye que el Proyecto cumple con los criterios ambientales.

Con lo antes expuesto, quedamos a la espera de su respuesta.

Atentamente,

José Rafael Pallares  
Gerente General  
WRL Promotora Inmobiliaria



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

67  
68

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CC-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 218751 2018/03/05 10:00

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0  
Nombre o razón social: COMPANIA NEFOL S.A

IMPLANTACION DEL LOTE



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5047641  
Geo clave: 170109840406001000  
Clave catastral anterior: 2001706001000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1995  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 828.22 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 828.22 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 5,847,125.98  
Avalúo de construcciones: \$ 220,920.50  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 6,068,046.48

FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 45,615.10 m2  
Área gráfica: 45,615.10 m2  
Frente total: 625.72 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 4,561.51 m2 [SU]  
Área excedente (+): 0.00 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Número de lote: -  
Dirección: WLADIMIR ENRIQUE ANALUISA - SN  
Zona Metropolitana: TUMBACO  
Parroquia: TUMBACO  
Barrio/Sector: S.ANTON TOLAGASI

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	CHEDIAK MARUN JOSE	0	16.68	NO
2	COMPANIA NEFOL S.A	0	50	SI
3	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO
4	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la Información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la receipta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)



NOTAS

constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



218751

67

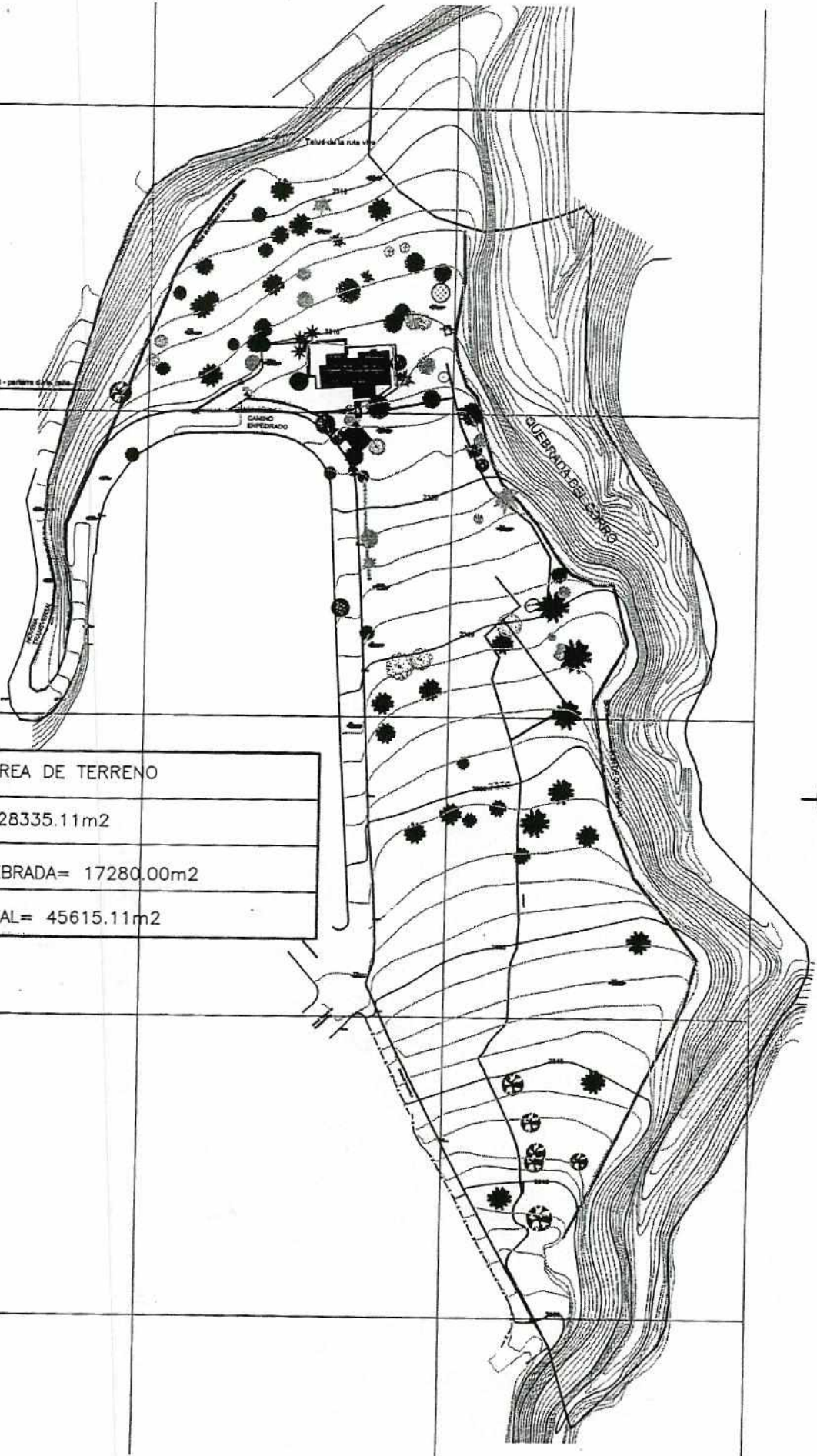
N-9975500

↓-9975400

↓-9975300

N-997200

↓-9975100







# NOTARÍA VIGÉSIMO SEGUNDA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

a su cargo los protocolos de los Notarios  
Dr. Fabían Solano y Dr. Manuel José Aguirre



COPIA: PRIMERA



Notaría 22  
DR. ALEX MEJÍA VITERI

200

# Detalle del trámite 28067

65

1. PETICIÓN REINGRESO \$ 0.00 Ver Petición  
INSCRIPCIÓN 29423  
RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES ...

Acto	subtotal	estado	resultado	repertorio	acta
RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS	\$ 0.00	CREADO			
<b>Comparecientes</b> NEFOL SA	<b>Tipo Comparecencia</b> COMPARECIENTE				



29423

NOTARIA VIGESIMA SEGUNDA de \$ 0.00  
QUITO

**Actos:**

Acto	Cuantía	Fecha Otorgamiento	Subtotal
RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS	\$ 0.00	18/12/2017	\$ 0.00

**Comparecientes:**

Tipo	Compareciente	Estado Civil
JURIDICA	COMPARECIENTE	NO HAY DATOS

Cédula/R.U.C.	Nombre/Razón Social
1790650553001	NEFOL SA

Domicilio	Representado
Quito	JOSE JAVIER CHEDIAK MARTINEZ , GERENTE

**Predios:**

64

Fecha: 10/01/2018  
14:41:58

Trámite No: 13066  
Cliente: MARCO HERNAN RODRIGUEZ HEREDIA  
C.I./R.U.C./PASAPORTE: 0602719114

Descripción del Servicio Registral	Descuento	Detalle Descuento	Monto
Certificado de Ventas del Inmueble	\$ 0.00		\$ 8.00

Cajero ESMERALDA ANABEL LATORRE DIAZ  
FECHA DE ENTREGA: 17/01/2018

**QUITO**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

10 ENE 2018

TESORERIA  
ESMERALDA LATORRE

1/16/2018

### COMPROBANTE DE INGRESO

Fecha: 16/01/2018  
08:12:36

Trámite No: 18346  
Cliente: MARCO HERNAN RODRIGUEZ HEREDIA  
C.I./R.U.C./PASAPORTE: 0602719114

Descripción del Servicio Registral	Descuento	Detalle Descuento	Monto
Certificado de Gravamen del Inmueble	\$ 0.00		\$ 35.00

Cajero DANIELA STEPHANIE MORALES TENA  
FECHA DE ENTREGA: 23/01/2018

23/01/2018

**QUITO**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

16 ENE 2018

TESORERIA  
Daniela Morales T.





Factura: 001-004-000029263



20171701022P06012

63  
NOTARI  
22

PROTOCOLIZACIÓN 20171701022P06012

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE DICIEMBRE DEL 2017, (9:59)

OTORGA: NOTARÍA VIGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO: CÉDULA CATASTRAL

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 10

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
NEFOL S.A.	REPRESENTADO POR JOSE JAVIER CHEDIAK MARTINEZ	RUC	1790650563001

OBSERVACIONES: SOLICITA LA PROTOCOLIZACIÓN DE CÉDULA CATASTRAL QUE CONTIENE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DEL PREDIO NO. 5047641, UBICADO EN LA PARROQUIA TUMBACO, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, MÁS HABILITANTES.

NOTARIO(A) ALEX DAVID MEJIA VITERI  
 NOTARÍA VIGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

DI 02 COPIAS  
GAM.



1020171724151517AC



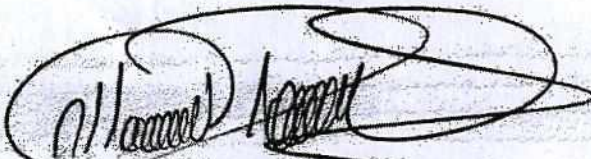


**SEÑOR NOTARIO:**

**DOCTOR MARCO HERNAN RODRIGUEZ HEREDIA**, Abogado en libre ejercicio profesional, con los debidos respetos comparezco y solicito:

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase protocolizar la cédula Catastral que contiene la Regularización de Excedentes y diferencias de Áreas del predio No. 5047641, Inmueble denominado Muela o Santa Adelita, de la parroquia Tumbaco, cantón Quito, provincia de Pichincha, de propiedad de la Compañía NEFOL S.A., que en 10 fojas útiles acompaño.

Solicito se me conceda dos copias certificadas.



Dr. Marco Rodríguez Heredia  
MAT. 11.089 C.A.P.



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01

DOCUMENTO # 2059

2017/12/12 15:55

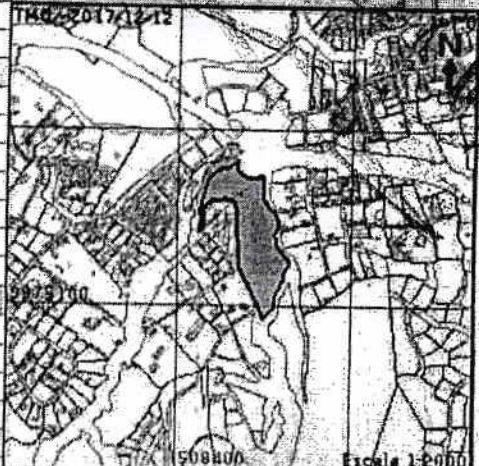
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0  
Nombre o razón social: COMPANIA NEFOL S.A

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5047641  
Geo clave: 170109840406001000  
Clave catastral anterior: 2001706001000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1995  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 828.22 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 828.22 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 2,455,715.05  
Avalúo de construcciones: \$ 234,338.83  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 2,690,053.88

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 46,373.62 m2  
Área gráfica: 45,615.10 m2  
Frente total: 625.72 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 4,637.36 m2 [SU]  
Área excedente (+): 0.00 m2  
Área diferencia (-): -758.52 m2  
Número de lote:  
Dirección: WLADIMIR ENRIQUE ANALUISA - SN  
Zona Metropolitana: TUMBACO  
Parroquia: TUMBACO  
Barrio/Sector: S.ANTON TOLAGASI

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.O./RUC	%	Principal
1	CHEDIAK MARUN JOSE	0	16.66	NO
2	COMPANIA NEFOL S.A	0	50	SI
3	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO
4	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO

NOTAS

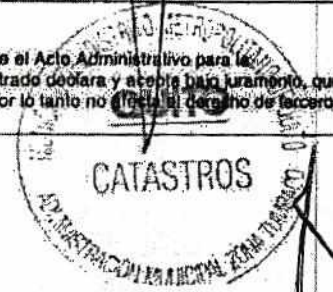
DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verifique la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del DDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 45615.10 m2.



1020171724151517AC



*Marco E. Zuriga*  
**QUITO**  
**CATASTROS**  
 Pila Zuriga Zuriga Marco Ernesto  
 Administración Zonal Tumbaco  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



2059



Nº 0169991

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CERTIFICADO No.: C200870077001  
FECHA DE INGRESO: 14/11/2017

**CERTIFICACION**



**Referencias:**

(1) 13/07/1999-PO-20951f-11623i-29596r (2) 08/07/1999-PO-20528f-11440i-29181r  
(3) 25/06/1999-PO-18837f-10589i-27306r

Tarjetas: T00000089168;

Matriculas: 0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

DERECHOS Y ACCIONES fincados en el Inmueble denominado Muela o Santa Adelita, situado en la parroquia TUMBACO de este cantón.

**2.- PROPIETARIO(S):**

La COMPANIA NEFOL SOCIEDAD ANONIMA.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

De la siguiente manera: 1) UNA PARTE: mediante compra a MARÍA ELVIRA CONCEPCION RIVADENEIRA ESCOBAR, viuda, el CINCUENTA POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, según escritura pública celebrada el VEINTE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, ante el Notario Dr. Alfonso Freire, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y nueve. ---2) OTRA PARTE: mediante compra al señor JOSE MARUN CHEDIAK RIVADENEIRA, casado, el DIEZ Y SEIS COMA SESENTA Y SEIS (16.66%) por ciento de los derechos y acciones, según escritura pública otorgada el diez de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Décimo Cuarto doctor Alfonso Freire Zapata, inscrita el ocho de julio de mil novecientos noventa y nueve. ---3) Y OTRA PARTE: mediante compra al señor FERNANDO ALFONSO CHEDIAK RIVADENEIRA, los Derechos y Acciones, equivalentes al Diez y seis coma sesenta y seis por ciento (16,66%, según escritura pública del veinte de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el notario Décimo Cuarto doctor Alfonso Freire Zapata, inscrita el veinte y cinco de junio de mil novecientos noventa y nueve.- Habiendo los vendedores adquirido Derechos y Acciones, fincados en el inmueble ubicado en la parroquia TUMBACO, de este Cantón, adquiridos por herencia de su padre Marun José Chediak, habiendo el causante adquirido en junta de esposa la señora María Elvia Concepción Rivadeneira Escobar, por compra a Palmira Franco, según escritura otorgada el diez y seis de junio de mil novecientos sesenta, ante el notario doctor Luis Enrique Maya, inscrita el dos de octubre de mil novecientos sesenta y siete.-----

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos se encuentra que: Bajo repertorio 60618, del REGISTRO DE PROHIBICIONES y con fecha VEINTE Y CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL DOCE,

REGISTRO DE LA PROPIEDAD



1020171724151517AC

N31-10 y Murgueón

PBX:3988170

www.quito.gob.ec



a las DIEZ horas y CINCO minutos, se presentó el Oficio No. 02459-12-DMGBI, de agosto veinte del año dos mil doce, cuya copia certificada se adjunta en veintiséis fojas, enviada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mismo que copiado textualmente es como sigue: "Señores:... **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO...** De mi consideración: Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la Resolución No. 235/2012, la misma que resuelve expedir la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación Parcial del bien inmueble identificado con predio No. 5047641 de propiedad de: **COMPANIA NEFOL S.A. Y OTROS**, ubicado en la Parroquia Tumbaco, Proyecto: Construcción de la vía de Integración de los Valles Nororientales de Quito-Ruta Viva Fase II Tramo "A" La Primavera- La Cerámica, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Administrativa No. 0010 de 31 de marzo de 2011, para que se continúe con el trámite legal correspondiente. Atentamente, F) Arq. Mario Vivero Espinel. DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION DE BIENES INMUEBLES. Resolución No. 235/2012, Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación Parcial, Rubén Flores Agreda, ADMINISTRADOR GENERAL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Vistos, los siguientes informes: (a) Oficio No. 0700-GG-AJ-EXP de 28 de junio de 2012, de la Gerencia General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, (la "Solicitud del Requirente"); (b) Informe No. ST-GT-0097, de 12 de enero de 2012, de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, (el "Informe de Territorio"); (c) Oficio No. 003140 de 15 de mayo de 2012, de la Dirección Metropolitana de Catastros, (el "Informe de Afectación"); (d) Oficio de la Procuraduría Metropolitana de 12 de julio de 2012, referente al expediente No. 4059-2012, (el "Informe Legal"); (e) Certificado de Registro de la Propiedad No. C30161558001, de 13 de abril de 2012; (f) Certificación Presupuestaria No. 305-GAF-UF-P de 13 de marzo de 2012 de la Jefatura de Presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, (la "Disponibilidad Financiera"); y (g) Informe de expropiación No. 310/2012, de 18 de julio de 2012, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ("Informe de Control"); y **CONSIDERANDO:** Que, el artículo 323 de la Constitución de la República determina: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del "Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación". Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, adicionalmente, establece que para hacer efectivo los derechos a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, "las municipalidades podrán expropiar, reservar controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley". Que, los artículos 446 a 459 y 594 a 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (el "COOTAD") contienen el régimen legal que regula los elementos sustantivos y el procedimiento de expropiación a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados. Que, en el ámbito del Distrito Metropolitano de Quito, la distribución de funciones entre los órganos, organismos y entidades metropolitanas, los requisitos y el procedimiento para llevar a término un trámite de expropiación (el "Expediente de Expropiación") en sede administrativa y algunos de los aspectos de la intervención pública en sede judicial, son aspectos que se encuentran regulados a través de la Ordenanza Metropolitana No. 181, publicada en el Registro Oficial 376, de 13 de octubre de 2006 (en adelante "Ordenanza 181"). Que, el artículo 447 del COOTAD determina que la competencia para resolver la declaratoria de utilidad pública de bienes a ser expropiados les corresponde a las máximas autoridades administrativas de los gobiernos autónomos descentralizados, excepto para los casos de expropiación de predios para vivienda de interés social o para la regularización de asentamientos urbanos en los que es competente el Concejo Metropolitano de conformidad con los artículos 595 y 596 del COOTAD (en cualquiera de los casos la



Nº 0169992

"Autoridad Competente"). Que los artículos 60, letra I), 90, letra f) y 384 del COOTAD y el artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde Metropolitano puede delegar las atribuciones y deberes que tiene asignados dentro del ámbito de sus competencias. Que el Alcalde Metropolitano, mediante Resolución Administrativa No. A 0010, de 1 de abril de 2011, delegó al Administrador General las competencias que tiene asignadas en materia de declaratorias de utilidad pública de bienes, incluida la modificación y reforma de declaratorias de utilidad pública expedidas por el Concejo Metropolitano con anterioridad a la vigencia del COOTAD. Que de conformidad con el primer inciso del artículo 447 del COOTAD la declaratoria de utilidad pública se efectuará mediante un acto debidamente motivado en el que constará la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará; acto administrativo al que se agregará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien y la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. Que de conformidad con los artículos innumerados 4 y 5 de la Ordenanza 181 la tramitación de un Expediente de Expropiación puede ser impulsada por cualquiera de las Unidades Requirentes. Que son requisitos para proceder con un Expediente de Expropiación, de conformidad con el artículo innumerado 6 de la Ordenanza 181, los siguientes (colectivamente, los "Requisitos"): (a) Contar con un proyecto aprobado por el Concejo Metropolitano o por la máxima autoridad de la Unidad Requirente (el "Proyecto"); (b) el Proyecto ha de constar en la programación de la Unidad Requirente, excepto en los casos de emergencia o fuerza mayor, en los que la ejecución del Proyecto esté aprobada por la máxima autoridad (la "Programación"); y, (c) disponer de la asignación presupuestaria suficiente para la ejecución del proyecto y para el pago de las indemnizaciones necesarias (la "Disponibilidad Financiera"). Que el artículo innumerado 8 de la Ordenanza 181 establece la necesidad de que en el Expediente de Expropiación consten los siguientes informes, antes de ponerlo a consideración de la Autoridad Competente y proceder con la declaratoria de utilidad pública: (a) La Solicitud del Requirente, con el que la Unidad Requirente debe justificar documentalmente el cumplimiento de los Requisitos con el criterio de su máxima autoridad; (b) el Informe de Territorio en el que la actual Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda determinará la pertinencia del Proyecto y la compatibilidad del uso y ocupación del suelo; (c) el Informe de Afectación en el que la Dirección Metropolitana de Catastros debe reflejar documentalmente el estado físico, geométrico y valorativo del inmueble a expropiarse; y, (d) el Informe Legal con el que la Procuraduría Metropolitana ha de definir la situación jurídica de la tenencia y/o propiedad del inmueble a expropiarse, sobre la base del expediente de expropiación. Que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ha emitido su Informe de Control en el que se determina que el Expediente de Expropiación en el presente caso se encuentra integrado con toda su documentación y se ha dado cumplimiento a todo los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, por lo que es procedente adoptar la resolución que se estima meritoria, oportuna y conveniente. En ejercicio de las competencias que tiene asignadas, Resuelve. Art. 1.- Declarar de utilidad pública con fin de expropiación Parcial, el bien inmueble cuyo titular y características que lo individualizan son los siguientes: Titular: Compañía Nefol S.A. y Otros. Ubicación: Calle s/n, sector San Antonio de Tolagasi, Parroquia Tumbaco. Número de Predio: 5047641. Clave Catastral: 20017-06-001. Superficie total del bien: Terreno 50.000,00 m<sup>2</sup>; Superficie afectada: Terreno 3.626,38 m<sup>2</sup>; Porcentaje de cesión gratuita: 0,00 m<sup>2</sup>. Linderos de la superficie afectada: Norte: Calle pública en 106,70 m. Sur: Propiedad particular en 90,45 m. Este: Termina en vértice 0,00 m. Oeste: Propiedad del afectado en 116,75 m. Avalúo terreno: \$ 118.240,60 USD. Avalúo construcciones: \$ 0,00 USD. Precio de Afección: \$ 5.912,03 USD. Valor a pagar: \$ 124.152,62 USD (ciento veinte y cuatro mil

REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD



1020171724151517AC

Unidad N31-10 y Murgeón

PBX:3988170

www.quito.gob.ec



ciento cincuenta y dos 71/100 dólares americanos). Art. 2.- Declarar que, de conformidad con la Solicitud del Requirente, el bien inmueble que es materia del presente Expediente de Expropiación se destinará al siguiente fin: construcción de la "Vía de Integración de los Valles", Ruta Viva, Fase II, tramo La Primavera - Barrio La Cerámica. Art. 3.- Disponer que se agregue a esta Resolución: (a) Oficio No. 0700-GG-AJ-EXP de 28 de junio de 2012, de la Gerencia General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; (b) Informe No. ST-GT 0097, de 12 de enero de 2012, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; (c) Oficio No. 003426 de 24 de mayo de 2012, de la Dirección Metropolitana de Catastros; (d) Oficio de la Procuraduría Metropolitana de 17 de julio de 2012, referente al expediente No. 4059-2012; (e) Certificado de Búsqueda de Registro de la Propiedad No. 324294, de 22 de noviembre de 2011; (f) Certificación Presupuestaria No. 579-GAF-UF-P de 01 de junio de 2012 de la Jefatura de Presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; y (g) Informe de expropiación No. 372/2012, de 18 de julio de 2012, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Art. 4.- Disponer que, de conformidad con el artículo 448 del COOTAD, se notifique con el contenido de esta Resolución, dentro de los siguientes tres días hábiles desde su fecha de expedición, en el domicilio conocido o por la prensa, a los titulares del bien materia de este Expediente de Expropiación, a los acreedores hipotecarios y al Registrador de la Propiedad. Para notificaciones futuras, dentro del Expediente de Expropiación en curso, los administrados deberán fijar domicilio judicial. Art. 5.- Disponer la notificación del contenido de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria con el propósito de que dé aplicación inmediata al artículo 456 del COOTAD, en lo que le corresponde. Art. 6.- Adoptar, de conformidad con el artículo 390 del COOTAD, en tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad la correspondiente transferencia de dominio o se reforme o revoque la presente Resolución, la medida provisional de carácter administrativo consistente en la restricción a los órganos administrativos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de (i) efectuar asientos catastrales de transferencia de dominio relacionados con el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación; y, (ii) otorgar licencias metropolitanas vinculadas con el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación. Para la aplicación de esta medida provisional de carácter administrativo notifíquese a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Dirección Metropolitana de Informática, con el contenido de esta Resolución. Art. 7.- Disponer la conformación de una comisión de negociación, conformada por un representante de la Dirección Metropolitana de la Gestión de Bienes Inmuebles y la Unidad Requirente para atender el procedimiento de negociación del justo valor del bien a ser expropiado en sede administrativa, en marco del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano aplicables. De los resultados del procedimiento de negociación se dejará constancia en un acta suscrito por los miembros de la Comisión. El procedimiento de negociación en sede administrativa no podrá durar más de noventa días calendario desde la fecha de expedición de esta Resolución. Con el acta del procedimiento de negociación o al fenecimiento del plazo previsto en el inciso precedente, lo que acontezca en primer lugar, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles remitirá a los órganos de patrocinio y asesoría jurídica de la Unidad Requirente con el objeto de: (i) instrumente los acuerdos alcanzados, si existiesen; o, (ii) de inicio al juicio de expropiación. Art. 8.- Disponer a la Dirección Metropolitana Financiera de la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en el marco del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, de cumplimiento a la consignación -prevista en el último inciso del artículo 447 del COOTAD- del diez por ciento del valor a pagar el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación a requerimiento de los órganos de patrocinio y asesoría jurídica de la Unidad Requirente, si se ha hecho necesario el inicio del juicio de expropiación. Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes



59  
NO  
ALC

Nº 0169993

Inmuebles en coordinación con la Unidad Requirente. Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 20 AGO 2012. F) Rubén Flores Agreda. ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- NO SE ENCUENTRA HIPOTECADO, NI EMBARGADO.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original por cuanto a inscripciones antiguas existen errores o falta de marginaciones a pedido de la parte interesada, la certificación se le confiere a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos de responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.- a) Se aclarará que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017 ocho a.m.

Responsable: CLL

Revisado por: FM

*Huaco*  
DIRECTOR DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Dr. ALEX DAVID MEJIA VITERI, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito.  
CERTIFICO que el documento que antecede es FIEL COPIA certificada del documento original que se me ha puesto a la vista.  
Quito, a ..... 18 DIC 2017

Dr. Alex David Mejia Viteri  
NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO

En 03 folios



REGISTRO DE LA PROPIEDAD



1020171724151517AC

N31-10 y Murgeón

PBX:3988170

www.quito.gob.ec



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

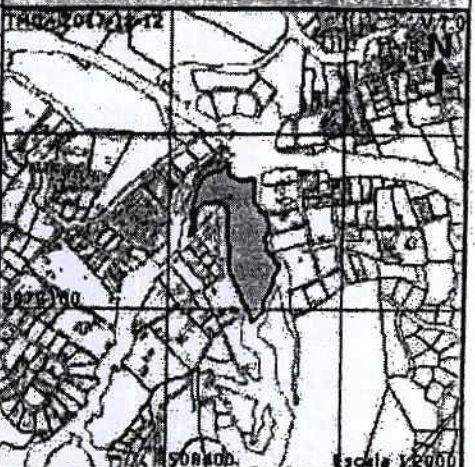
CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-COR-01 DOCUMENTO # 2059 2017/12/12 15:55

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0  
Nombre o razón social: COMPANIA NEFOL S.A.

IMPLANTACION DEL LOTE



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5047541  
Geo clave: 170109840408001000  
Clave catastral anterior: 2001706001000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1995  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

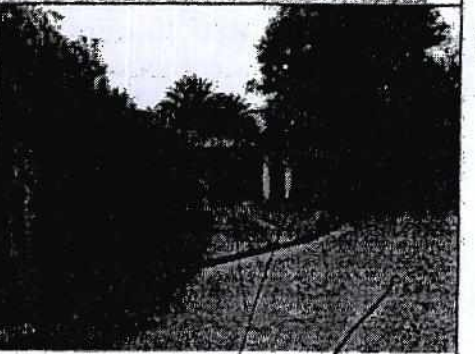
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 828.22 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 828.22 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 2,455,715.05  
Avalúo de construcciones: \$ 234,338.83  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 2,690,053.88

FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 46,373.62 m2  
Área gráfica: 45,615.10 m2  
Frente total: 625.72 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 4,837.36 m2 [SU]  
Área excedente (+): 0.00 m2  
Área diferencia (-): -758.52 m2  
Número de lote:  
Dirección: WLADIMIR ENRIQUE ANALUISA - SN  
Zona Metropolitana: TUMBACO  
Parroquia: TUMBACO  
Barrio/Sector: S.ANTON TOLAGASI

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUG	%	Principal
1	CHEDIAK MARUN JOSE	0	18.88	NO
2	COMPANIA NEFOL S.A.	0	50	SI
3	COMPANIA NEFOL S.A.	0	18.88	NO
4	COMPANIA NEFOL S.A.	0	18.88	NO

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del DDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana D125, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 45615.10 m2.



QUITO, 12 DE DICIEMBRE DE 2017



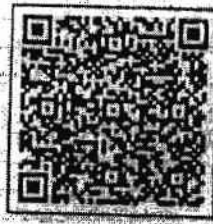
58

QUITO  
 ALCALDIA

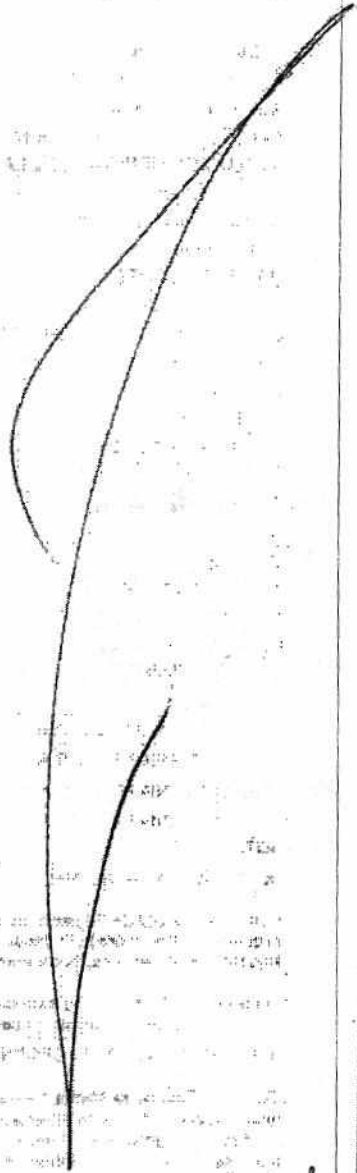
*[Handwritten Signature]*  
 Pilaiza Zuñiga Marco Ernesto  
 Administración Zonal Tumbaco



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



*[Faint, illegible text, possibly a list or table of data.]*



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO



1020171724151517AC





**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 1790650653001  
**RAZÓN SOCIAL:** NEFOL SA

**NOMBRE COMERCIAL:** NEFOL  
**REPRESENTANTE LEGAL:** CHEDIAK MARTINEZ JOSE JAVIER  
**CONTADOR:** BARROS GUEVARA LIGIA JEANETTE  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N

**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:** 06/08/1984  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 31/08/1984  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:**  
**FEC. INICIO ACTIVIDADES:**  
**FEC. ACTUALIZACIÓN:** 26/01/2015  
**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**  
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO EMPRESARIAL Y EN MATERIA DE GESTION.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**  
Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Párrquia: INAQUITO Barrio: GUAPULO Calle: WHYMPER Numero: 164 Interseccion: AV. ORELLANA Oficina: PB Referencia: ubicación: FRENTE A IMPORTADORA TOMBAMBA Telefono Trabajo: 022522012 Telefono Trabajo: 022521954 Fax: 022552820 Celular: 0999444849 Email: info@ecuacopia.com

**DOMICILIO SOCIAL:**  
S/N

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**
- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
  - \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
  - \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
  - \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
  - \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
  - \* DECLARACION MENSUAL DE IVA
  - \* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gob.ec.  
Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán ecogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.  
Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
1	1	0

**JURISDICCIÓN:** ZONA DE PICHINCHA



**Código:** RIMRUC2017001875538  
**Fecha:** 15/12/2017 12:42:24 PM





# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:  
RAZÓN SOCIAL:

1790650553001  
NEFOL SA

No. ESTABLECIMIENTO:	001	Estado:	ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	06/08/1984
NOMBRE COMERCIAL:	NEFOL	FEC. CIERRE:		FEC. RENICIO:	

ACTIVIDAD ECONÓMICA:  
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO EMPRESARIAL Y EN MATERIA DE GESTIÓN.  
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.  
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: INAQUITO Barrio: GUAPULO Calle: WHYMPER Número: 164 Intersección: AV. ORELLANA Referencia: FRENTE A IMPORTADORA TOMBAMBA Oficina: PB Teléfono Trabajo: 022522012 Teléfono Trabajo: 022521954 Fax: 022552820 Celular: 0989444649 Email: info@ocuacopia.com

Dr. ALEX DAVID MEJÍA VITERI, Notario  
Vigésimo Segundo del cantón Quito,  
CERTIFICO que el documento que antecede  
es FIEL COPIA certificada del documento  
original que se me ha puesto a la vista.

Quito, .....

Dr. Alex David Mejía Viteri  
NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO

18 DIC 2017



Código: RIMRUC2017001875538

Fecha: 15/12/2017 12:42:24 PM



1020171724151517AC



Quito, 16 de octubre de 2017

Señor  
**José Javier Chediak Martínez**  
Presente.-

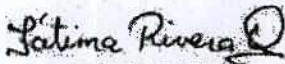
De mi consideración:

Me es grato comunicarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía NEFOL S.A. reunida el día de hoy, tuvo el acierto de elegirle como GERENTE de la compañía por el periodo estatutario de CUATRO años contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Quito.

De conformidad con las disposiciones del Estatuto Social, corresponde al Gerente ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, así como todas las facultades y atribuciones que le confiere la Ley. En caso de ausencia o impedimento temporal, le reemplazará el Presidente.

NEFOL S.A., fue constituido mediante escritura pública celebrada el 28 de junio de 1984 ante el Notario Vigésimo Octavo del cantón Quito, Doctor Juan del Pozo e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de agosto de 1984. Mediante escritura pública otorgada el 17 de agosto de 2007 ante el Notario Tercero del cantón Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 24 de julio de 2008, se aumentó el capital y reformó su Estatuto Social.


Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.



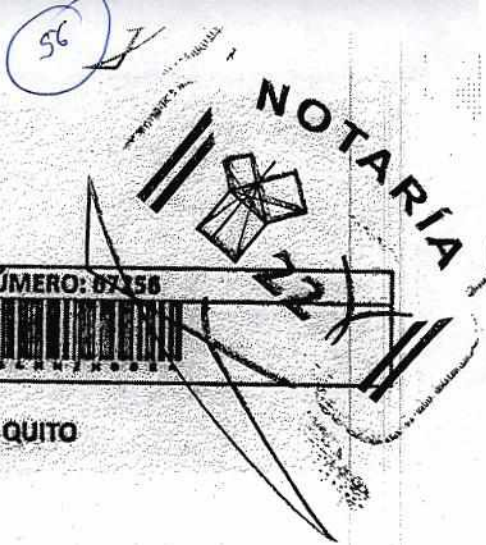
Fátima Rivera  
Secretaría Ad Hoc de la Junta

Quito, 16 de octubre de 2017

**RAZÓN DE ACEPTACIÓN.-** Agradezco y acepto desempeñar el cargo de Gerente de la compañía NEFOL S.A.

  
José Javier Chediak Martínez  
C.C. 1703858793





TRÁMITE NÚMERO: 07356

**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO**  
**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.**

<b>NÚMERO DE REPERTORIO:</b>	51662
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b>	25/10/2017
<b>NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:</b>	16312
<b>REGISTROS:</b>	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

<b>NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:</b>	NEFOL S.A.
<b>NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:</b>	CHEDIAK MARTINEZ JOSE JAVIER
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	1703858793
<b>CARGO:</b>	GERENTE
<b>PERIODO (Años):</b>	4

**2. DATOS ADICIONALES:**

CONST. RM. 786 DEL 09/08/1984.- NOT. 28 DEL 28/06/1984 AR

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

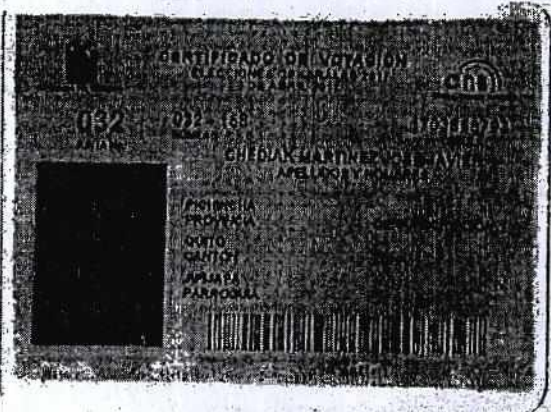
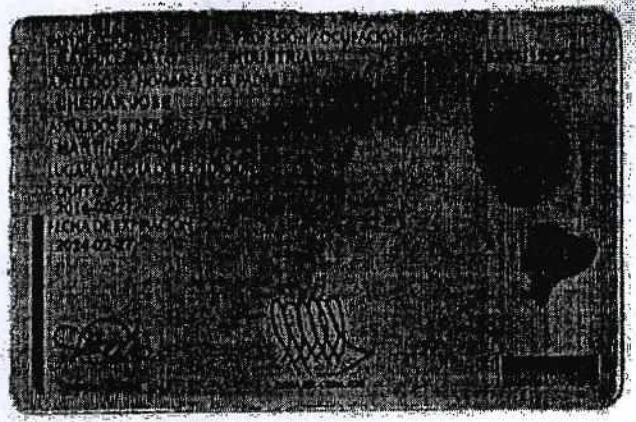
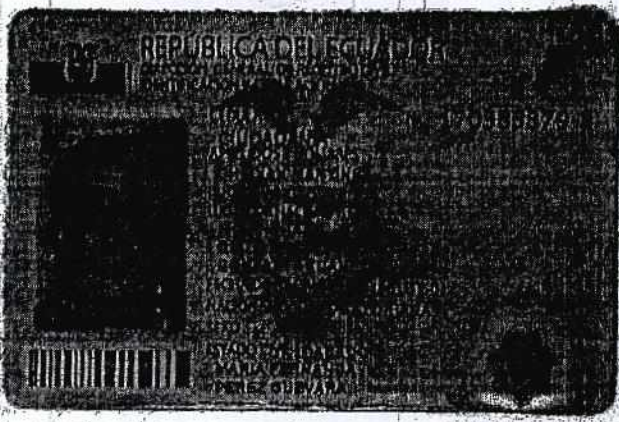
FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 25 DÍA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE 2017

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMQ-2015)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N5678 Y GASPAR DE VILLAROEL







1000115418:8124



55

NOT

**RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN.-** A petición escrita del doctor Marco Rodríguez Heredia, profesional del Derecho con matrícula número once mil ochenta y nueve del Colegio de Abogados de Pichincha; protocolizo en la Notaría que se encuentra a mi cargo el original de la **CÉDULA CATASTRAL REFERENTE A LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIA DE ÁREAS** del **PREDIO** número **CINCUENTA CUATRO SIETE SEIS CUATRO UNO (5047641)**, denominado **MUELA o SANTA ADELITA**, situado en la **PARROQUIA TUMBACO, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, de propiedad de la **NEFOL S.A.**; más copia certificada de certificado de gravamen del predio antes descrito; más copia certificada de Registro Único de Contribuyentes de la Compañía **NEFOL S.A.**; más copia certificada de nombramiento cédula de ciudadanía y papeleta de votación del representante legal de la Compañía; constante en diez fojas útiles incluida la petición.- Quito, dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete.-

**DOCTOR ALEX DAVID MEJÍA VITERI**  
**NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO**



1020171724151517AC





**FACTURA**  
 No. 001-004-000029263  
**FECHA EMISION: 18/12/2017**  
 Autorización SRI No  
 1812201701020134065000120010040000292630002926313  
 Fecha Autorización SRI: 18/12/2017 09:59:26  
 AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL  
 Clave Acceso

**MEJIA VITERI ALEX DAVID**  
 RUC: 0201340650001  
 Matriz: HERMANO PAZMIÑO E4-87 Y AV. 6 DICIEMBRE  
 Mail: facturacioncorporativo@notaria22quito. Telef: 2503980-2504214  
 Contribuyente Especial Nro. NO

RAZON SOCIAL: NEFOL S.A.  
 DIRECCIÓN: CHILE Y GUAYAQUIL  
 EMAIL: danibeplay07@hotmail.es  
 RUCIO: 1790850553001  
 CIUDAD: GLORIA DE LOS ANGELES ALA  
 TELF: 2983366

Otorga: 20171701022P06012  
 A Favor De:  
 Cuantía: 0.00

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	DSCTO	PRECIO TOTAL
ICJND12010	(10) PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS	1.00	112.50	0.00	112.50
ICJAND007	(7) CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL O COMPULS	1.00	9.80	0.00	9.80

FORMA PAGO:

Vence	Plazo	Descripción	Valor
18/12/2017	0	SIN UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO	136.98

SUBTOTAL	122.30
SUBTOTAL 12 %	122.30
SUBTOTAL 5 %	0.00
DESCUENTO	0.00
IVA 12 %	14.68
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>136.98</b>

BOCTOR ALEX DAVID MEJIA VITERI  
 NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO DEL CANTON QUITO





2017-17-01-022-P 06012

Se protocolizó ante mí, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**; firmada y sellada en esta ciudad de Quito, a dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete.-

**DOCTOR ALEX DAVID MEJÍA VITERI**  
**NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO**



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

53

Fecha de Inscripción: 30 de Enero de 2018 a las 13:06  
 Nro. Inscripción: 2556  
 Fecha de Repertorio: 22 de Enero de 2018 a las 14:31  
 Nro. Repertorio: 2018007443  
 Nro. Tramite: 28170  
 Nro. Petición: 29540  
 Libro: PROPIEDAD  
 Entidad: NOTARIA VIGESIMA SEGUNDA de QUITO  
 Tipo de Contrato: RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O  
 DIFERENCIA DE AREAS  
 Parroquias TUMBACO

Digitally signed by LUIS GERMAN RUBIO  
 TORRES  
 Date: 2018.01.30 13:06:34 COT  
 Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Comparecientes**

COMPARECIENTES.- MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-COMPAÑIA NEFOL S.A. Y OTROS

**Otorgamiento**

En esta fecha se me presentó la CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, según Documento No. 2059, de fecha 2017-12-12 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie que consta en estos registros, , protocolizada ante la NOTARIA VIGÉSIMA SEGUNDA de QUITO, con fecha 18 de Diciembre del 2017, la misma que consta del documento adjunto

**Antecedentes**

A), B), C): COMPAÑIA NEFOL S.A. D) El señor MARUN JOSE CHEDIAK, casado son propietarios del Fundo denominado Muela, conocido también como Santa Adelita, parroquia TUMBACO, de este Cantón, adquirido de la siguiente manera: A) Mediante compra del 50% de derechos y acciones fincados en el Inmueble denominado Muela o Santa Adelita, situado en la parroquia TUMBACO de este Cantón, a María Rivadeneira Escobar, según escritura celebrada el veinte de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Dr. Alfonso Freire, inscrita el TRECE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.----- B) Adquiridos mediante compra del 16.66% por ciento de los derechos y acciones, fincados en el inmueble situado en la parroquia Tumbaco de este Cantón, a JOSE MARUN CHEDIAK RIVADENEIRA, según escritura otorgada el diez de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Décimo Cuarto doctor Alfonso Freire Zapata, inscrita el OCHO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.----- C) Mediante compra de los derechos y acciones, equivalentes al 16,66%, fincados en el fundo denominado Muela, conocido también como Santa Adelita, parroquia TUMBACO, de este Cantón, a FERNANDO ALFONSO CHEDIAK RIVADENEIRA, según escritura otorgada el veinte de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el notario Décimo Cuarto doctor Alfonso Freire Zapata, inscrita el VEINTICINCO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.-----Y D) Estado actual de la propiedad: derechos y acciones sobrantes fincados en el Inmueble situado en la parroquia TUMBACO de este Cantón.- El inmueble fue adquirido como cuerpo cierto mediante compra a Palmira Franco, divorciada, según escritura celebrada el diez y seis de Junio de mil novecientos sesenta, ante el notario doctor Luis Enrique Maya, inscrita el DOS DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE.-----POSESION EFECTIVA: A fojas 27527, numero 2292, repertorio 4613, del Registro de Sentencias Varias, Tomo 146 y con fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL QUINCE, a las QUINCE horas y VEINTE Y CUATRO minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante la Notaria Décima Primera (11) del Distrito Metropolitano de Quito, doctora Ana Julia Solís Chávez, el dieciocho de Septiembre del año dos mil catorce, (18-09-2014) cuya quinta copia certificada se adjunta en quince (15) fojas útiles, mediante el cual se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: MARUN JOSE CHEDIAK, en favor de su hijo: ENRIQUE ADOLFO CHEDIAK RIVADENEIRA, dejando a salvo el derecho de sus otros hijos JOSE MARUN CHEDIAK RIVADENEIRA y FERNANDO ALFONSO CHEDIAK RIVADENEIRA, y de terceros, y sin perjuicio de los derechos que le corresponden a la cónyuge sobreviviente señora LAURA RIVADENEIRA ESCOBAR, por derecho de gananciales.-

**Objeto**

Con estos antecedentes la compañía NEFOL SA Y OTROS , convienen celebrar contrato de RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, en el cual se establece: al amparo de los Artículos 1 y 9, de la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, corrige la superficie del inmueble de su propiedad constante en antecedentes en el sentido que la Superficie Real del Fundo denominado Muela, conocido también como Santa Adelita, parroquia TUMBACO, de este Cantón es de 45615.10 m2 .

**Descripción del Inmueble (datos tomados del Folio Real)****Valor Comercial**

La cuantía para este acto/contrato es INDETERMINADA.

**Gravámenes y Limitaciones**

VER: Bajo repertorio 60618 del REGISTRO DE PROHIBICIONES y con fecha VEINTE Y CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL DOCE



52

**Observaciones**

Se hga presentado Certificado de Gravamenes Trámite No.18346, revisado gravamenes hasta 03/01/2018.- responsable KMAM.- EL REGISTRADOR.-

Inscriptor: CJAE  
Revisor: LGRT

# MEMORIA DE SOCIALIZACIÓN

## PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ NEFOL

### INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la memoria de socialización del PUAE Ilaló Nefol, en donde se dio a conocer a los habitantes del sector las características del proyecto.

La socialización del proyecto se realizó en dos ocasiones, los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2017. Para cada una de las reuniones de socialización se extendió invitaciones a los habitantes de la calle 9na transversal. Los Promotores tomaron contacto con los administradores de cada agrupación de vecinos para obtener los nombres y coordinar la entrega de las invitaciones. En las dos ocasiones se acordó dejar las 69 invitaciones en custodia de los guardias, quienes se encargaron de entregarlas a los vecinos que se acercaron a las garitas. Ver Anexo 1: Formato de invitación y constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos.

Se extendieron también invitaciones al Ingeniero Germán Reyes, representante de la Administración Zonal Tumbaco del Municipio Metropolitano de Quito. Ver Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

Previo a las dos reuniones de socialización, para aquellos vecinos que no se acercaron a las garitas o cuyos nombres pudieron haber faltado en las listas recibidas por los Promotores, se colocó 3 carteles en diferentes lugares de la calle 9na transversal, haciendo una invitación pública.







Imágenes de los carteles de invitación

**UBICACIÓN**

El lugar de las reuniones fue la casa existente en el lote donde se ubicará el proyecto.

**AGENDA**

- Presentación del proyecto
- Preguntas de los asistentes

**ASISTENTES**

Asistieron a las reuniones de socialización las siguientes personas:

- 1 representante de Nefol
- 1 representante de la Arquitectura
- 3 representantes de los Promotores
- 1 representante de la Administración Zonal del Municipio Metropolitano de Quito (Ing. Germán Reyes)
- 17 vecinos para la primera reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia
- 11 vecinos para la segunda reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia

**DESARROLLO DE LAS REUNIONES DE SOCIALIZACIÓN**

En las dos ocasiones el desarrollo de las reuniones fue bastante similar, como se describe a continuación:

El señor José Rafael Pallares, representante de los promotores da inicio al evento con la presentación del PUAES Ilaló Nefol. Se da a conocer a los vecinos la información general del proyecto, su ubicación, implantación, características de vías, conservación de quebrada y árboles importantes, criterios ambientales y de movilidad. Ver Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos.

Se da paso a las preguntas de los asistentes, quienes tienen como preocupación principal la movilidad en la calle 9na transversal. A este respecto se explica a los vecinos que se ha trabajado en este tema con la Secretaría de Movilidad del Municipio y en acuerdo entre las dos partes, el proyecto se compromete a realizar todas las medidas de mitigación que se detallaron en la presentación y que, de acuerdo a los estudios ya realizados, resultará en que el aumento de automóviles por el proyecto no tendrá un impacto negativo a la movilidad existente. También se explica que al constar los compromisos como parte de un PUAE, los promotores y propietarios están obligados a cumplirlos. Adicionalmente, los promotores ofrecen a los vecinos que durante la construcción del proyecto se implementarán horarios para el ingreso y salida de vehículos pesados, de tal manera que no coincida con las horas pico. También se ofrece que todas las maniobras y estacionamiento de vehículos relacionados al proyecto se realizarán dentro del predio del proyecto.

Para la segunda reunión de socialización se presenta adicionalmente una simulación de tráfico, en donde se aprecia que una vez realizadas las obras ofrecidas por el proyecto, no se formarían columnas de vehículos.

La otra preocupación de los vecinos es acerca acerca del volumen de construcción a desarrollarse. Se aclara que el proyecto no aumenta la ocupación de suelo permitida actualmente de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana. Al contrario, el proyecto pretende construir un volumen menor a lo permitido. Se deja claro que gracias a este menor volumen y a la existencia de retiros amplios que serán arborizados, las servidumbres de vista que genere el proyecto serán muy pocas.

## CONCLUSIONES

La poca asistencia de los habitantes del sector a las reuniones de socialización hace pensar que no existe preocupación de los vecinos con respecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector.

La principal preocupación de los asistentes es la movilidad, que será mejorada con las compromisos ofrecidos por el proyecto y aprobados por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Quito.

En un segundo lugar a los asistentes les preocupa la densidad de construcción, sin embargo, la densidad propuesta por el PUAE Ilaló Nefol es menor a la permitida actualmente en el IRM.



Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, febrero de 2017

Señor  
Propietario  
Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, marzo de 2017

Señor

Propietario

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

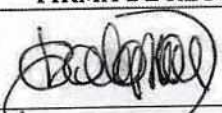
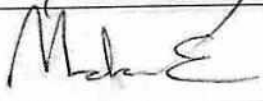
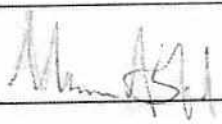

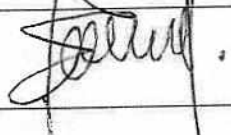
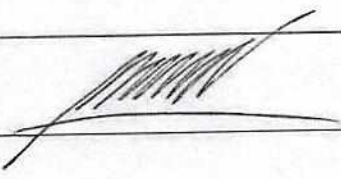
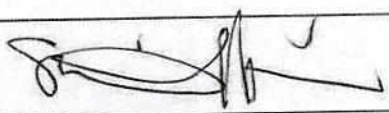
WRL PROMOTORA INMOBILIARIA



Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

46

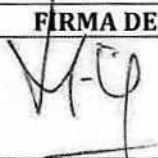
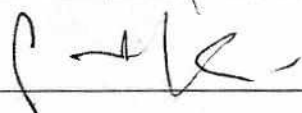
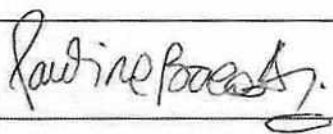


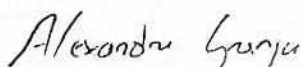
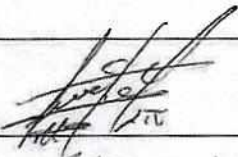

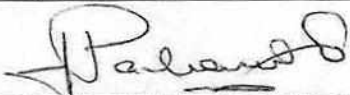
Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

45

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

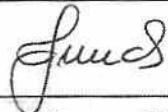
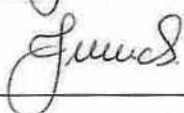
PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Imelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	



Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

44

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Vanesa Losasso	 13-02-17
Lucia Crespo	 13-02-17

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

43

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	x <i>(Cediak)</i>
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	<i>(Signature)</i>
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	<i>(Signature)</i>
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	<i>(Signature)</i>
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	<i>(Signature)</i>
MERCEDEZ ZUMARRAGA	<i>(Signature)</i>
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	<i>(Signature)</i>
PATRICIO ZALDUMBIDE	<i>(Signature)</i>
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	<i>(Signature)</i>
CATÓN VILLACRÉCES	<i>(Signature)</i>
RICARDO VILLACRÉCES	<i>(Signature)</i>
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	



Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

42

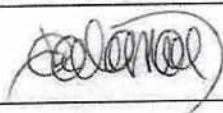
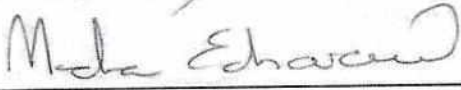
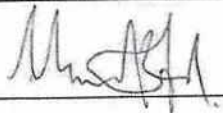

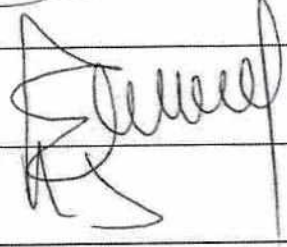
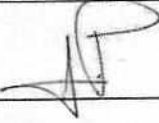

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	Maria Belen Ayala
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila	
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	Oscar Coral
Daniela Robayo Guillermo Sanchez	
Natalia Sabransky Tony Verbik	
Isis Alegrias Jose Avila	
Juan Duque Lina Mesa	Lina Mesa
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	Esteban Acosta
Fabian Guerra Laura Estrella	Fabian Guerra

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

41

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

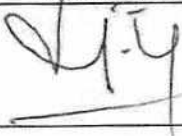
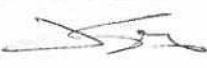

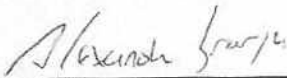
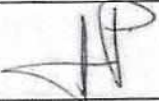
PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	



Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

46

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Imelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	
Vanessa Lasasso	
Lucía Crespo	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

39

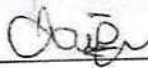


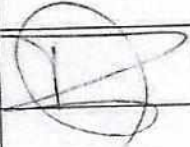
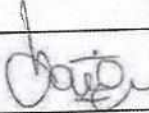
Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	M <sup>a</sup> Belen Ayala
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila JOSE AVILA	J. J.
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	
Daniela Robayo	
Guillermo Sanchez Natalia Sabransky	
Tony Verbik Isis Alegrias	T. Verbik
Jose Avila Andrés Sung	
Juan Duque Lina Mesa	
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	
Fabian Guerra Laura Estrella	



Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ila6 Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	
MERCEDEZ ZUMARRAGA	
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	
PATRICIO ZALDUMBIDE	
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	
CATÓN VILLACRÉCES	
RICARDO VILLACRÉCES	
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	

Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

Fechas de ingreso y  
Notificación.

37



Chimborazo y Pampite Centro  
de Negocios "La Esquina",  
Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá  
Teléfono: (593 2) 289 2167  
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, febrero de 2017

Ingeniero

Germán Reyes

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Administración Tumbaco

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Recibido  
13/02/2017  
13h02



Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

36

**WRL**  
PROMOTORES INMOBILIARIOS Cía. Ltda.



Chimborazo y Pampite Centro  
de Negocios "La Esquina",  
Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá  
Teléfono: (593 2) 289 2167  
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, marzo de 2017

Ingeniero

Germán Reyes

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO


ADMINISTRACIÓN TUMBACO - GESTIÓN PARTICIPATIVA

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal. Queremos recalcar que, al ser esta la segunda socialización del Proyecto, se dará paso a la reunión con el número de vecinos presentes.

Atentamente,

  
WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Recibido  
14/03/2017  
13h04  


Anexo 3: Registros de Asistencia

35

**REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA**  
**TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**"PASAJE VALHALA"**

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera Cynthia Godino (Esposa)	170725850-3	
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra		
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra	170804652-7	
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001681	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	0601909773	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces	170826171	
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		



Anexo 3: Registros de Asistencia

34

**REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**

**FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017**

**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA**

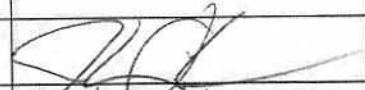

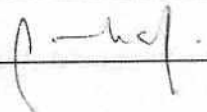
**TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**"CONJUNTO YAKU"**

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	1002013426	
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio	1758003272	
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	1706320239	
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loaiza	1713324117	
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías		
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	1718223462	
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

**REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA**  
**TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**LA MUELA ALTA"**

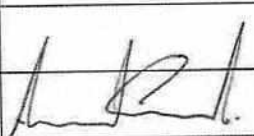
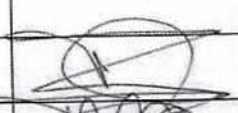


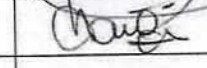
PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander	71493403-9	
Ben Dod	71314561-7	
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio		
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson		
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		





**REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE MARZO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**"PASAJE VALHALA"**

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera		
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra	1757682214	
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra		
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001689	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	0601907723	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces		
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		



**REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE MARZO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,**  
**SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**"CONJUNTO YAKU"**

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz		
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio		
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	406320279	<i>[Firma]</i>
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loaiza		
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías	<i>[Firma]</i> 7-85785071	
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	Lina Mesa 19223454	<i>[Firma]</i>
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

**REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE MARZO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,**  
**SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

<b>"LA MUELA ALTA"</b>		
<b>PROPIETARIOS</b>	<b>NÚMERO DE CÉDULA</b>	<b>FIRMA</b>
Freile Carlos		
Alexandra Granja		
Pier Izager		
Alberto Tituaña		
Carlos Valles		
Joaquín Morillo		
Vanessa Lasasso	1711283976	<i>Vanessa Lasasso</i>
Lucía Crespo	1709269094	<i>Lucía Crespo</i>

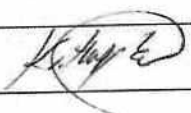



Anexo 3: Registros de Asistencia

25

**REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"**  
**FECHA: 15 DE MARZO DE 2017**  
**LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,**  
**SECTOR ILALÓ. TUMBACO**

**LA MUELA ALTA"**

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander		
Ben Dod		
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio	1705874921	
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson	1721013116	
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		

# Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos



## INFORMACION GENERAL

**Promotores:** NEFOL S.A.

### EQUIPO:

- **Arquitectura:** VLC – LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA – Ing. Otto Maldonado
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.



## OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

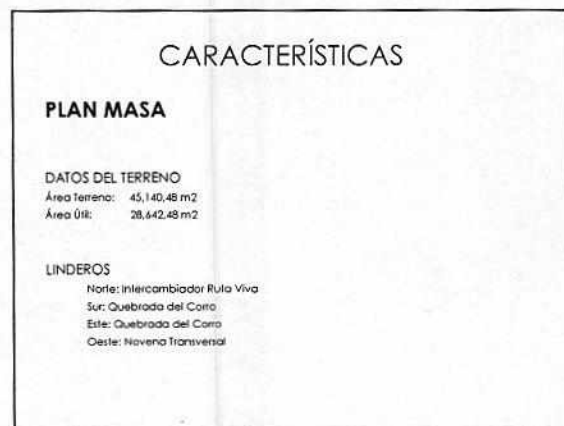
### PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

#### PROGRAMA GENERAL (Urbano):

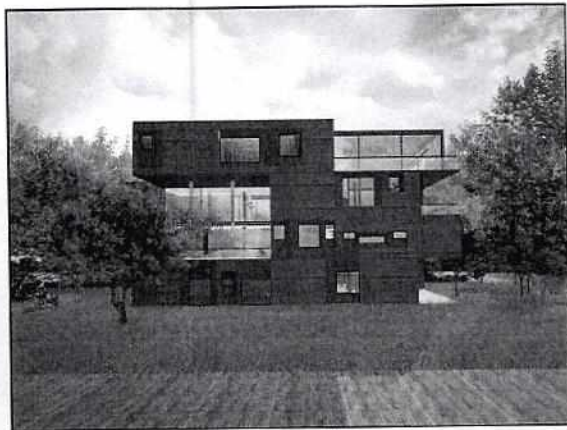
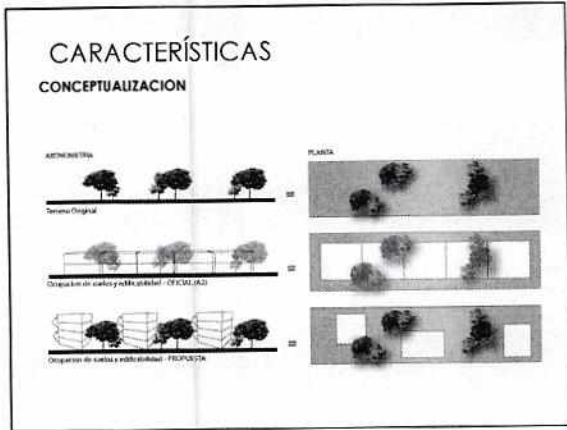
- 9 conjuntos multifamiliares
- Párrico de ingreso y vía interna
- Áreas comunales verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

#### PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 6 – 8 viviendas (aprox. 72 total)
- Parques y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados








### CARACTERÍSTICAS

FOTOS

INVENTARIO DE ARBOLES:



Algunas especies:

- Algarrobo
- Cusúco
- Chémayo
- Sauce
- Aníco
- Purupalo
- Guayacán
- Jacarandá
- Magnolia
- Cholon
- Nispero
- Palmera
- Copal
- Sombú
- Entre otros ...

### CARACTERÍSTICAS

CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES



Numero/altura	Especie	Diámetro	Altura
1	Algarrobo	206	8
2	Palmera Real	278	11
3	Palmera Real	228	12
4	Palmera Real	190	15
5	Cusúco	91	9
6	Jacarandá	143	10
7	Cusúco	61	7
8	Algarrobo	66	7
9	Algarrobo	66	9
10	Algarrobo	62	12
11	Cusúco	147	12
12	Cusúco	86	9
13	Mulero china	86	12
14	Algarrobo	79	10
15	Cusúco	82	8
16	Algarrobo	61	9
17	Algarrobo	107	6
18	Cusúco	63	7
19	Algarrobo	135	7
20	Algarrobo	76	5
21	Algarrobo	61	5
22	Algarrobo	87	12
23	Cusúco	64	6
24	Algarrobo	90	9
25	Algarrobo	74	9
26	Algarrobo	97	13
27	Algarrobo	201	20

### CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION DE QUEBRADAS A TRAVES DE REFORESACION DE TALUDES



### CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



- VERDE EXISTE
- AREA CONSTRUIDA
- AREA EXISTENTE
- AREA DE CONSERVACION
- CERRAMIENTOS
- REFORRESTACION
- PUNTO DE RECOLECCION
- CANAL DE RIEGO
- SENDEROS EXISTENTES

### CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		45140,48	
	COS PB	%	TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,66	17029,95	37,73

### CRITERIOS AMBIENTALES

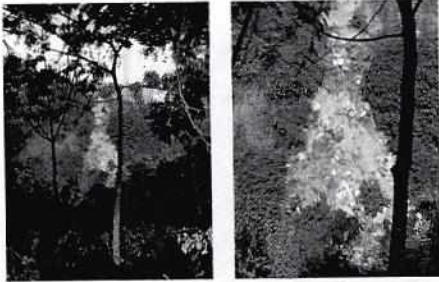
MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- El proyecto cuenta con un plan de reforestación con especies nativas, similar a lo que habían venido realizando los propietarios actuales.
- Cerramiento verde para protección de reserva ecológica.
- Riego para prevenir incendios. (Cisternas, cuneta de coronación, hidrantes, senderos)
- Evitar contaminación (basura y escombros) como esta sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Depósitos de basura diferenciados
- Planta de tratamiento de aguas servidas
- Calentamiento de agua de piscinas mediante energía solar
- Iluminación pública con LED



## IMPACTOS Y CRITERIOS

### MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN DE QUEBARADA:



## CRITERIOS DE MOVILIDAD

De acuerdo al Informe No. SM-0122/2016, elaborado por el Ing. Juan Francisco Arias y revisado y aprobado por el Municipio de Quito se concluye que:

1. El proyecto no genera volúmenes de tráfico que afecten a las intersecciones de la Vía Interoceánica con el intercambiador de la Ruta Viva, ni del intercambiador de la Ruta Viva con la 9na transversal.
2. El proyecto verificará y respetará los retiros establecidos para la vía 9na transversal.
3. En la intersección de la 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante señales que brinden facilidad de giros dentro de la intersección, además de la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35km/h.
4. Los promotores del proyecto mejorarán la capa de rodadura de la vía 9na transversal desde el inicio (Ruta Viva) hasta el ingreso del proyecto.
5. Se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" en el ingreso y salida vehicular del proyecto para la seguridad del cruce de peatones.



INTRODUCCION



INFORMACION GENERAL

Promotores: NEFOL S.A.

**EQUIPO:**

- **Arquitectura:** VLC – LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA – Ing. Otto Maldonado
- **Legal:** LEXVALOR
- **Fideicomiso:** FIDEVAL
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.



## LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

### UBICACION



## OBJETIVOS DEL PROYECTO

### LO QUE PERSIGUE EL PROYECTO

Promoción de proyecto inmobiliario residencial que se enfoque en la importancia del medio ambiente.

- Aprovechamiento
- Conservación
- Relación
- Búsqueda

## CARACTERÍSTICAS

### PLAN MASA

#### DATOS DEL TERRENO

Área Terreno: 45140.48 m<sup>2</sup>  
Área Útil: 28642.48 m<sup>2</sup>

#### LINDEROS

Norte: Intercambiador Ruta Viva  
Sur: Quebrada del Cano  
Este: Quebrada del Cano  
Oeste: Novena Transversal

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

### PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

#### PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 10 conjuntos multifamiliares
- Pátio de ingreso y vía interna
- Área comunal verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

#### PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 8 - 8 viviendas (aprox. 74 total)
- Parques y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados

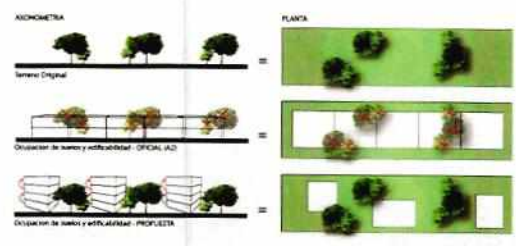
## CARACTERÍSTICAS



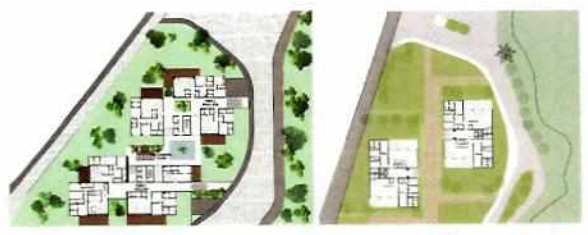
## CARACTERÍSTICAS



### CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



### CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



### CARACTERÍSTICAS

#### VOLUMETRIA



### CARACTERÍSTICAS





21

### CARACTERÍSTICAS

PLANTA TIPO



Jardineras en terrazas para aislamiento térmico

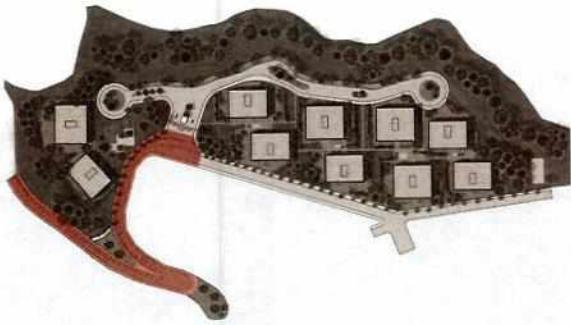
### CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VIAL Y TRANSPORTE PUBLICO



### CARACTERÍSTICAS

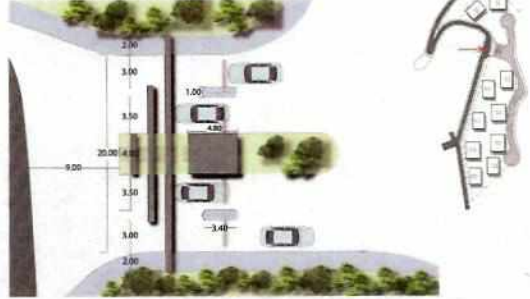
AMPLIACION 9NA TRANSVERSAL



### CARACTERÍSTICAS

INGRESO

1. Detalle de ingreso



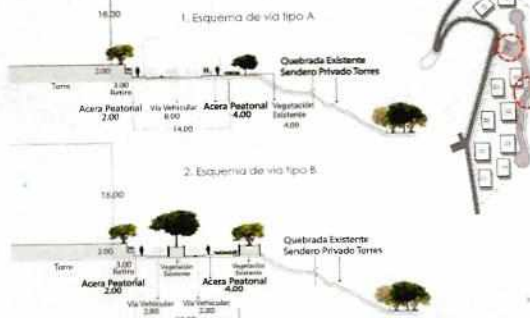
### CARACTERÍSTICAS

CALLE INTERNA



### CARACTERÍSTICAS

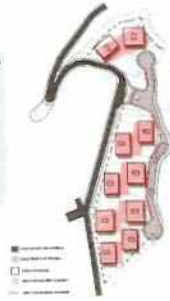
CALLE INTERNA



### CARACTERÍSTICAS

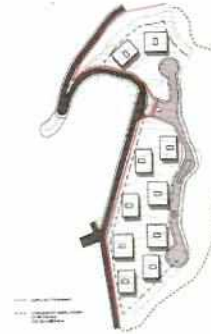
#### ESTACIONAMIENTO

	N.º de Unidades	Estacionamientos	Visitas	Discapacitados	Urbano
CONJUNTO 1	6	20	1	1	1
CONJUNTO 2	8	22	1	1	1
CONJUNTO 3	8	22	1	1	1
CONJUNTO 4	8	22	1	1	1
CONJUNTO 5	8	22	1	1	1
CONJUNTO 6	8	24	1	1	1
CONJUNTO 7	8	22	1	1	1
CONJUNTO 8	6	20	1	1	1
CONJUNTO 9	8	24	1	1	1
CONJUNTO 10	6	20	1	1	1
TOTAL	128	218	10	10	10



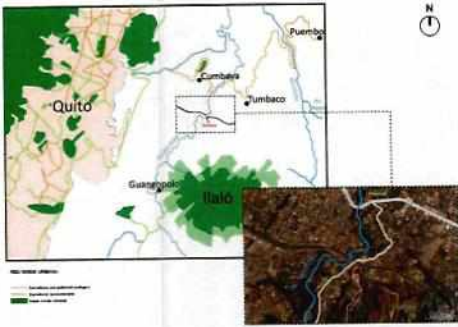
### CARACTERÍSTICAS

#### SEGURIDAD



### CARACTERÍSTICAS

#### INTEGRACION A LA RED VERDE



### CARACTERÍSTICAS

#### FOTOS

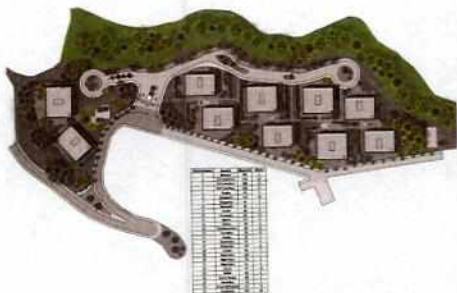
#### INVENTARIO DE ARBOLES:



- Agave
- Guano
- Chirimoya
- Laurel
- Anís
- Passiflora
- Guayacán
- Jacaranda
- Magnolia
- Chirimoya
- Miconia
- Palmar
- Copal
- Bambú
- Entre otros...

### CARACTERÍSTICAS

#### CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES



### CARACTERÍSTICAS

#### INTEGRACION DE QUEBADRAS ATRAVES DE REFORESTACION DE TALUDES

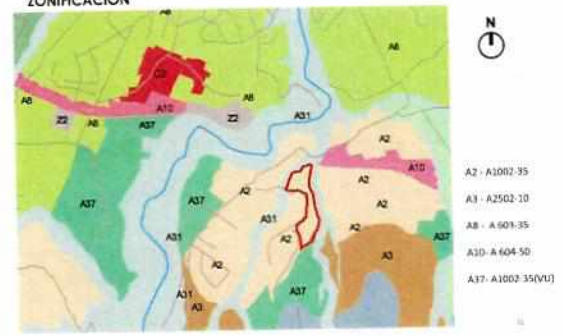




### CARACTERÍSTICAS INTEGRACION A LA RED VERDE



### CARACTERÍSTICAS ZONIFICACION



- A2 - A1002-35
- A3 - A2502-10
- A8 - A 603-35
- A10 - A 604-50
- A17 - A1002-35(VU)

### CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		45140.48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687.80	35.00	32375.60	70.00
PETICION PROYECTO ESPECIAL	4891.56	10.85	18511.96	41.20
PROYECTO	4358.76	9.66	17028.96	37.73

### CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA UTIL		28842.48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	10024.87	35.00	20049.74	70.00
PETICION PROYECTO ESPECIAL	4891.56	16.99	18511.96	64.22
PROYECTO	4358.76	15.25	17028.96	59.46

### CARACTERÍSTICAS



### CUADRO DE COEFICIENTES DE USO DEL SUELO

Área Terreno:	45.140.48		
Área Útil:	26.542.68		
Área Vía interna:	4.851.20		
Área Quebrada:	16.498.00		
		COS PB	COS TOTAL
		403.36	1475.27
		403.36	1613.56
		404.90	2071.58
		403.36	1475.56
		404.90	2001.58
		404.90	1880.13
		403.36	1613.56
		403.36	1475.27
		404.90	1880.13
		403.36	1475.27
TOTAL AREA CONJUNTOS	4359.76		1729.93

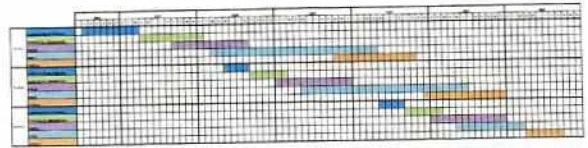
## VIABILIDAD FINANCIERA

### SÍNTESIS ESTUDIO DE MERCADO - DEMANDA

Del estudio de mercado realizado se concluye que existe un segmento que demanda viviendas, fuera del perímetro urbano de Quito, que aseguren seguridad, comodidad y accesibilidad. Sobre la base de entrevistas y encuestas realizadas, se aprecia de manera clara un nicho importante para este mercado en el estrato socio-económico alto para un concepto urbanístico de condominios campestres, desarrollados por los promotores.

## VIABILIDAD FINANCIERA

### CRONOGRAMA



## VIABILIDAD FINANCIERA

### INVERSIÓN TOTAL Y POR ETAPAS:

ETAPA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TERMINADA	ESTRUC.	VALOR	ÁREA TOTAL	CONSTRUCCIÓN (ESTRUC.)	VALOR POR ETAPA	VALOR POR CUENTA
1	4.375,00	1.800,00	40	2.500,00	4.375,00	1.800,00	10.000,00	1.000,00
2	3.375,00	1.700,00	50	2.200,00	3.375,00	1.700,00	12.000,00	1.800,00
3	3.250,00	1.500,00	45	2.000,00	3.250,00	1.500,00	10.000,00	1.200,00
TOTAL	11.000,00	5.000,00	39	6.700,00	11.000,00	5.000,00	32.000,00	4.000,00

ETAPA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TERMINADA	ESTRUC.	VALOR	ÁREA TOTAL	PROYECTOS	VALOR TOTAL
1	4.375,00	1.800,00	40	2.500,00	4.375,00	1.800,00	10.000,00
2	3.375,00	1.700,00	50	2.200,00	3.375,00	1.700,00	12.000,00
3	3.250,00	1.500,00	45	2.000,00	3.250,00	1.500,00	10.000,00
TOTAL	11.000,00	5.000,00	39	6.700,00	11.000,00	5.000,00	32.000,00

ETAPA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TERMINADA	ESTRUC.	VALOR	ÁREA TOTAL	VALOR UNITARIO (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	4.375,00	1.800,00	40	2.500,00	4.375,00	571,43	10.000,00
2	3.375,00	1.700,00	50	2.200,00	3.375,00	651,52	12.000,00
3	3.250,00	1.500,00	45	2.000,00	3.250,00	615,38	10.000,00
TOTAL	11.000,00	5.000,00	39	6.700,00	11.000,00	609,09	32.000,00

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### IMPACTOS URBANOS:

- La **estructura** actual de la zona es: Consolidación y futuro desarrollo
- Se cumplen los **lineamientos** de la ordenanza: tipología de los 10 conjuntos es homogénea.
- Dentro de todos los **parámetros y condiciones** de la zonificación actual, no se altera nada más que la altura de los conjuntos.

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### AMBIENTALES:

#### MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- Reforestación con especies endémicas que se ha realizado y se seguirá realizando.
- Ceramamiento verde para protección de reserva ecológica privada
- Riego para prevenir incendios.
- Evitar contaminación (basura y escombros) como esta sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Proteger flora y fauna.

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA:





17

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### AMBIENTALES:

- DEPOSITOS DE BASURA DIFERENCIADOS
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS
- CALENTAMIENTO DE AGUA DE PISCINAS CON ENERGIA SOLAR
- ILUMINACION PUBLICA CON LED

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### IMPACTOS EN MOVILIDAD:

(Se adjunta informe de movilidad en carpeta)

### CONCLUSIONES DEL ESTUDIO:

- El proyecto no genera volúmenes de tráfico que afecten a las intersecciones estudiadas.
- Se recomienda verificar los retiros establecidos para la vía 9na Transversal.
- Se recomienda incorporar isletas y señalización de reducción de velocidad en el ingreso a la vía 9na Transversal
- Los promotores del proyecto mejorarán la capa de rodadura de la vía 9na Transversal desde el inicio (Ruta Viva) hasta el ingreso del proyecto.
- Se recomienda una luz Alarma en el ingreso vehicular del proyecto para la seguridad del cruce de peatones.

## IMPACTOS Y CRITERIOS

### IMPACTOS SOCIO-ECONÓMICOS:

- Impulsar a constructores, arquitectos y promotores a proponer proyectos que sin afectarse económicamente ayuden a conservar el medio ambiente.
- Dar trabajo en la etapa de construcción y posteriormente en viviendas y mantenimiento del conjunto.

### APORTES:

### COMPESACIONES:



AREA: 4.765 m2 aprox.

### APORTES: COMPESACIONES:

PROYECTO NIVEL S.A.  
Ingeniería de Proyectos

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor	Total
1.01	Desarrollo de planos de arquitectura y estructura	m2	10000	10000	10000
1.02	Desarrollo de planos de ingeniería civil y mecánica	m2	10000	10000	10000
1.03	Desarrollo de planos de ingeniería eléctrica	m2	10000	10000	10000
1.04	Desarrollo de planos de ingeniería de sistemas	m2	10000	10000	10000
1.05	Desarrollo de planos de ingeniería de software	m2	10000	10000	10000
1.06	Desarrollo de planos de ingeniería de hardware	m2	10000	10000	10000
1.07	Desarrollo de planos de ingeniería de redes	m2	10000	10000	10000
1.08	Desarrollo de planos de ingeniería de seguridad	m2	10000	10000	10000
1.09	Desarrollo de planos de ingeniería de calidad	m2	10000	10000	10000
1.10	Desarrollo de planos de ingeniería de mantenimiento	m2	10000	10000	10000
1.11	Desarrollo de planos de ingeniería de operación	m2	10000	10000	10000
1.12	Desarrollo de planos de ingeniería de formación	m2	10000	10000	10000
1.13	Desarrollo de planos de ingeniería de investigación	m2	10000	10000	10000
1.14	Desarrollo de planos de ingeniería de innovación	m2	10000	10000	10000
1.15	Desarrollo de planos de ingeniería de desarrollo	m2	10000	10000	10000
1.16	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión	m2	10000	10000	10000
1.17	Desarrollo de planos de ingeniería de marketing	m2	10000	10000	10000
1.18	Desarrollo de planos de ingeniería de ventas	m2	10000	10000	10000
1.19	Desarrollo de planos de ingeniería de atención al cliente	m2	10000	10000	10000
1.20	Desarrollo de planos de ingeniería de logística	m2	10000	10000	10000
1.21	Desarrollo de planos de ingeniería de distribución	m2	10000	10000	10000
1.22	Desarrollo de planos de ingeniería de finanzas	m2	10000	10000	10000
1.23	Desarrollo de planos de ingeniería de recursos humanos	m2	10000	10000	10000
1.24	Desarrollo de planos de ingeniería de tecnología	m2	10000	10000	10000
1.25	Desarrollo de planos de ingeniería de sostenibilidad	m2	10000	10000	10000
1.26	Desarrollo de planos de ingeniería de responsabilidad social	m2	10000	10000	10000
1.27	Desarrollo de planos de ingeniería de gobernanza	m2	10000	10000	10000
1.28	Desarrollo de planos de ingeniería de ética	m2	10000	10000	10000
1.29	Desarrollo de planos de ingeniería de transparencia	m2	10000	10000	10000
1.30	Desarrollo de planos de ingeniería de integridad	m2	10000	10000	10000
1.31	Desarrollo de planos de ingeniería de anticorrupción	m2	10000	10000	10000
1.32	Desarrollo de planos de ingeniería de prevención de riesgos	m2	10000	10000	10000
1.33	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de crisis	m2	10000	10000	10000
1.34	Desarrollo de planos de ingeniería de comunicación	m2	10000	10000	10000
1.35	Desarrollo de planos de ingeniería de relaciones públicas	m2	10000	10000	10000
1.36	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de reputación	m2	10000	10000	10000
1.37	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de marca	m2	10000	10000	10000
1.38	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de identidad	m2	10000	10000	10000
1.39	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencia	m2	10000	10000	10000
1.40	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de talento	m2	10000	10000	10000
1.41	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.42	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de innovación	m2	10000	10000	10000
1.43	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cambio	m2	10000	10000	10000
1.44	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cultura	m2	10000	10000	10000
1.45	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de valores	m2	10000	10000	10000
1.46	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de principios	m2	10000	10000	10000
1.47	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de normas	m2	10000	10000	10000
1.48	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de estándares	m2	10000	10000	10000
1.49	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de mejores prácticas	m2	10000	10000	10000
1.50	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de lecciones aprendidas	m2	10000	10000	10000
1.51	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencias	m2	10000	10000	10000
1.52	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de aprendizajes	m2	10000	10000	10000
1.53	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de sabiduría	m2	10000	10000	10000
1.54	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de inteligencia	m2	10000	10000	10000
1.55	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.56	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencia	m2	10000	10000	10000
1.57	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de talento	m2	10000	10000	10000
1.58	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.59	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de innovación	m2	10000	10000	10000
1.60	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cambio	m2	10000	10000	10000
1.61	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cultura	m2	10000	10000	10000
1.62	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de valores	m2	10000	10000	10000
1.63	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de principios	m2	10000	10000	10000
1.64	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de normas	m2	10000	10000	10000
1.65	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de estándares	m2	10000	10000	10000
1.66	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de mejores prácticas	m2	10000	10000	10000
1.67	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de lecciones aprendidas	m2	10000	10000	10000
1.68	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencias	m2	10000	10000	10000
1.69	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de aprendizajes	m2	10000	10000	10000
1.70	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de sabiduría	m2	10000	10000	10000
1.71	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de inteligencia	m2	10000	10000	10000
1.72	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.73	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencia	m2	10000	10000	10000
1.74	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de talento	m2	10000	10000	10000
1.75	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.76	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de innovación	m2	10000	10000	10000
1.77	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cambio	m2	10000	10000	10000
1.78	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cultura	m2	10000	10000	10000
1.79	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de valores	m2	10000	10000	10000
1.80	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de principios	m2	10000	10000	10000
1.81	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de normas	m2	10000	10000	10000
1.82	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de estándares	m2	10000	10000	10000
1.83	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de mejores prácticas	m2	10000	10000	10000
1.84	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de lecciones aprendidas	m2	10000	10000	10000
1.85	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencias	m2	10000	10000	10000
1.86	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de aprendizajes	m2	10000	10000	10000
1.87	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de sabiduría	m2	10000	10000	10000
1.88	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de inteligencia	m2	10000	10000	10000
1.89	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.90	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de experiencia	m2	10000	10000	10000
1.91	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de talento	m2	10000	10000	10000
1.92	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de conocimiento	m2	10000	10000	10000
1.93	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de innovación	m2	10000	10000	10000
1.94	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cambio	m2	10000	10000	10000
1.95	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de cultura	m2	10000	10000	10000
1.96	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de valores	m2	10000	10000	10000
1.97	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de principios	m2	10000	10000	10000
1.98	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de normas	m2	10000	10000	10000
1.99	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de estándares	m2	10000	10000	10000
1.100	Desarrollo de planos de ingeniería de gestión de mejores prácticas	m2	10000	10000	10000

TOTAL: \$ 996.343,32

### RESUMEN:

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, si no encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno para respetar el medio ambiente, árboles y quebradas. Creando un impacto visual positivo y manteniendo el lugar como se ha venido manteniendo por más de 45 años por los dueños y promotores del proyecto.

16

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

ALCALDÍA

12 OCT 2016

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 4601 -2015

**Referencia:** Gdoc. No.2016-507174  
Gdoc. No.2016-123071  
Gdoc. No.2016-512236  
Gdoc. No.2016-518471

Señor  
José Javier Chediak Martínez  
**GERENTE GENERAL NEFOL S.A.**

Presente.-

De mi consideración,

En atención al oficio ingresado a esta dependencia mediante Gdoc. No.2016-507174, de fecha 15 de agosto de 2016, en el cual solicita la presentación del replanteamiento del proyecto **ILALÓ NEFOL**, y una vez realizada la exposición del proyecto ante la MESA TÉCNICA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, en sesión extraordinaria del día jueves 25 de agosto de 2016, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL**.

Atentamente,

  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c. Arq. Samia Peñaherrera  
Secretaría General de Planificación

Dr. Rubén Darío Tapia  
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

Dr. José Luis Guevara  
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Alvaro Maldonado  
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Elaborado por:	Arq. Irene Vinuesa T.	28-09-2016	
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	28-09-2016	



**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ NEFOL**

**1.- Identificación:**

Ilaló Nefol corresponde a un proyecto residencial de iniciativa privada, ubicado en la parroquia de Tumbaco - Administración Zonal Tumbaco, en el sector de San Antonio de Toalagasi, implantado en el predio número 5047641, con una superficie de 50.000,00 m<sup>2</sup> según escritura y 44.822,28 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico presentado por los promotores; se encuentra rodeado en el norte por la quebrada Chaupichupa; en el lado oriental por la quebrada Muela y por el lado occidental por la calle 9na transversal que recorre el predio de norte a sur.

**2.- Antecedentes:**

1. La primera solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015.
2. El día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
3. El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
4. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE 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.
5. La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174.
6. El día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
7. El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

**3.- Resolución de la Mesa Técnica:**

La Mesa Técnica resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado **ILALO NEFOL**, con las siguientes observaciones y requerimientos:

**3.1 Observaciones:**

- 3.1.1. La Secretaría de Ambiente emite Informe de Viabilidad sobre el proyecto Ilaló Nefol mediante GDOC. 2016-512236, de fecha 24 de agosto de 2016; en el cual describe los compromisos acordados por parte de los promotores, enfocados en temas de:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua
- ❖ Uso y eficiencia energía
- ❖ Manejo de residuos sólidos
- ❖ Materiales y recursos
- ❖ Movilidad

- 3.1.3 Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el siguiente cuadro se establece las observaciones contenidas en este informe y el contenido presentado por los promotores correspondiente al replanteamiento del proyecto:

INFORME DE VIABILIDAD	REPLANTEAMIENTO PRESENTADO POR LOS PROMOTORES
<p>3.2.1. El proyecto Ilaló Nefol se encuentra implantado dentro de la <b>Zona de Amortiguamiento 1</b> que señala el <b>PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN "AIER ILALÓ-LUMBISÍ"</b>; cuyos límites comprende la franja entre el límite norte del AIER Ilaló Lumbisí y la Ruta Viva, inicia desde el intercambiador de la Ruta Viva en la Av. Simón Bolívar hasta el puente sobre el río Chiche; y debido a que el planteamiento del proyecto Ilaló Nefol ha sido concebido de manera aislada, se deberá considerar elementos urbanísticos que permitan su integración con el entorno mediante tratamientos de arborización, de aceras; y otros componentes que permitan dicha integración; cumpliendo con los parámetros dispuestos en el proyecto de ordenanza señalado en cuanto a usos de suelo, estructura y jerarquía vial, y lineamientos ambientales en coordinación con las instancias competentes.</p>	<p>El Proyecto Ilaló Nefol cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, comprometiéndose a adoptar en su desarrollo Urbanístico, procesos de mejora en diseño y reducción de impacto ambiental.</p>
<p>3.2.2. Se deberá dar un tratamiento continuo a la quebrada existente pudiendo ser concebida como un parque lineal de carácter público, con equipamientos y tratamientos que aseguren su conservación, uso sostenible y seguro, bajo los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>El proyecto contempla la conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.</p>
<p>3.2.3. El planteamiento del proyecto ha considerado respetar la vegetación existente, lo cual debe efectuarse observando las directrices emitidas por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>Ilaló Nefol conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.</p>
<p>3.2.4. La calle 9na transversal deberá concebirse como una vía local, cuyo ancho mínimo para circulación vehicular debe ser de 6 m. de calzada útil más espaldón y cunetas o el sistema de drenaje que corresponda (podría considerarse en un solo lado de la vía) y aceras para la circulación peatonal y de ciclistas; en concordancia con el Informe Técnico No. SM - 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad, documento adjunto.</p>	<p>No se cuenta con el informe de viabilidad de la Secretaría de Movilidad, no obstante su propuesta contempla arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.</p>

Se concluye que el replanteamiento del proyecto "Ilalo Nefol", ha adoptado en su diseño todos los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente.



14

**3.2.- Lista de Reaquerimientos:**

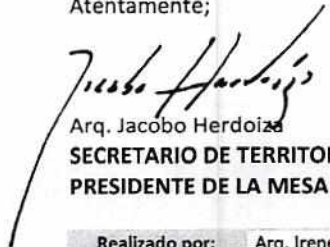
Se consiste en la presentación de los siguientes documentos:

- Propuesta de aportes urbanísticos en cuanto a áreas verdes y espacio público.
- Propuesta de contribuciones a favor de la ciudad.
- Plan de manejo para las quebradas existentes.
- Plan de disposición de escombros.
- ✕ Rectificación del área de lote en la Dirección Metropolitana de Catastro según procedimiento establecido en la ordenanza 269.
- ✓ Estudio de tráfico y medidas de mitigación, considerando las observaciones contenidas el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad.
- ✓✕ Carta de compromiso por parte de los promotores para la construcción a su costo y riesgo de vivienda de interés social correspondiente al menos al 10% de la oferta de uso residencial generado en el proyecto.
- ✓ Memoria de socialización del proyecto con los habitantes del sector.

**4.- Procedimiento:**

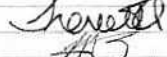
El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente completo del proyecto acogándose a las observaciones y complementando los requisitos aquí contenidos, adicionalmente deberá acogerse al artículo 26, de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, y a su reglamento de aplicación expedido mediante las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 considerando el Art. 13.- *Proyectos Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.*

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnico STHV/DMPPS	19/09/2016	
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	Directora DMPPS	19/09/2016	

21 NOV. 2016

Quito DM, 2016.  
Oficio No. SM- 1895-2016.

Ingeniero  
José Javier Chediak  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA NEFOL S.A.**  
Whymper 164 y Av. Orellana – Telf.: 0998591820  
Presente

*Asunto: Criterio Técnico de Movilidad del Proyecto ILALÓ-NEFOL*

De mi consideración:

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Secretaría en fecha el 19 de septiembre de 2016, mediante el cual solicita la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Conjunto Habitacional "ILALÓ-NEFOL"*, ubicado en la parroquia de Tumbaco y de propiedad de la Compañía Nefol S.A., adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable, el mismo que ha sido elaborado una vez que han cumplido con los requerimientos expresados en el referido documento, para su conocimiento y fines pertinentes.


Atentamente,

  
Andrea Flores Andino  
**Secretaria de Movilidad (s)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Cc.: Administrador Zonal "Tumbaco"  
Dirección Metropolitana de Inspección

Adjunto: Informe Técnico y Planos

Elaboración	J Zaldaña	DPPM	2016/11/21	
Revisión:	M Narváez	DPPM	2016/11/21	A

Ticket # 2016-512412  
Ticket # 2016-526082



Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

## INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO ILALÓ-NEFOL

**Informe No:** SM-0122/2016

**Fecha 1<sup>er</sup> ingreso:** 29/08/2016

**Fecha 2do.ingreso:** 19/09/2016

**Ingreso Planos:** 19/09/2016

**Observaciones:**

**Proyecto:** PROYECTO HABITACIONAL  
ILALÓ-NEFOL

**Solicitante:** Ing. José Javier Chediak-  
Gerente Empresa NEFOL S.A.

**Clave Catastral:** 1170109840406001000

**Predio No. :** 5047641

**Resultado:** Aprobado

**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación

**Fecha de emisión:** 25/10/2016

**Copia:**

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

### Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrollará el proyecto, está ubicado sector del Ilaló al sur de la conexión de la Ruta Viva y la vía Intervalles.
- Barrio y/o Parroquia: Tumbaco (Área rural).
- Tipología de Edificación: Vivienda.
- Número de Lotes: 1 lote de 44.822,28 m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: la construcción de las viviendas se desarrollará en diez bloques de 3 plantas cada uno, con un total de 74 departamentos que se los ejecutarán en cinco etapas constructivas. 1ra. Etapa: 2 bloques (1 y 2) de 14 departamentos; 2da. Etapa 2 bloques (3 y 4) de 16 departamentos; 3ra. Etapa 2 bloques (5 y 6) de 16 departamentos; 4ta. Etapa 2 bloques (7 y 8) de 14 departamentos y la 5ta. Etapa 2 bloques (9 y 10) de 14 departamentos.
- Número de Estacionamientos: Total 207 plazas para vehículos livianos. Se ha considerado que cada departamento contará en promedio con 2.75 plazas, más un 10% adicionales de visitas, los mismos que estarán ubicados a nivel de subsuelos, de cada uno de los bloques.
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto plantea la condición de aprovechar la existencia de la calle 9na. Transversal que es la única vía que permite la accesibilidad a predio, la cual se pretende ampliar su geometría para mejorar las condiciones de doble sentido de circulación que va a mantener. Esta vía se integra a la red vial existente y se conecta a través de un distribuidor de tráfico con la Ruta Viva que constituye la vía principal de salida/entrada del flujo vehicular generado por el proyecto.
- Estado del Proyecto: En planos, a nivel de Plan Masa.



**Gráfico No. 1**

Ubicación: proyecto ILALÓ-NEFOL

Fuente: Google Earth-Elaboración propia



**Descripción del Proyecto**

El Proyecto Habitacional “ILALÓ -NEFOL”, es un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – PUAE, cuya propuesta inicial pretende la sanción de una Ordenanza Especial, que defina los Usos y Ocupación del suelo. No se trata de un proyecto arquitectónico definitivo, más bien un plan a nivel general con mejoras en elementos de accesibilidad para dotar de una oferta de vivienda a un segmento de la población que se ubica en un nivel económico alto, por lo cual el proyecto se lo presenta a un nivel de Plan Masa, es decir la presentación está realizada a nivel de implantaciones generales que incluyen el concepto urbanístico, el trazado vial y el diseño de los futuros bloques de departamentos dentro del lote predominante, en donde además constan las áreas de servicio como son: vías internas, áreas verdes, estacionamientos, acceso/salida principal, tanto peatonal como vehicular.

El proyecto comprende la oferta únicamente de departamentos para vivienda con sus servicios anexos, desarrollado en un terreno cuya área es de 44.822,28 m<sup>2</sup>, direccionada a dotar de espacios para vivienda permanente; cuenta con áreas verdes, vías internas vehiculares y peatonales que solventan sus retornos con redondeles; servicio de estacionamientos para los propietarios de los departamentos, ubicados en su totalidad a nivel de subsuelos, aprovechando las condiciones del terreno.

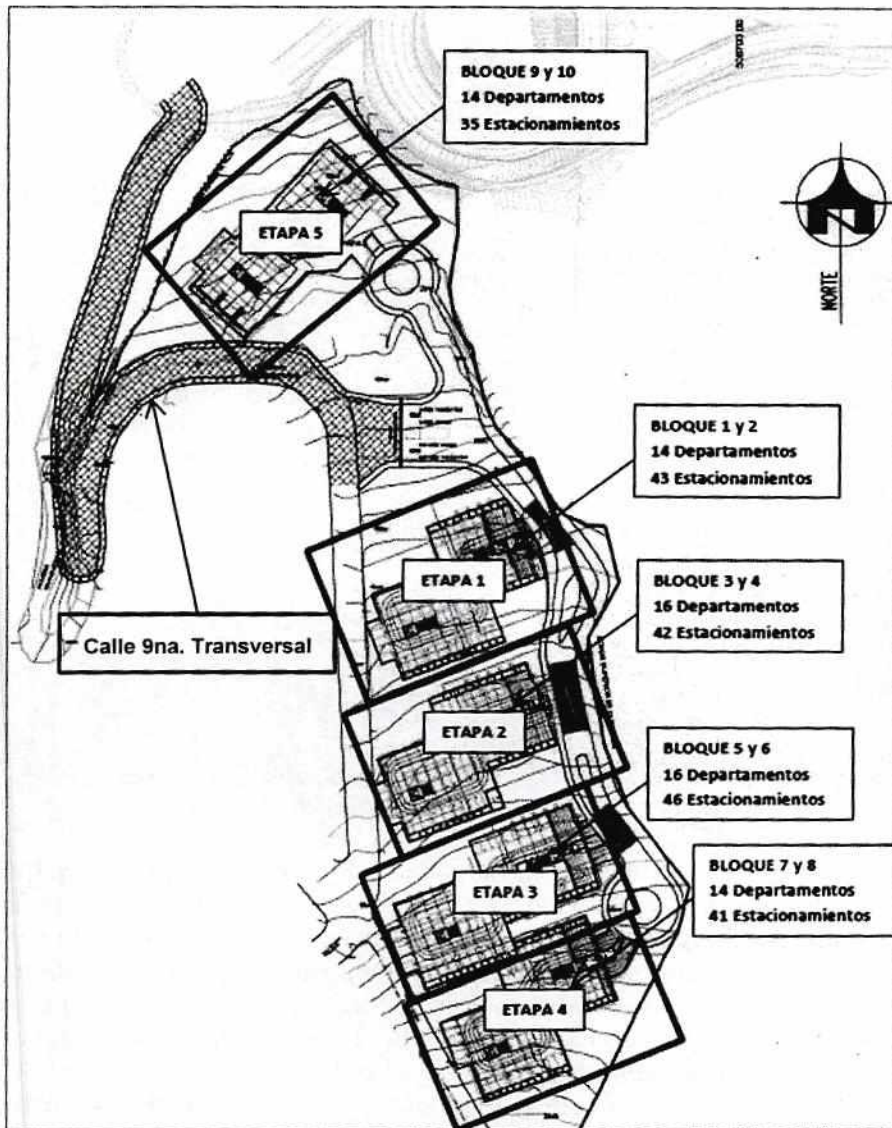
El proyecto consta de un predio, en el cual se construirán los 10 bloques de departamentos en 5 etapas que van con el cumplimiento de la primera etapa desde el año 2019 hasta culminar con la 5ta. etapa en el año 2025, de acuerdo a la información consignada en el informe de estudio de tráfico presentado por el promotor del proyecto. Ver gráfico No. 2.



11

Gráfico No. 2

Predio que forman parte del PUAE: Proyecto Habitacional ILALÓ- NEFOL



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

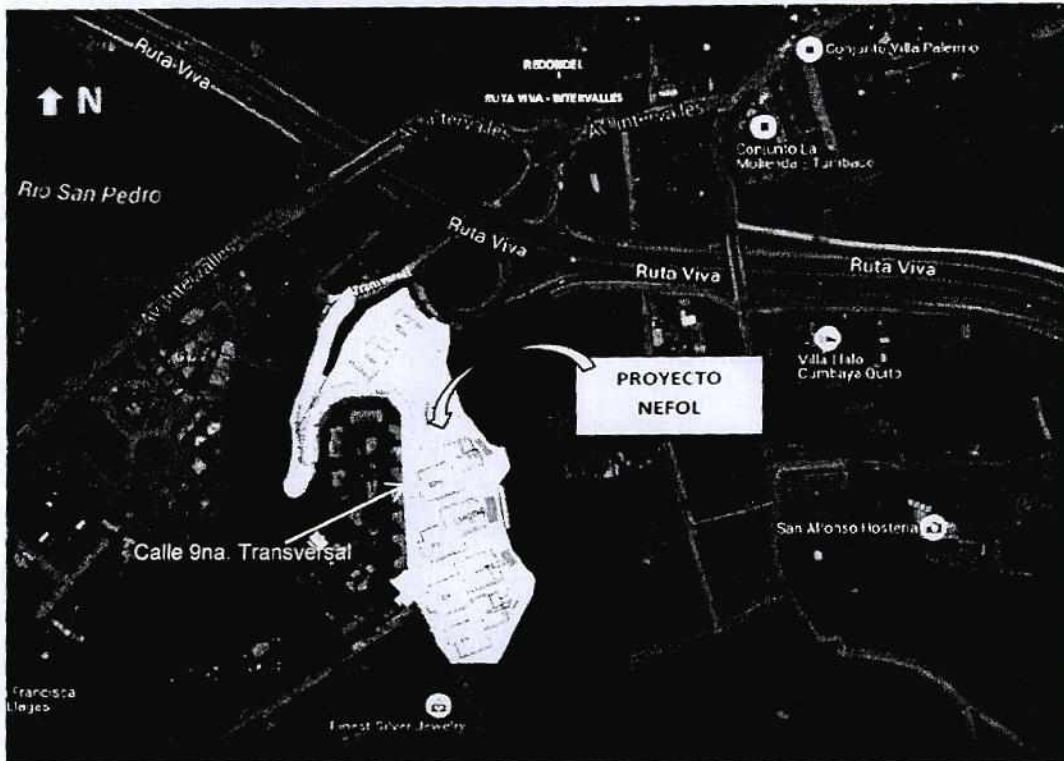
El Proyecto, con respecto a su accesibilidad, cuenta con una vía antigua (9na. Transversal) desde la que se ingresará directamente hacia el conjunto habitacional, esta vía forma parte de la red local vial que será acondicionada al nuevo concepto de implantación del conjunto habitacional con la finalidad de mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad vehicular/peatonal, considerando el aporte de viajes en vehículos que se generará por parte de los propietarios de los departamentos, con la implementación del proyecto.

El ingreso y salida de vehículos del proyecto se realizará por la vía 9na Transversal, la misma que se articula con la rampa de conexión a la Ruta Viva, a través del distribuidor de tráfico al que confluye también el Escalón Intervalles. Ver gráfico No. 3.

BA

### Gráfico N° 3

Ubicación del Proyecto Ilaló -Nefol y su relación con la vialidad circundante



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Las características de las vías en la actualidad nos permite determinar que en efecto se necesita mejorar sus condiciones y geometría en vista de que en el futuro, la vía principal de ingreso al proyecto incrementará el uso por la presencia de 207 vehículos que corresponde al número de estacionamientos que plantea el proyecto, a esto se deben sumar los vehículos de dos conjuntos habitacionales que se encuentran en el mismo sector y que hacen uso de la calle 9na. Transversal, cuya capacidad se va reduciendo con el paso del tiempo y el incremento de su uso. Adicionalmente no cuenta con aceras para la circulación peatonal y protección de lotes aledaños. (Gráfico No.4)

### Gráfico No. 4

Fotografías de vías aledañas al Proyecto Habitacional "ILALÓ-NEFOL

Fuente: Propia



Calle 9na. Transversal en el punto del futuro ingreso al conjunto y curva de llegada.





Calle 9na. Transversal en la primera curva de llegada a futuro acceso y curva en "U".



Distribuidor de tráfico de la Ruta Viva (Escalón Intervalles) y conexión con la 9na. Transversal.

Las condiciones físicas de las vías que están relacionadas con el predio en donde se ejecutará el proyecto se pueden ver resumidas en el cuadro No. 1.

**Cuadro N° 1**  
Condiciones de las vías aledañas al Proyecto

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS	Rampa Conexión Ruta Viva - Intervalles	Calle 9na. Transversal
CAPA DE RODADURA	Asfalto en buen estado	Empedrado
No. DE CARRILES (2 sentidos)	2	2
ANCHO CALZADA (m.)	6,90	5,00
ANCHO DE ACERAS (m.)	-	-
VISIBILIDAD	BUENA	REGULAR
<b>FUNCIONALIDAD DE LA VÍA</b>		
TIPO DE VÍA	Secundaria	Secundaria
SENTIDO DE CIRCULACIÓN	Doble Vía	Doble Vía

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto



Luego de expuestos los antecedentes y analizada la estructura general que tiene el proyecto, cabe manifestar que adicionalmente contará con el servicio de Estacionamientos vehiculares, los cuales de acuerdo a los planos del Plan Masa, estarán ubicados en los subsuelos de los bloques de departamentos, aprovechando de esta forma el espacio disponible en superficie para complementar con la implantación de Áreas Verdes, Zonas de Entretenimiento y vías de circulación interna, tanto para vehículos como para peatones.

Los Estacionamientos vehiculares, para este proyecto ha sido calculado dotar en promedio 2.7 plazas por cada departamento, lo cual generará la presencia de 207 vehículos. Con la finalidad de expresar de mejor manera la disposición de las plazas de estacionamientos, se presenta a continuación el cuadro de asignación por departamentos (cuadro No. 2), que posteriormente formará parte del análisis del impacto de tráfico en el sector.

**Cuadro N° 2**  
Número previsto de Estacionamientos del Proyecto

ETAPA	BLOQUE	TIPO	No. DEPARTAMENTOS	No. ESTACIONAMIENTOS				TOTAL
				NORMALES	DISCAPACITADOS	VISITAS	MENORES	
1	1	A1	6	14	2	2	1	19
	2	A2	8	19	2	2	1	24
2	3	B2	8	16	2	2	1	21
	4	A2	8	16	2	2	1	21
3	5	B2	8	18	2	2	1	23
	6	B1	8	18	2	2	1	23
4	7	A2	8	17	2	2	1	22
	8	A1	6	14	2	2	1	19
5	9	B1	8	16	1	1	1	19
	10	A1	6	13	1	1	1	16
<b>TOTAL</b>			<b>74</b>	<b>161</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>207</b>

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

### Análisis de Tráfico

El acceso al Proyecto que está definido por la calle 9na. Transversal hacia el lote único en donde se lo construirá en dos sentidos de circulación, por lo tanto la vía que aporta en su totalidad la accesibilidad vehicular es la 9na. Transversal que mantiene una condición de circulación en doble sentido, que ayudará tanto al ingreso como a la salida de vehículos para conectarse con el distribuidor de tráfico de la Ruta Viva, que es la que finalmente permite adoptar la direccionalidad que se requiera de acuerdo al destino de viajes de los propietarios de departamentos así como visitantes del proyecto.

La Ruta Viva es la vía principal en donde existe la presencia de un gran flujo vehicular por sus condiciones de autopista, la cual será considerada en el análisis y evaluación de la accesibilidad al proyecto, por ser catalogada a esta última, como una vía jerárquicamente importante dentro del sistema vial del Distrito Metropolitano de Quito.

*Handwritten signature/initials*

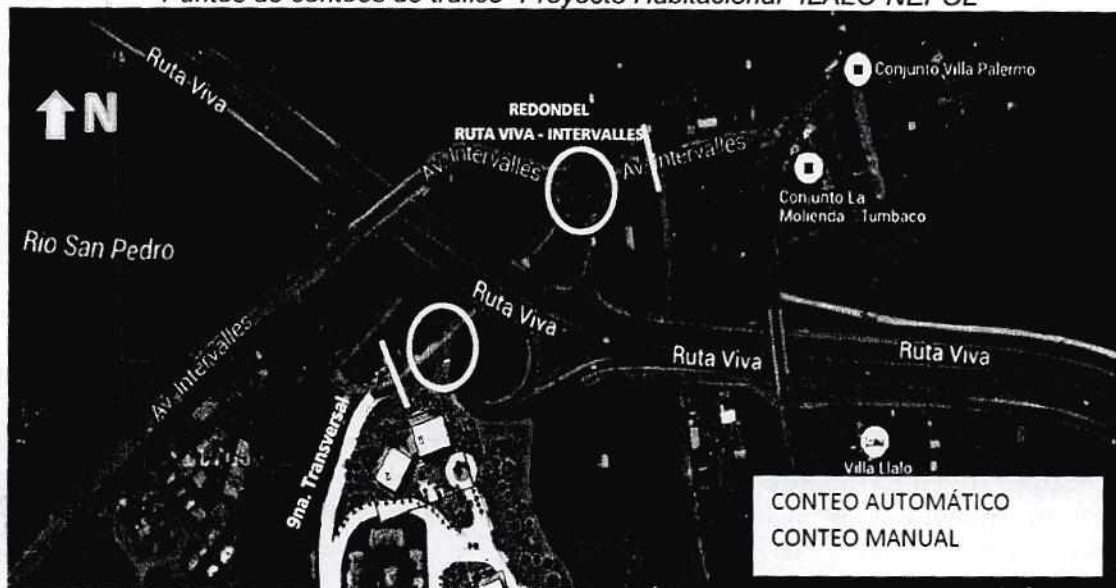


9

El sector donde se ubica el predio y se implantará el proyecto, se encuentra en una zona residencial de baja densidad en proceso de consolidación, por lo tanto en la calle 9na. Transversal que servirá de acceso/salida vehicular se ha registrado un bajo flujo vehicular.

Para realizar el análisis del impacto de tráfico se han considerado los movimientos vehiculares y los volúmenes de tráfico presentes en la vía Intervalles (incluye el intercambiador de tráfico), así como en la 9na. Transversal, la cual está directamente relacionada al tráfico que se generaría en el acceso y salida del Proyecto Habitacional. Ver gráfico No. 5.

**Gráfico No. 5**  
*Puntos de conteos de tráfico- Proyecto Habitacional "ILALÓ-NEFOL"*



*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

Para esto, el Consultor ha realizado conteos vehiculares manuales en períodos de 15 minutos las 24 horas del día y 7 días de la semana; también se han realizado conteos automáticos en iguales períodos y horarios, con el uso de contadores de tráfico con tubos neumáticos, cuyos resultados han sido registrados mediante formularios impresos en donde se consigna información referente a fecha del conteo, horarios y composición del tráfico vehicular de 3 tipos: livianos, buses y camiones.

Esta actividad ha sido realizada durante tres días (martes, miércoles y sábado) en horario continuo de 7h00 a 19h00 con intervalos de 15 minutos con lo cual se ha podido incluso definir las horas pico, así también dimensionar dos tipos de flujos: los de entrada y de salida hacia y desde el área del proyecto habitacional en este caso y para efectos de este estudio.

**Análisis de Tráfico sin proyecto:**

En el estudio presentado por el promotor del proyecto, los datos de tráfico determinan que la vía de mayor jerarquía es la vía Intervalles, la cual capta la mayor cantidad de viajes vehiculares que se integran a la Ruta Viva y una parte a la conexión con la 9na. Transversal en sentido Este-Oeste y viceversa del sector de estudio. De acuerdo a los aforos realizados en las dos vías, se establece que, las horas de mayor demanda de



movimientos vehiculares en esta vía, no es fija, sino más bien variable a lo largo de los días de la semana, cuyo resumen se puede ver en cuadros No. 4 y 5.

**Cuadro N° 4**

*Resumen de la mayor cantidad de vehículos verificados en horas y días (en los dos sentidos) en la vía Intervalles*

<b>REUMEN DE LA DEMANDA DE TRAFICO - VIA INTERVALLES</b>							
<b>HORA</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>	<b>J</b>	<b>V</b>	<b>S</b>	<b>D</b>
07h00 a 08h00				861			
11h00 a 12h00						794	
13h00 a 14h00							677
16h00 a 17h00			821				
17h00 a 18h00					885		
18h00 a 19h00	801	797					

*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

En la vía Intervalles se ha determinado que el horario en donde se verifica la mayor cantidad de vehículos en la semana es el día Viernes entre 17h00 a 18h00, sin que signifique que realmente es la hora pico, ya que en los otros días cambia esta condición. El promedio diario del total de vehículos que circulan por esta vía es de 10.426 y que mayoritariamente no se dirigen hacia el proyecto, por lo que estos datos no son aplicables en su totalidad a la situación del proyecto. La composición de tráfico se encuentra segmentada en los siguientes porcentajes: 94.6 % de vehículos livianos, 3.7% camiones y el 1.7% de Buses.

**Cuadro N°5**

*Resumen de la mayor cantidad de vehículos verificados en horas y días (en los dos sentidos) en la 9na. Transversal*

<b>REUMEN DE LA DEMANDA DE TRAFICO - CALLE 9na. TRANSVERSAL</b>							
<b>HORA</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>	<b>J</b>	<b>V</b>	<b>S</b>	<b>D</b>
07h00 a 08h00				71	74		
10h00 a 11h00		73					
11h00 a 12h00						85	
13h00 a 14h00							85
17h00 a 18h00	64						
18h00 a 19h00			68				

*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

En la calle 9na. Transversal, las condiciones son totalmente diferentes por los bajos flujos vehiculares que se han verificado mediante aforos. En esta tenemos que la mayor cantidad de vehículos se han contabilizado los días sábado y domingo en diferentes horarios, de igual forma que en la Intervalles, los horarios de mayor flujo cambian



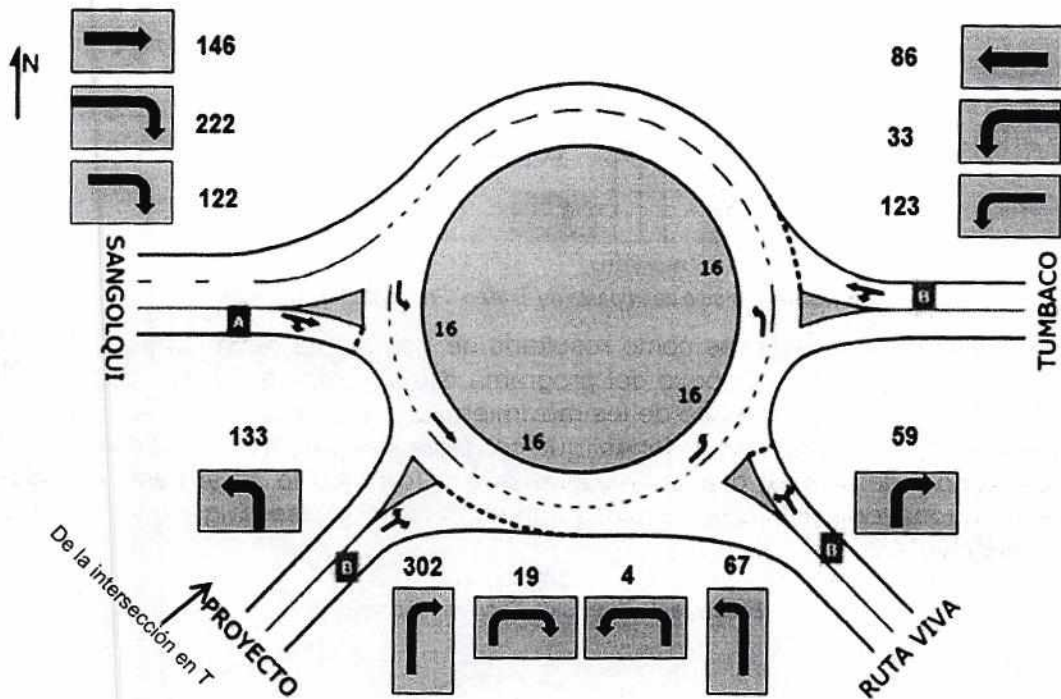
8

en la semana, por lo que no se puede determinar horas pico fijas. En cuanto al promedio diario de circulación vehicular (24 horas) en esta vía se han contabilizado 844 vehículos, que si afectan directamente al proyecto, ya que esta vía constituye el acceso/salida de los vehículos que utilizarán los propietarios del conjunto habitacional proyectado.

En resumen, se ha extraído la información que expone el Estudio de Tráfico presentando específicamente lo referente a los esquemas de simulación, la aportación y los volúmenes vehiculares en el Distribuidor de tráfico que acoge la demanda en los diferentes movimientos (Gráficos No.6 y 7)

Gráfico No.6

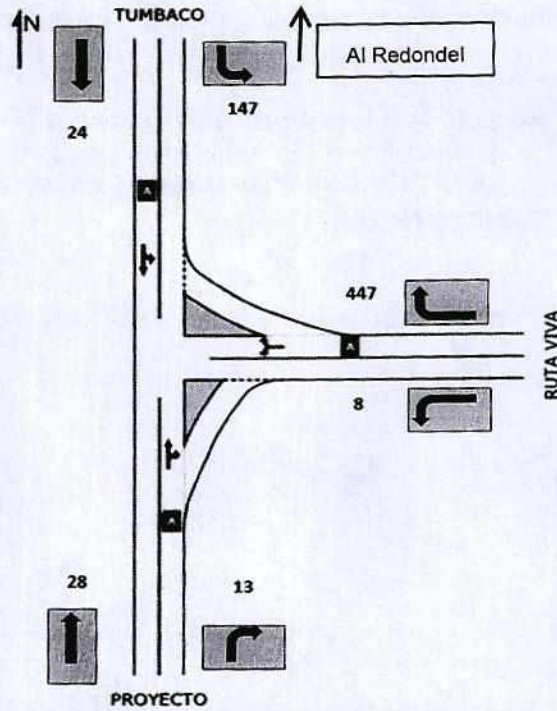
Volúmenes de Trafico "Sin Proyecto" en el Redondel conector de la vía Intervalles y Ruta Viva



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

**Gráfico No.7**

Volúmenes de Tráfico: Intersección Calle 9na. Transversal y rampa de conexión con Ruta Viva

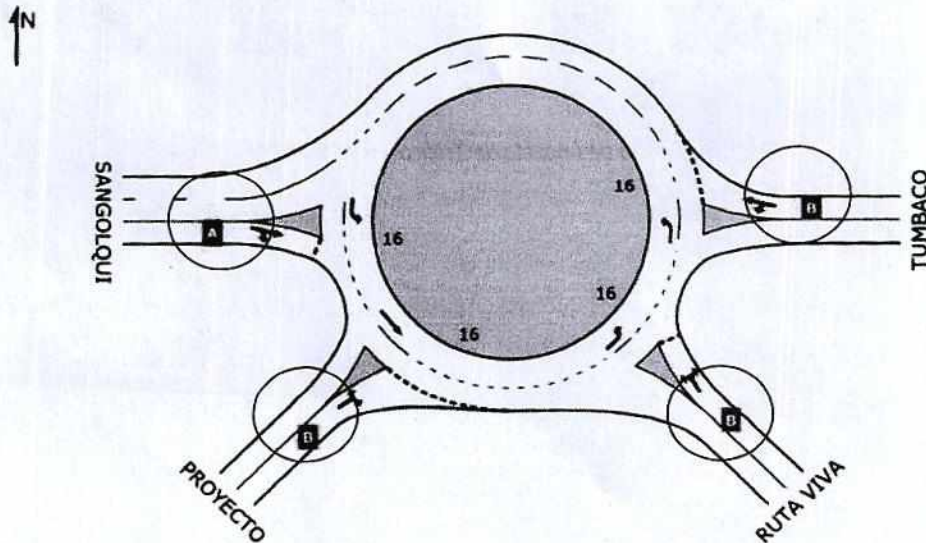


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Con las cantidades levantadas como resultado de los aforos de volúmenes de tráfico sin proyecto, y mediante el apoyo del programa de simulación SIDRA, con la aplicación de datos reales en cada uno de los movimientos realizados por los vehículos en la hora de mayor demanda en el redondel que conecta la vía Intervalles con la Ruta Viva se ha llegado a determinar que, el nivel de servicio (gráfico No. 8) en este distribuidor vial es en su mayoría "B" observándose que en el ramal que se dirige y viene de Sangolquí es nivel "A".

**Gráfico No. 8**

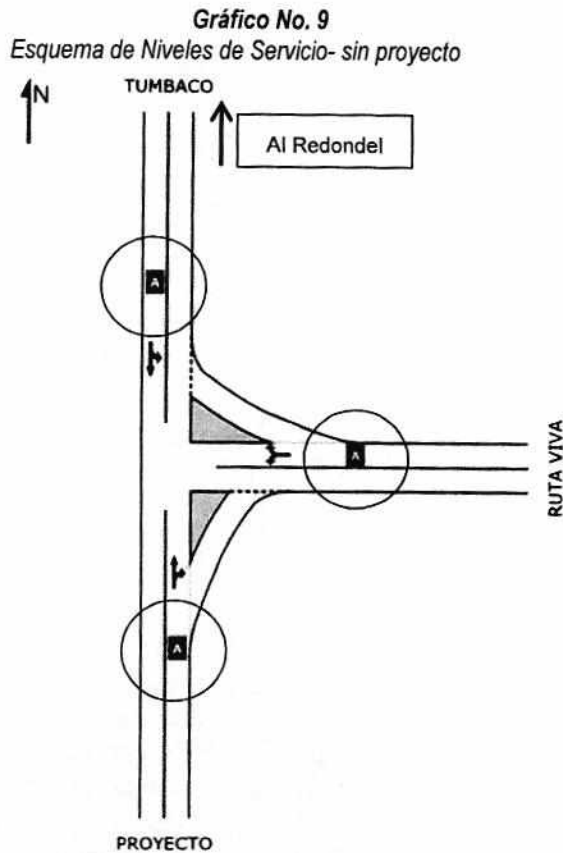
Esquema de Niveles de Servicio-sin proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto



En el segundo esquema en donde se observa los niveles en la intersección de la 9na. Transversal (que entra y sale directamente del proyecto) y la rampa que conecta con la Ruta Viva (gráfico No. 9), se puede identificar que el nivel de servicio sin proyecto es en todos su movimientos "A".



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

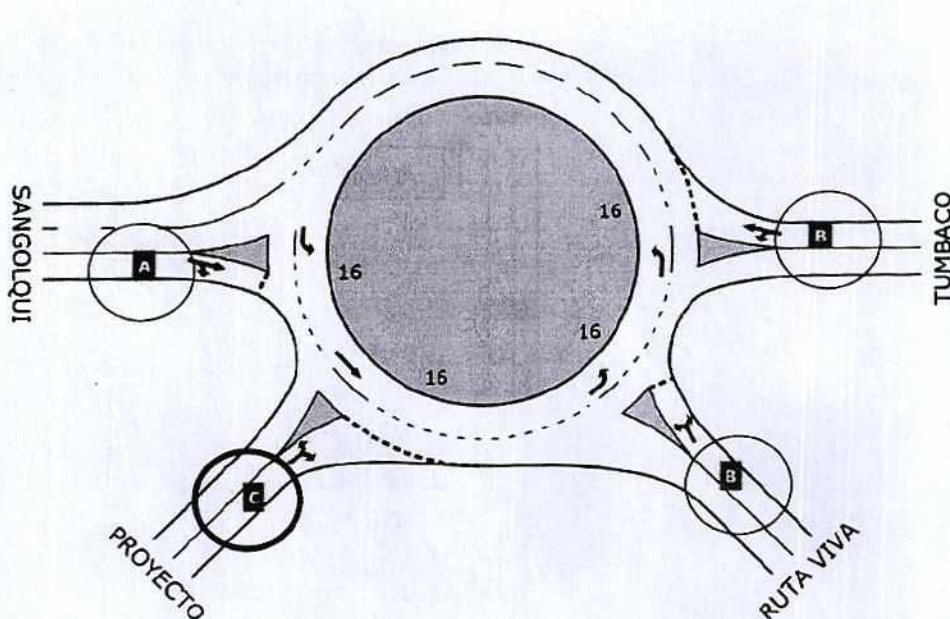
**Análisis de Tráfico con proyecto:**

De acuerdo al planteamiento realizado en el diseño del proyecto, el cual contempla la construcción de 74 departamentos, distribuidos en 10 bloques y el servicio de estacionamiento que tendrán en subsuelos los propietarios de los mismos, suman la disponibilidad de 207 plazas habiéndose considerado en promedio 2.7 plazas por departamento.

Para el análisis del impacto que esta condición pueda causar en el tráfico del sector en situaciones desfavorables, el consultor previa a las simulaciones ha utilizado las la hora de mayor afluencia de tráfico que generaría el proyecto y que en este caso es de 07H30 a 08H30, y la ocupación máxima de los estacionamientos, asumiendo que el 70% (145 vehículos) salen en dicha hora y el 30% (62 vehículos) restante ingresarían al proyecto.

Estas estimaciones fueron sumadas a las cantidades establecidas por los aforos en la situación sin proyecto, con lo cual al aplicar la simulación no se observan cambios importantes (gráfico No. 10) y la única variación se identifica en el redondel de la vía Intervalles con la Ruta Viva, es el cambio de nivel "B" a "C" en los vehículos que ingresan a dicho redondel desde la rampa que conecta con la vía de ingreso/salida del proyecto.

Gráfico No.10  
Esquema de Niveles de Servicio- con proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

En cuanto a la segunda intersección relacionada más directamente con el proyecto por que incluye la calle 9na. Transversal que es la vía de salida/entrada del proyecto, no cambia en ningún movimiento de tráfico su nivel de servicio "A", lo cual nos indica que, en efecto, no existe una condición de impacto al tráfico con la implementación del proyecto.

En conclusión, se puede manifestar que con el incremento de vehículos en las intersecciones que se encuentran en el área de influencia del proyecto, como se desprende del análisis comparativo y análisis correspondiente, no se identifican cambios significativos en el nivel de servicio de las vías analizadas; de todas formas es conveniente, y así lo ha creído el proyecto, implementar algunas medidas de mitigación y más que todo facilitadores a nivel de la rampa que conecta la calle 9na. Transversal y la salida a la Ruta Viva, con el afán de mejorar las condiciones de seguridad vial.

#### Medidas de Mitigación:

Del análisis realizado y por las condiciones de movilidad en las que se desarrolla el proyecto, se manifiesta que el mayor problema detectado se debe a la actual conformación de la vía de acceso directo al proyecto y las consecuentes limitantes en los desplazamientos, que se fundamentan en la existencia y uso por parte de una gran mayoría de residentes del sector de una salida/entrada hacia el sitio por la calle 9na. Transversal, que al momento presenta una geometría inadecuada y una capa de rodadura en malas condiciones, lo que causará mucha incomodidad a la movilización de los vehículos que aportará el proyecto.

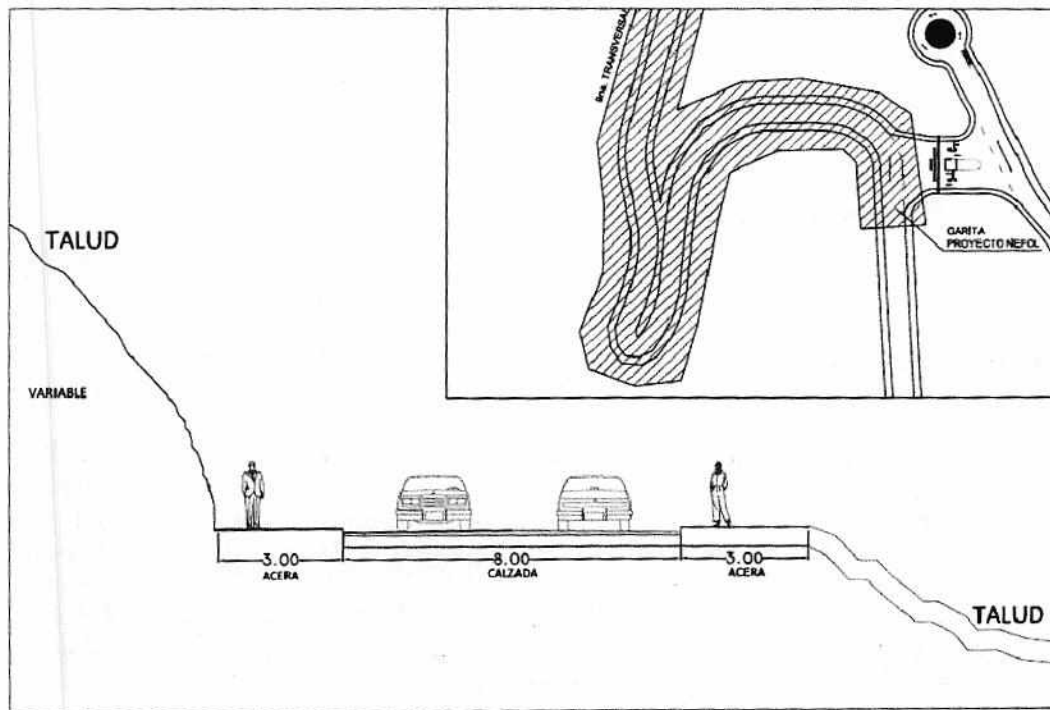
Para solventar esa condición que actualmente presenta el proyecto, proponen:



1) Realizar el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na Transversal incluso optimizando las medidas de una vía que correspondería a una tipo F, que tendría una sección transversal total de 10 m., calzada de 6 m., con un carril por sentido de 3.00 m., y aceras de 2 m. de ancho según la normativa establecida para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana No. 172), sin embargo los promotores del proyecto se comprometen a mejorar dichas condiciones en el tramo seleccionado que es, desde la conexión de esta calle con la rampa de acceso al distribuidor de tráfico de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del Proyecto, y consolidarla con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía 12 m. de ancho, conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido y cada uno de 4.00 m. y aceras de 3.0 m., a ambos lados de la vía (ver gráfico No. 11).

Gráfico No.11

Perfil de la calle 9na. Transversal, con el mejoramiento de sus condiciones físicas en el tramo definido.



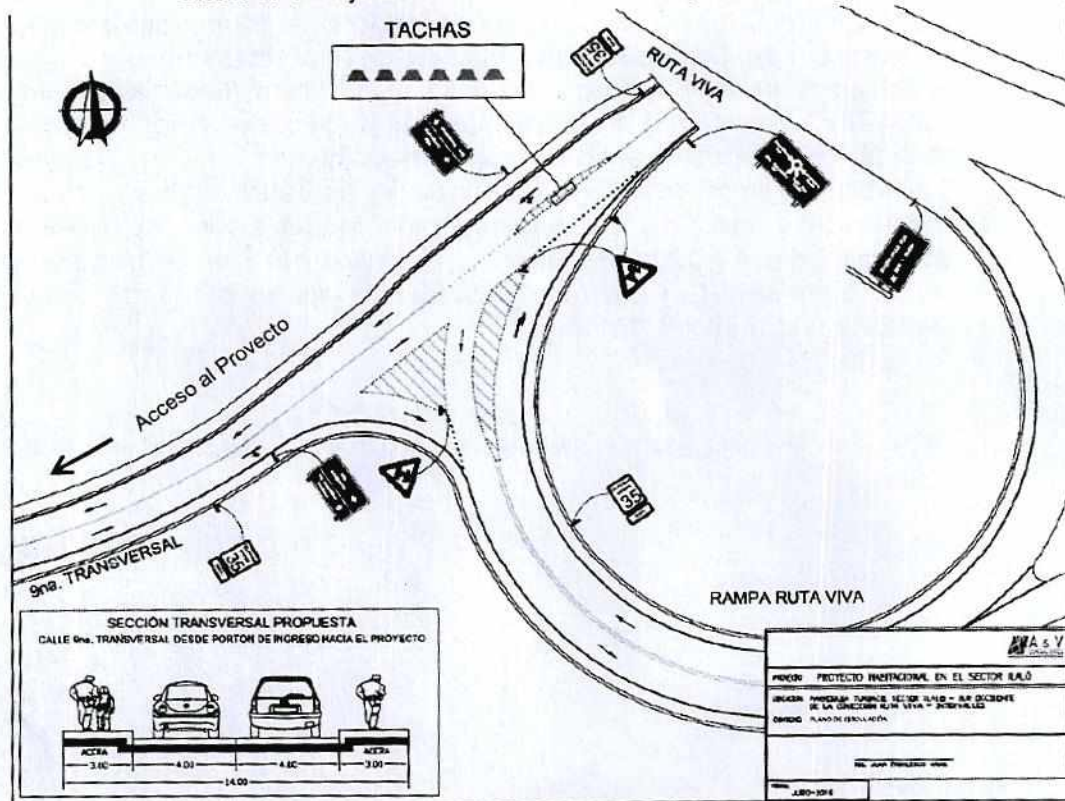
Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

2) En la intersección de la 9na Transversal y la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se ha identificado que no cuenta con la suficiente señalización para que los usuarios puedan elegir la correcta dirección en sus desplazamientos, por lo que como una medida para corregir esta deficiencia se propone realizar un reconfiguración con la implementación de isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular en dicha intersección, facilitando el uso de los carriles existentes, de acuerdo al diseño del gráfico No. 12.

SA

Gráfico No.12

Diseño de las mejoras en la señalización horizontal y vertical



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Otras medidas que sin duda, ayudarán a atenuar el impacto del tráfico vehicular en el sector pero que deberán ser implementadas cuando se construya el proyecto son:

-La ubicación de los controles de ingreso/salida principal vehicular del proyecto, que en este caso se encuentra a una distancia, de acuerdo a los planos presentados de 20,34 m., desde la línea de fábrica hasta los controles, que permitirá evitar las colas de espera de vehículos en la vía exterior del proyecto.

-Colocación de tachas y pintura de tráfico en el área del redondel, en donde se propone implementar las reformas geométricas que permitirá canalizar el sentido de circulación vehicular y mejorar su desplazamiento.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo con luces preventivas que advierta a los conductores y peatones de los vehículos en el sitio de acceso y salida vehicular del proyecto, al cual se debe adicionar las correspondientes señales verticales de advertencia de ingreso/salida vehicular.

### Conclusiones:

Cabe mencionar que el nivel de análisis del proyecto es a nivel de Plan Masa, con lo cual se aclara que posteriormente, cuando se presente el proyecto de vivienda y de cada una de las etapas constructivas que proponen, a detalle, estos deberán cumplir con la normativa técnica vigente de todos los servicios, y en ese nivel se podrá profundizar sobre otros criterios como accesos/salidas vehiculares de los estacionamientos, rampas, plazas y número de estacionamiento, radios de giro y otros que no forman parte del alcance del estudio presentado.



Por lo expuesto, y de acuerdo a las características y condiciones del proyecto presentado a esta Secretaría y que ha sido debidamente analizado, se emite **Informe Favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ILALÓ-NEFOL" a nivel de Plan Masa, y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación recomendadas, detalladas anteriormente y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – SHTV, aprobará el proyecto en cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de las plazas de estacionamiento, sección de las vías en la que se incluye la vía nueva, características y especificaciones proyectadas de vías, áreas comunales externas, áreas verdes, etc., en concordancia con las normativas vigentes.

Como se presentan medidas de mitigación relacionadas directamente con el proyecto y que el promotor deberá ejecutarlas directamente, de acuerdo al compromiso inmerso en el informe analizado, se sugiere que previa la aprobación por parte de la SHTV se determine las condiciones administrativas mediante las cuales los promotores y constructores del proyecto las cumplan en su totalidad.

Posteriormente, los responsables del Proyecto tienen la obligación de presentar a la Administración Zonal "Tumbaco", los planos tanto del Plan Maza como del proyecto en general elaborados con el detalle que corresponda para su aprobación, en consideración con las normativas vigentes.



Elaborado por: José Zaldaña Rosero.  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. A  
Para: Rubén Darío Tapia R.

41

**Informe Técnico**  
**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**  
**ILALO NEFOL**

**1. ANTECEDENTES**

Con fechas 27/03/2015, el Promotor José Javier Chediak, ingresa oficio a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el tratamiento como proyecto urbanístico "ILALO NEFOL". Localizado en la parroquia de Tumbaco. El proyecto tiene como objetivo la edificabilidad para uso residencial.

Con fecha 07/08/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía al Señor José Javier Chediak oficio STHV-DMPPS 3778, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones al proyecto urbanístico arquitectónico especial "ILALO NEFOL", para lo cual el Promotor debe cumplir con los requerimientos normativos de criterios ambientales para evaluación de PUAE.

Con fecha 08/09/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y los Promotores del proyecto urbanístico "ILALO NEFOL", en la cual, la SADMQ presenta y detalla los requerimientos establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, que permitirán establecer los compromisos de implantación del Proyecto.

Con fecha 18/09/2015, se realizan la visitas campo al sitio de implantación del proyecto, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor, para lo cual, se concluye se sugiere modificar la propuesta urbanística que minimice el impacto ambiental.

Con fecha 22/08/2016, el promotor del proyecto urbanístico "ILALO NEFO", presenta el "Expediente Ambiental del PUAE "ILALO NEFOL", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo urbanístico los criterios ambientales de la Secretaría de Ambiente del DMQ.

**2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**

Los criterios ambientales de evaluación a Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE<sup>1</sup>, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAES, se enfocan en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- ❖ Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- ❖ Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- ❖ Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.
- ❖ Cálculo proyectado de Huella de Carbono de construcción.

<sup>1</sup> Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.



### 3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE<sup>2</sup>, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor ILALÓ NEFOL, enfoca sus compromisos en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.

En el área natural se compromete en:

1. Conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>
2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Q. El Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Q. El Corro.
4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Q. El Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.

En el área útil del predio se compromete en:

1. Conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Creación de un sendero ecológicos que bordea la Q. El Corro, que tiene una longitud de 500 m, con fines recreacionales y mantenimiento.
4. Cubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.

En el área del intercambiador:

1. Diseño paisajístico y arborización del Intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>.

- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua

Incorpora una red de 6 "humedales" con una superficie global de 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y de las áreas naturales.

Establece una Red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.

- ❖ Uso y eficiencia energía  
Plan de ahorro de energía en áreas comunales con iluminación Led.
- ❖ Manejo de residuos sólidos.  
Considera la implantación de 5 sitios de acopio de residuos inorgánicos y 1 sitio de compostaje, todos debidamente equipados, incluye señalización y adecuada accesibilidad.
- ❖ Materiales y recursos  
Terrazas ajardinadas de 4 m lineales para aislamiento térmico en cada departamento (74 departamentos).
- ❖ Movilidad  
Parqueadero de bicicletas y señalética de ciclo vía.

<sup>2</sup> Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

2

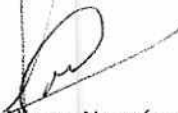
4. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO **SAN PATRICIO**

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMQ						
Criterios Ambientales						
CAPÍTULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	OBLIGATORIO	RESPUESTA / PROPUESTA	PUNTAJE
1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	SI	Detalla una caracterización de los componentes de Clima, Biótico y Físico	1
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y borquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	SI	Detalla los servicios ambientales existentes en la quebrada y presenta la caracterización de flora, avifauna, malofauna y herpetofauna	1
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas delimitados por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación delimitados por el Municipio de Quito	NO	Certificado del Ministerio de Ambiente	1
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	SI	Determina el área de afectación por la implementación del proyecto	1
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y/o derrumbes, incendios forestales e inundación	SI	Presenta un análisis de Peligro a incendios forestales, amenaza a movimientos en masa, Peligro por actividad volcánica y Peligro tecnológico	1
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño	NA		1
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de pronóstico de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	SI	Detalla los retos de protección de cobertura vegetal monitoreando la implantación del proyecto	2
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios aislados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	SI	Determina el área de reforestación y sustitución de eucaliptos	2
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Presenta la red de áreas verdes en el sitio de implantación	2
2. Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	SI	Detalla el sistema de recolección de agua en cubiertas y crea 5 humedales	2
		2.1.2	Combinación de diseños para aceras, parterres, calzadas, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo	SI	Describe el tipo de materiales en calzadas y jardines	2
	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de moduros, urinarios, aguas grises lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines interiores	SI	Describe tratamiento de agua 1 - Redes de saneamiento, 1) aguas pluviales	2
		2.2.2	Tratamiento de todos los residuales	NA	NA	na
	2.3 Componente de diseño	2.2.3	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, reforestación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios	SI	Detalla el sistema de captación de agua lluvia en cubiertas	1
		2.2.4	Utilización de artefactos sanitarios de alta eficiencia y grifos de bajo consumo	SI	Descripción del tipo de artefactos sanitarios de bajo consumo y alta eficiencia	3
3. Confort & Energía	3.1 Componente de eficiencia	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	SI	Describe un análisis de confort y eficiencia energética	2
		3.2.1	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	NO		0
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	SI	Contempla sistemas de control de iluminación para encendido y apagado en exteriores	2
		3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico	SI		2
3.2.4	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético	na	NO APLICA	na		
4. Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas, vidrio, concreto, hierro, arfallo, entre otros)	SI	Expediente Ambiental: Contempla un sitio para la disposición de residuos inorgánicos, NO genera residuos peligrosos	3
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas)	SI	Expediente Ambiental: Contempla un sitio para la disposición de residuos inorgánicos, NO genera residuos peligrosos	3
		4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para huertos y huertos urbanos	SI	presenta sitio de compostaje	3
4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Implementación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	SI	Presenta programa comunitario de manejo integral de residuos	3	
5. Materiales y Recursos	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios	SI	Contempla sitios de cubiertas con orientación para incorporar terrazas tipo extensivo e intensivo	1
		5.1.2	Nangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno, aplicación en muros de construcción locales de larga duración, todos los componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente	NA	NA (forma parte del área industrial)	na
5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGRS	SI	Expediente Ambiental: Contempla utilización de reciclada	0	
	5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGRS	na	NO APLICA	1	
6. Movilidad	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	SI	Expediente Ambiental: Movilidad: Espacio de bicicleta	2
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos	NA	NO APLICA	na
6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y colectivo	NA	NO APLICA	na	
	6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóviles	SI	Expediente Ambiental: Movilidad: Optimización de parqueo de automóviles y bici	3	
7. Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Calculo proyectada de Huella de Carbono	SI	Propuesta de calculo de la Huella de Carbono	0
<b>TOTAL PUNTAJE</b>						47
						47/51
						51
						47
						92.15486275



## 5. Conclusiones

El Promotor del Proyecto "ILALO NEFOL", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo urbanístico, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio S/N de fecha 22 de agosto de 2016, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.

  
Nixon Narváez  
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ