



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0563-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2022

Asunto: Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN JOSÉ"

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia con el literal a) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 de 8 de marzo de 2016, me permito informar a usted que asumo la iniciativa legislativa del proyecto de "**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN JOSÉ"**", para lo cual remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Anexos:

- proyecto_ordenanza_puae_san_josé_vf.docx

Copia:

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0563-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-07-25	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-07-25	



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE



ORDENANZA No. 00XX-2022 –PUAE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ejercicio de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales en materia de planificación y gestión urbana, de acuerdo a lo determinado en el artículo 264 de la Constitución; y, 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, para definir temas relacionados al desarrollo de las ciudades.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) estableció los principios rectores para el ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados. Entre otros, determinó que el desarrollo del territorio debe acogerse a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad, recogido en la Constitución del Ecuador.

La Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, la misma que fue sustituida por artículo 46 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, y establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”*.

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

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

Complementariamente, el Libro IV.1 del Código Municipal regula las condiciones específicas en virtud de las que se calcula el pago de la Concesión Onerosa de Derechos como contraprestación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los proyectos que se beneficien de un cambio de uso de suelo y de incremento en los derechos de edificabilidad.

La concesión onerosa de derechos constituye una herramienta de financiamiento del desarrollo urbano, en los términos de la LOOTUGS, que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, mediante la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa y que se aplica exclusivamente a los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y, por tanto, opera como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística. La normativa metropolitana vigente establece casos y condiciones específicas para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos que no se

encuentran bajo la rectoría de un Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumento que se expidió con posterioridad al libro IV.1. del Código Municipal.

Por otra parte, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) para el Distrito Metropolitano de Quito determina las directrices de planificación urbanística, aprobada con Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015 y Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sobre la consolidación del modelo policéntrico con el sistema de centralidades, lo que permite tener una serie de directrices estratégicas de planificación urbana encaminadas al desarrollo integral del Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, establece y ratifica las directrices urbanísticas para el desarrollo de la ciudad, y propone la gestión del suelo a través de las herramientas de gestión establecidas en la LOOTUGS.

En la Disposición General Cuarta de la referida ordenanza se establece que todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

De conformidad a la norma antecedente, se presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San José (PUAE San José), siendo el resultado de un proceso de concertación público privado entre el Municipio de Quito y el propietario del predio No.104444, en el que el promotor plantea un proyecto de escala sectorial que garantiza el pago de la contraprestación derivada del detalle de aprovechamiento urbanístico, así como la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en cumplimiento de los artículos 43, 44 y 73 de la LOOTUGS, así como de todo el Capítulo II Sección I del Régimen del Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El PUAE San José se implanta en un lote con una superficie de 27840.53 m², y se localiza en el lado sur de la plaza central de la parroquia de Pifo. El programa urbano arquitectónico del proyecto contempla una zona residencial con áreas comerciales en planta baja, complementando la zona urbana en el área central de Pifo. En su área central se propone un espacio público (bulevar), y se incorpora un área verde que formará parte de este espacio público, cuyo mantenimiento estará a cargo del promotor por un período de tiempo determinado.

El presente instrumento normativo establece las regulaciones de aprovechamiento y aportes urbanísticos de obligatorio cumplimiento para el promotor del PUAE en el predio No. 104444, ubicado en el sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco, garantizando la materialización de un proyecto de desarrollo urbano sostenible, que aporte a la equidad territorial y justicia social en el DMQ. Se definen aspectos técnicos y jurídicos del proyecto urbano arquitectónico, así como las medidas de mitigación y aportes a la movilidad, espacio público, ambiente y generación de vivienda, equipamientos; entre otros. De igual manera, establece el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito producto del cambio del aprovechamiento urbanístico.

Como base del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) San José, han sido consideradas las regulaciones constantes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente, en el cual el predio se ubica dentro de clasificación de suelo urbano, y un aprovechamiento urbanístico con doble zonificación de uso de suelo y edificabilidad, siendo la mayor parte del uso del suelo una zona de concertación (ZC) con datos de edificabilidad Z2 (V) variable, y en la otra fracción del predio se establece uso de suelo residencial urbano 2 (RU2) y zonificación A1 (A602-50), dichas regulaciones son el punto de partida para el PUAE San José.

El PUAE San José propone la continuidad de la estructura urbana a través del sistema vial, áreas verdes y espacio público que se interconectan con los existentes en la parroquia; pretende ser un nodo articulador de la parroquia con su entorno urbano mediano e inmediato, y ofrece soluciones habitacionales para incrementar el acceso a la vivienda para la población residente actual y futura, con espacios comerciales y áreas verdes, cosiendo el tejido urbano existente en el predio, que a la fecha se presenta como un lote vacante.

El proyecto cuenta con bulevar longitudinal arborizado y equipado con mobiliario urbano, una plataforma central con parada para transporte público, un equipamiento para las expresiones culturales del sector, se compone de lotes individuales, además de la entrega de las áreas verdes equipadas con juegos infantiles, zona canina, máquinas para ejercicios. La imagen urbana del proyecto se conjuga con el entorno urbanístico con alturas no mayores a 4 pisos en la zona de mayor intensidad comercial, mientras que para la zona residencial se proponen alturas no mayores a 3 pisos, silueta urbana congruente con la establecida en el PUOS para la parroquia de Pifo y sin incidencia con los conos de aproximación, despegue y aterrizaje del aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

El área verde principal del proyecto se compone de elementos arbóreos ya existentes y en los cuales el promotor propone su conservación y mantenimiento con el fin de conservar esa importante capa y coberturas vegetales en buenas condiciones existentes, y propone crear además una red verde urbana complementaria que se conjuga en el espacio público con el equipamiento indicado y con los espacios existentes en la parroquia como su plaza central.

El área verde y equipamiento recreativo principal del proyecto se compone de elementos arbóreos ya existentes y en los cuales el promotor propone su conservación y mantenimiento con el fin de preservar esa importante capa y coberturas vegetales en buenas condiciones existentes, y propone crear además una red verde urbana complementaria que conjuga el espacio público mencionado y los espacios públicos (aceras, plaza central de Pifo, vías locales) existentes en la parroquia.

Cumpliendo el procedimiento establecido para el tratamiento de PUAE, el proyecto obtuvo los siguientes informes técnicos favorables de los órganos rectores en materia movilidad, ambiente y territorio, de la siguiente manera:

- Oficio Nro. SM-2022-0090-O de fecha 14 de enero de 2022 en el cual se ratifican criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico favorable No. SM-DMPPM-045-2019, en el ámbito de la movilidad.
- Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el Oficio SA-2018-4452 de octubre de 2018 mediante el cual se emitió el criterio técnico favorable en el ámbito del medio ambiente.
- Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018, se remite el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018 que contiene el criterio técnico de favorabilidad en el ámbito del Territorio.

En este contexto, el PUAE San José cumplirá como obligaciones la implementación de medidas de mitigación determinadas por las dependencias rectoras en los informes técnicos correspondientes a cada una en el marco de su aprobación técnica.

Para el desarrollo del PUAE San José se requiere un cambio normativo referente al aprovechamiento urbanístico en el uso de suelo y zonificación, en el que el promotor solicita: cambio de uso de suelo de Equipamiento Z2 (ZC) a Residencial Urbano 2 y Residencial Urbano 3; y de Residencial Urbano 2 a Residencial Urbano 3; con zonificaciones de D5 (D304-80) y D3 (D203-80), también se mantiene la zonificación (ZC) para la zona de equipamiento y área verde de manera específica. Producto del cambio normativo se realizó el cálculo de la Concesión

Onerosa de Derechos que el promotor se compromete a cancelar por efectos de su implementación.

Finalmente, la propuesta del proyecto promueve parte de la reactivación económica para el Distrito Metropolitano de Quito, mediante la generación de oportunidades de inversión, emprendimiento y desarrollo económico en el campo inmobiliario, construcción y la oferta de vivienda asequible.

**ORDENANZA No. 00XX-2022 –PUAE
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto los Informes de Comisión N °..... de de 2022, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."*.

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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; / 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.

Que, el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que.- *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales"*;

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

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; (...) x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo..."*;

- Que**, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;
- Que**, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“...El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano...”*;
- Que**, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“...Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: / 1. Se transforma el suelo rural en urbano. / 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. / 3. Se modifican los usos del suelo. / 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.”*;
- Que**, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“...Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, 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 (...) exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan (...) Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos ...”*;
- Que**, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“...Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras...”*;
- Que**, la disposición reformativa primera numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece en sustitución del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: *“...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. / Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y*

cuando no se destinen para urbanización y lotización. / La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. / En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. / En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con la siguiente finalidad: *1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo... ”;*

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *"1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal";*

Que, el artículo 2118 del Código Municipal, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales así *"...1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: / a. Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². / b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado. / 2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad... ”;*

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "San José" ha sido tratado en el Municipio del Distrito desde el año 2018, por lo que se acoge a lo establecido a la Disposición General Cuarta de la ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, que establece: *“Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. / En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos*

conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones”;

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "San José" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 2118 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y en la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 y su Resolución Modificatoria No. STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018, que establecen el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, conforme los informes técnicos emitidos: mediante Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018 se remite el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018 que contiene el criterio técnico de favorabilidad en el ámbito del territorio, hábitat y vivienda, así como la viabilidad obtenida en Mesa técnica de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales (PUAE); mediante Oficio No. SM-2022-0090-O de fecha 14 de enero de 2022 se ratifican criterios técnicos de favorabilidad establecidos en el Informe No. SM-DMPPM-045-2019 de fecha 10 de junio de 2019, en el ámbito de la movilidad y, mediante Oficio No. GADDMQ-SA-2021-1813-O de fecha 20 de diciembre de 2021, se ratifica criterios técnicos de favorabilidad establecidos en el oficio SA-2018-4452 de 11 de octubre de 2018, en el ámbito del medio ambiente; 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 literal c), 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2117 y 2465 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:
ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL
“SAN JOSÉ”**

**CAPÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto. - Establecer las regulaciones de aprovechamiento urbanístico del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “PUAE San José”, en materia de clasificación de suelo, uso de suelo y edificabilidad. El mismo contempla el desarrollo de un proyecto de uso residencial en su generalidad.

Artículo 2.- Ubicación, área, propiedad y linderos. - El predio en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “PUAE- San José” cuenta con No. predial 104444 y comprende un lote de terreno de 27.840,53 m² de propiedad de Bolaños Baldeon José Julio y otros, se localiza en el barrio/ sector Primavera Centro, parroquia Pifo, conforme el Plano No. 1 Implantación General PUAE San José.

-Linderos:

- Al Norte: Calle Francisco de Orellana;
- Al Sur: Predios No. 5202688, 5202689; y 5133277 (propiedad particular);
- Al Este: Predios No. 121914, 587904, 534443 (propiedad particular);
- Al Oeste: Predios No 679638, 368815, 104548, 608742, 608741,608739 y 608737 (propiedad particular).

Artículo 3.- Objetivo General. - Formular un proyecto urbano arquitectónico que consolide el desarrollo urbanístico del centro urbano de la parroquia de Pifo, mediante un programa urbano arquitectónico con usos residenciales, comerciales, espacios públicos, áreas verdes y de servicios; en concordancia con el rol de la parroquia y el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 4.- Objetivos específicos. -

- a) Consolidar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito a través de la implementación de un proyecto de carácter residencial y comercial que consolide el desarrollo urbanístico del centro urbano de la parroquia de Pifo.
- b) Consolidar la Red Verde Urbana de la parroquia a través de la conservación y puesta en valor de las especies vegetales presentes y endémicas en el área verde que será de acceso público y que cuenta con una cobertura vegetal en buenas condiciones.
- c) Generar una trama vial urbana de escala local que se incorpora al tejido urbano existente.
- d) Crear un bulevar y área verde que permita el uso y goce de los elementos arquitectónicos como espacios públicos, garantizando el buen vivir de la parroquia, sus habitantes y su dotación.

Artículo 5.- Plan Masa del PUAE San José. - El proyecto se conforma de acuerdo a las áreas contenidas en el Cuadro No.1 Áreas del Proyecto, de la siguiente manera:

Cuadro No. 1. Áreas del Proyecto-PUAE San José

CUADRO RESUMEN		
AREA TOTAL	27840,55	100,00%
AREA DE VÍAS PROYECTADAS	5542,81	19,91%
AREA PROTECCION ESPECIAL	764,50	2,75%
AREA UTIL TOTAL	19563,07	70,27%
AREA DE LOTES A ESCRITURAR	16425,35	59,00%
A. VERDE CONTRIBUCION PUBLICA (15% AREA UTIL)	2934,46	10,54%
A. VERDE CONTRIBUCION ADICIONAL PUBLICA	967,76	3,48%
AREA VERDE TOTAL	3902,22	14,02%

El cuadro No. 1 es referencial, el mismo podrá variar en su metraje dependiendo de los informes técnicos requeridos en el proceso de habilitación del suelo, previo a la emisión de la licencia metropolitana urbanística que corresponda en la entidad competente.

CAPÍTULO II DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 6.- Aprovechamiento Urbanístico. - El proyecto contendrá las siguientes condiciones de aprovechamiento urbanístico, según lo detallado en el cuadro No. 2 Uso de Suelo y Zonificación del PUAE San José, Plano 2 de Usos de Suelo y Plano 3 Zonificación PUAE San José.

- a) Clasificación del Suelo. - Suelo Urbano (SU).
- b) Usos de suelo principales: Residencial Urbano 3 (RU3), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento, con sus respectivos usos complementarios, de acuerdo a la norma metropolitana vigente.

Cuadro No. 2 Clasificación del Suelo, Uso de Suelo y Zonificación del PUAE San José

Clasificación de suelo	Usos de suelo	Zonificación	No. del lote
------------------------	---------------	--------------	--------------

Suelo Urbano (SU)	Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 36.
	Residencial Urbano 2 (RU2)	C3 (C303-70)	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.
		C14 (C203-60)	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37,38, 39, 40, 41.
	Equipamiento	Z2 (ZC)	Área verde 1 y 2; y área equipamiento

Artículo 7.- Compatibilidad de usos de suelo. - Los usos de suelo Residencial Urbano 3 (RU3), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento, considerarán las condiciones de compatibilidades de acuerdo a la norma metropolitana vigente.

Artículo 8.- Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad. - La forma de ocupación de suelo y edificabilidad se detalla de acuerdo al Cuadro No. 3 Zonificación, de la siguiente manera:

Cuadro No. 3 Zonificación PUAE San José

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
D5	D304-80	4	16*	0	0	3	6	80	320	300	10
C3	C303-70	3	12*	5	0	3	6	70	210	300	10
C14	C203-60	3	12*	5	0	3	6	60	180	200	10
Z2	(ZC)	V	v	v	v	v	v	v	v	v	v

*Conforme altura permitida por la Dirección General de Aviación Civil.

CAPÍTULO III SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo 9.- Sistemas públicos de soporte. - Los sistemas públicos de soporte se conforman de las infraestructuras públicas necesarias para el funcionamiento urbano adecuado del área de intervención. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento de suelo en concordancia con las condiciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Capítulo II de la presente ordenanza.

Los sistemas públicos de soporte se conforman, al menos, de equipamientos, vías, espacio público, mobiliario urbano, redes y servicios básicos. La dotación de los mismos correrá a cargo del promotor del PUAE San José, de acuerdo al Plano 4 Áreas verdes del PUAE San José.

Artículo 10.- Sistema Vial. - La red vial del PUAE San José se conforma de una vía principal y ramales secundarios dentro del predio, articulados con la red vial de la parroquia de Pifo a través de ejes viales de jerarquía local. La red vial contará con soluciones en las intersecciones peatonales y vehiculares, y promoverá la priorización de movilidad peatonal y de ciclistas, con provisión de señalización horizontal, vertical y equipamiento urbano sin barreras arquitectónicas, permitiendo su continuidad vial en la parroquia.

Los tipos y características de las vías vehiculares del proyecto se encuentran en el Plano 5 Sistema Vial PUAE San José.

Artículo 11.- Red Verde Urbana. - La red verde urbana se conforma por espacios públicos (aceras, calles, equipamientos y áreas verdes), priorizando la siembra de especies vegetales nativas y la colocación de elementos que permitan manejar la escorrentía pluvial en dichos elementos.

Los elementos principales de la red verde urbana son: áreas verdes, equipamientos de acceso público, canal de riego, aceras, bulevar, entre otros.

Artículo 12.- Áreas Verdes y equipamientos públicos. - El PUAE San José entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito por parte del promotor, por concepto de áreas verdes públicas y equipamiento comunitario una superficie total de 3902,22 m2, que corresponde al 17.17% del área útil del proyecto.

Las áreas verdes y comunitarias se conectarán con el sistema de espacio público y red verde urbana de la parroquia promoviendo su continuidad con la trama urbana del entorno, además se respetarán las especies vegetales existentes en el lote en dichas áreas, y realizarán obras para su conservación y mantenimiento.

Se podrán sembrar especies vegetales de acuerdo al listado de especies establecidas en el cuadro No. 4. Especies vegetales en el PUAE San José.

Cuadro No. 4 Especies vegetales en el PUAE San José.

ID	Nombre Común	Nombre Científico
Especies nativas	Ataco	Alternanthera porrigens
	Chilca	Baccharis latifolia
	Guaba	Inga
	Izo	Dalea coerulea
	Uña de gato	Mimosa albida
	Algarrobo	Acacia macracantha
	Ñachag	Bidens andicola
Especies introducidas	Níspero	Eriobotrya japónica
	Limón	Citrus latifolia
	Eucalipto	Eucaliptus melliodora
	Tilo	Tilia platyphyllos
	Hierba	Poacea

En caso de requerir la siembra de otra especie diferente a las descritas en el cuadro No. 4, se podrá realizar siempre que el órgano metropolitano responsable del ambiente apruebe dicha iniciativa, mediante informe técnico motivado.

Artículo 13.- Área de equipamiento. - En la superficie determinada como equipamiento público, se preverá la construcción de un espacio determinado para “vivero”, cuyo diseño y construcción estará a cargo del promotor. En el caso de requerir un cambio a la actividad, se podrá realizar siempre que el uso de suelo se mantenga y que la solicitud de cambio sea debidamente motivada. Para el efecto la administración zonal correspondiente emitirá el respectivo informe de aprobación de la intervención.

Artículo 14.- Espacio público y aceras. - El espacio público y las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

El promotor correrá a cargo de la dotación de mobiliario urbano para áreas verdes y espacios públicos.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas, incluyendo personas con discapacidad, y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones ambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- e) Iluminación peatonal y vehicular diferenciada con sistema de soterramiento.

- f) En el bulevar y espacios públicos dentro del PUAE San José se implantarán bancas con asientos de madera y espaldar de hierro forjado con figuras de quindes, ave simbólica de la parroquia y la ruralidad.
- g) En la plaza central del proyecto y/o a lo largo del bulevar, se implantarán al menos dos esculturas alusivas a la cultura de la parroquia de Pifo, tomando especial consideración a los bailarines y personajes de las festividades de San Sebastián de la parroquia.
- h) Los materiales para la conformación de la capa de rodadura de las aceras y vía vehicular del bulevar serán por medio de adoquines similares a los existentes en el centro histórico de la parroquia de Pifo.

Se prohíbe la colocación de todo tipo de barreras arquitectónicas que impidan el libre ingreso a los espacios públicos.

Artículo 15.- Condiciones urbanísticas complementarias. - El proyecto cumplirá con las siguientes normas urbanísticas complementarias.

- a) Implementar las soluciones de integración a la red vial local y su entorno circundante;
- b) Integración urbanística con el entorno urbano inmediato, sin restricciones de acceso público;
- c) Cumplirá con la normativa urbanística metropolitana y nacional vigente en lo que respecta a equipamientos y áreas verdes;
- d) Dotación de sistemas públicos de soporte, en general en el proyecto.

CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 16.- De los 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 y telecomunicaciones dentro del proyecto se realizarán con el soterramiento de todos los cables, de conformidad a la normativa vigente. La iluminación dentro del proyecto garantizará una adecuada visibilidad, bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y 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, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

CAPÍTULO V DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO

Artículo 17.- Etapas de desarrollo. - El PUAE San José se desarrollará en las etapas que se detallan a continuación:

Primera etapa. - Obras de servicios básicos y obras civiles en redes de infraestructura para la habilitación de suelo, red de alcantarillado, red de agua potable, red de soterramiento de redes, red vial, ejecución de las obras en espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitarios.

Segunda etapa. - Edificación en los lotes con uso de suelo Residencia Urbano3 (RU3) y generación de vivienda.

Tercera etapa. - Edificaciones restantes en todo el proyecto.

Artículo 18.- Fraccionamiento de suelo. -El PUAE San José genera 41 (cuarenta y un) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los lotes de áreas verdes y de equipamiento público.

Previo a la habilitación de suelo y al licenciamiento urbanístico correspondiente, el órgano metropolitano responsable del catastro emitirá el informe respecto a las áreas verdes y equipamiento comunitario a ser transferidas a título gratuito a la municipalidad. En el caso de existir algún impedimento conforme la norma municipal, el promotor garantizará la entrega del porcentaje correspondiente conforme el artículo 12 del presente instrumento.

Artículo 19.- Normativa constructiva de las edificaciones. - El PUAE San José diseñará y construirá las edificaciones y redes de infraestructura conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

CAPÍTULO VI DE LA ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Artículo 20.- Accesibilidad, movilidad y estacionamientos. - El proyecto garantizará accesibilidad universal y segura a las personas que transiten y habiten en él. Será accesible desde la calle Francisco de Orellana y promoverá su continuidad a través de vías locales, hacia el entorno mediato de la parroquia, mediante las siguientes modalidades:

- a) Peatonal y ciclístico;
- b) Transporte público e institucional;
- c) Por vehículo privado.

El eje longitudinal norte-sur del PUAE San José (denominado calle A) será concebido como zona 30, permitirá la coexistencia pacífica de vehículos y ciclistas y observará las condiciones previstas en el Plano 5 Sistema Vial del PUAE San José.

Artículo 21.- Medidas de mitigación al impacto de tráfico. - El propietario/ promotor del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las medidas de mitigación establecidas en el Oficio No. SM-1246-2019 de 10 de junio de 2019, emitido por la Secretaría de Movilidad, que contiene el informe técnico No. SM-DMPPM-045-2019, conforme el Anexo 1. Impactos a la movilidad de la presente ordenanza.

Artículo 22.- Medidas de mitigación al impacto ambiental. - El propietario/ promotor del proyecto, a su costo, deberán mitigar los impactos al ambiente conforme a lo establecido en el oficio SA-2018-4452 de 11 de octubre de 2018, emitido por la Secretaría de Ambiente, el cual contiene los requerimientos ambientales, conforme el Anexo 2. Impactos al medioambiente de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VII APORTES URBANÍSTICOS

Artículo 23.- Aportes urbanísticos.- El PUAE San José generará los siguientes aportes urbanísticos:

1. Considerando que la normativa vigente exige la entrega de un porcentaje del 15% del área útil del terreno para áreas verdes y de equipamiento, el PUAE San José entregará a título gratuito un porcentaje de 2.17% adicional, en calidad de aporte urbanístico.

2. En el espacio público (Calle A), generará un bulevar central con aceras de 5m a cada lado y formará parte de la red verde urbana, con materiales eficientes en materia ambiental; implementará mobiliario urbano en el bulevar y plaza central del proyecto con iluminación, bancas y dos esculturas.
3. En espacios públicos, conservará las especies vegetales que existen en el lote e implementará especies nativas en las áreas verdes y en la sección vegetal del bulevar central.
4. Correrá con gastos de mantenimiento de los espacios públicos verdes y equipamiento por un período de 5 años a partir del licenciamiento del proyecto.
5. Generará un sistema vial local interconectado al tejido urbano de la parroquia.

El propietario/ promotor, con base a los objetivos generales y específicos de la presente ordenanza, desarrollará el respectivo reglamento del PUAE San José, y pondrá de manera obligatoria en conocimiento de los futuros propietarios de los lotes las obligaciones de los propietarios en correspondencia con las determinaciones ambientales, de movilidad y territorio.

CAPÍTULO VIII DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

Artículo 24.- Cambios de clasificación, uso de suelo y zonificación. - El PUAE San José, presenta los siguientes cambios normativos:

Cuadro No. 5 Aprovechamiento urbanístico PUAE San José

Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)			Propuesta de Aprovechamiento Urbanístico PUAE			Área de Lote (m2)
Clase de Suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Clase de Suelo	Uso de Suelo	Zonificación	
Suelo Urbano (SU)	Residencial Urbano 2 (RU2)	A1 (A602-50)	Suelo Urbano (SU)	Residencial Urbano 2 (RU2)	C3 (C303-70)	2.729,18
	Residencial Urbano 2 (RU2)	D10 (D203-50)		Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)	1.638,41
	Equipamiento Z2 (ZC)	Z2(ZC)		Residencial Urbano 2 (RU2)	C14 (C203-60)	9.909,93
	Equipamiento Z2 (ZC)	Z2(ZC)		Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)	8.558,91
	Equipamiento Z2 (ZC)	Z2(ZC)		Equipamiento Z2 (ZC)	Z2(ZC)	5.004,10
TOTAL						27.840,53

Artículo 25.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio en el uso de suelo y zonificación. - La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo y zonificación se determina en función del literal a) del artículo 2477 del Código Municipal, y se establece en el Anexo 3 Cálculo por Concesión Onerosa de Derechos (COD- PUAE San José) de la presente ordenanza.

Artículo 26. - Forma de Pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD). – En aplicación del artículo 2478 del Código Municipal, el pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de la fórmula de COD, será realizado por el propietario/promotor de forma monetaria y de contado,

mediante el proceso administrativo fijado para el efecto por la Dirección Metropolitana Financiera.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la entidad competente de conformidad a la normativa vigente.

Segunda. - Una vez aprobado el presente instrumento, las superficies de terreno del predio No. 104444 definidas como contribución de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitarios, pasarán a propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público.

Tercera. - Las asignaciones de uso y ocupación de suelo contempladas en la presente ordenanza para el PUAE San José serán incorporadas al instrumento de planificación urbanística vigente del Distrito Metropolitano de Quito; y, mantendrá su seguridad jurídica una vez que entre en vigencia el Plan Metropolitano de Desarrollo y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Cuarta. - Una vez sancionada la presente Ordenanza, el propietario/ promotor podrá proceder a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística para el fraccionamiento de suelo del PUAE San José, conforme la normativa metropolitana vigente.

Quinta. - Posterior a la aprobación del presente instrumento, en el caso de que las áreas comunales, equipamientos y áreas verdes sufran una disminución/variación de área por efectos de afectaciones verificadas por las entidades competentes, previo a la emisión de la licencia correspondiente, el promotor garantizará el cumplimiento de entrega de dichas áreas en el porcentaje previsto en el presente instrumento y normativa nacional vigente.

Sexta. - Se faculta al órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda, reformar mediante resolución administrativa el contenido de los planos y anexos técnicos del presente instrumento, previos informes técnicos de las entidades metropolitanas competentes, previo el conocimiento y aprobación respectiva de la comisión de uso de suelo.

Séptima. - Se designa a la Administración Zonal Tumbaco como la dependencia encargada del seguimiento y cumplimiento de los aportes urbanísticos determinados en el PUAE San José; a su vez, receptorá los espacios una vez que el propietario/ promotor haya culminado el período de mantenimiento y conservación de los espacios públicos conforme lo establecido en el presente instrumento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - En el término de treinta (30) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera generará la orden de pago por el valor resultante de la Concesión Onerosa de Derechos, constante en el presente instrumento, misma que deberá ser cancelada por el propietario/ promotor.

Segunda. - Una vez aprobada la presente ordenanza, el propietario/promotor contará con un plazo de ciento ochenta (180) días para protocolizar la ordenanza e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; además, deberá remitir una copia de la ordenanza debidamente inscrita a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana.

Tercera. - En el término de ciento ochenta días (180) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, y una vez que se tenga aprobado el fraccionamiento respectivo, el propietario/ promotor iniciará con el desarrollo de los estudios definitivos y de detalle,

especificaciones técnicas, entre otros, de las áreas verdes y equipamientos comunitarios a ser entregados a la municipalidad. Para este efecto, la Administración Zonal Tumbaco emitirá el respectivo informe de aprobación de la intervención.

Cuarta. - En el término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda subirá la Información del Sistema de Regulación Metropolitana (IRM) y reemplazará en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (PUOS) las asignaciones de uso y ocupación de suelo para el lote con predio No. 104444 contempladas en la presente ordenanza.

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 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada el xx de xxx de 2022, Distrito Metropolitano de Quito.

ANEXOS.-

Plano No. 1 Implantación General PUAE San José;
Plano No. 2. Usos de Suelo y Zonificación PUAE San José;
Plano No. 3 Área verde, vías y equipamientos del PUAE San José;
Plano No. 4 Sistema Vial PUAE San José;

Anexo 1 de impactos a la movilidad de la presente ordenanza;
Anexo 2 de impactos al medio ambiente de la presente ordenanza;
Anexo 3 Cálculo por Concesión Onerosa de Derechos (COD- PUAE San José).