

Oficio No.: SG- 2289
Quito D.M., 17 AGO. 2017
Ticket GDOC: 2017-001179

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 0098, de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 234, de 15 de agosto de 2017, recibido en esta Secretaría el 16 de agosto del mismo año, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 0098, de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

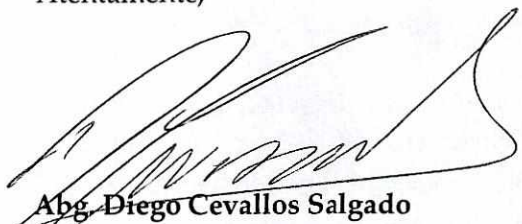
- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado, detalle de las normas a ser reformadas con la propuesta.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a las Comisiones de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

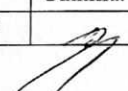
Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-08-17	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 5: **Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo**
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 7: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Viola
16/08/2017

QUITO

ALCALDÍA

Quito, 15 AGO. 2017

Oficio No. **A** 0234

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-001179

De mi consideración:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-4007, de 28 de julio de 2017, el arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite el proyecto de "Ordenanza Reformativa de la Ordenanza 09, de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín" orientada a la integración de los lotes que conforman las manzanas S1-M3 y S2-M4 y la posterior división, de acuerdo a la propuesta que consta en el proyecto.

Con estos antecedentes, en ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, d) y 90 d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el proyecto de ordenanza a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 15h56
QUITO ALCALDÍA	16 AGO 2017 FIRMA RECEPCION: <i>MH</i> NÚMERO DE HOJA: - 36h -

Quito,

28 JUL 2017

ALCALDÍA

Oficio STHV-DMPPS-

4007

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

Referencia: GDOC-2017-001179

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el proyecto de Ordenanza denominado "Reformatoria de la Ordenanza No. 0098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

Adicionalmente, remito:

1. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
2. Exposición de Motivos, y
3. Proyecto de ordenanza: Reformatoria de la Ordenanza No. 0098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	20.07.2017	PH
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	20.07.2017	MG

INFORME TÉCNICO**PROPUESTA DE ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0098, DE 21 DE ENERO DE 2016, DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “CIUDAD JARDÍN”**

El Proyecto Ciudad Jardín es parte del proyecto “El Garrochal” implantado sobre los predios de la antigua Hacienda Garrochal, localizada en el sur de la ciudad de Quito, sector Turubamba de la parroquia de Quitumbe. Este proyecto se encuentra actualmente regulado por la ordenanza metropolitana No. 0098 sancionada el 21 de enero de 2016.

1.- ANTECEDENTES:

1. El 31 de octubre de 2005 se sancionó la ordenanza especial No. 0004, la cual sustituyó a la ordenanza No. 3470 del proyecto urbanístico “El Garrochal”, ubicado en la avenida Simón Bolívar, sector Turubamba. Este proyecto estaba dividido en dos sectores, el primer sector correspondía a la Inmobiliaria Lares S.A y el segundo a la Inmobiliaria Sobrealto.

El primer sector se conformó con 15 manzanas con la siguiente numeración: 1, 2, 3, 4, 5-a,5-b, 6, 7, 8, 9-a, 9-b, 10, 11, 12 y 13. El segundo sector estaba conformado por 21 manzanas con la siguiente numeración: 12-a, 12-b, 12-c, 13-a, 13-b, 13-c, 13-d, 14-a, 14-b, 15, 16-a, 16-b, 18, 19, 20, 21, 22, 23-a, 23-b, 24-a, 24-b.

2. El 9 de agosto de 2006 se sancionó la ordenanza especial No. 0009, modificatoria de la ordenanza especial No. 004, sustitutiva del proyecto urbanístico “El Garrochal”, sector Turubamba. La cual en su artículo 1 señala: “La presente ordenanza no modifica el ordenamiento urbanístico del predio de Inmobiliaria Lares, delimitado por la Av. Turubamba, Escalón 3, Av. Padre Carolo y calle transversal 3, predio que continuará regido por el Proyecto Urbanístico aprobado mediante Ordenanza Especial sustitutiva No. 004, sancionada el 31 de octubre de 2005”. Por lo que esta nueva ordenanza se aplicó únicamente sobre el sector de la Inmobiliaria Sobrealto, organizando el proyecto en 4 sectores, cada uno de los cuales estaba conformado por varias manzanas con usos de suelo residencial y de equipamiento.
3. El 21 de enero de 2016 se sancionó la ordenanza especial No.0098 del proyecto urbanístico arquitectónico “Ciudad Jardín”, sustitutiva de la ordenanza especial No. 0009, del proyecto urbanístico “El Garrochal”, sector Turubamba. La cual en su artículo 1 señala: “El proyecto objeto de la presente ordenanza conserva el mismo trazado vial, áreas verdes públicas, tamaño y forma de los predios o manzanas, y usos principales vigentes, estableciendo nuevos requerimientos de edificabilidad para usos de suelo compatibles en el suelo no construido hasta la fecha, tomando en consideración las demandas actuales del tipo de vivienda y multiplicidad de servicios”.
4. El 4 de enero de 2017, mediante oficio S/N y GDOC 2017-001179, el doctor Fabián Andrade Narváez, abogado patrocinador del Ing. Eduardo Crespo Correa,

en representación de Ferroinmobiliaria, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud de reformatoria de la ordenanza No. 0098, del 21 de enero de 2016.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las razones para la modificación de la ordenanza especial No. 0098 sancionada el 21 de enero de 2016, responden a los argumentos expuestos a continuación:

1. Tomando en cuenta que con la Ordenanza No. 098, de 21 de enero de 2016, no se alteró la propiedad, los linderos y superficie de los predios originalmente fraccionados de conformidad con la ordenanza No. 0004 del 31 de octubre de 2005 y en tal virtud, tanto en el Registro de Propiedad como en el catastro municipal, los predios que resultaron de la división original (2005) se mantienen inalterados pesar de que el planteamiento urbanístico y las manzanas resultantes de la ordenanza metropolitana 098 generan una unidad predial que integra a los predios que conformaban el manzanero constante en la ordenanza metropolitana 04 de 2005, es necesario proceder con la reforma de los linderos y superficie de los predios originalmente fraccionados, de modo que el proyecto técnico contenido en los planos del presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial reformativo permita catastrar y registrar los predios de manera concordante con la estructura, linderos y superficies de las manzanas previstas en la propuesta de ordenanza reformativa (ver cuadro 1).

Para este propósito es necesario efectuar las siguientes actuaciones:

- a) Realizar, en primer lugar, una unificación de los predios que conforman las manzanas S1-M3, S1-M4, ubicadas en el sector 1, al occidente de la vía Garrochal 12, la cual divide al sector 1 del sector 2, y S2-M4 ubicada en el sector 2, al oriente del eje de alta tensión, según las especificaciones técnicas de la Ordenanza No. 098, de 21 de enero de 2016, (ver imagen 1) y;
 - b) Una vez integrados los predios conforme al literal precedente se requiere la división longitudinal en sentido norte-sur de los lotes que conforman las manzanas S1-M4, S1-M5, S1-M6 y S1-M7 todas estas ubicadas en el sector 1 del proyecto.
2. El eje vial y afectaciones de la Av. Padre Carollo no se encuentran definidas, lo cual impide contar con un trazado vial definitivo y por ende impide la planificación definitiva de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados.

Por circunstancias de demanda habitacional y de capacidad de gestión del promotor, resulta pertinente desarrollar los proyectos inmobiliarios por etapas, siendo menester reducir la extensión de los predios sobre los que se desarrolla el proyecto, mediante las subdivisiones programadas en el literal b) del numeral anterior, para que coincidan con la capacidad de gestión del promotor.

3.- PROPUESTA REFORMATORIA

La propuesta plantea la integración de los lotes que conforman las manzanas No. S1-M3 y S2-M4 y la posterior división de las manzanas No. S1-M4, S1-M5, S1-M6, S1-M7, ubicadas en el sector uno tal como se muestra en la imagen 1 y cuadro 1 descritos a continuación:

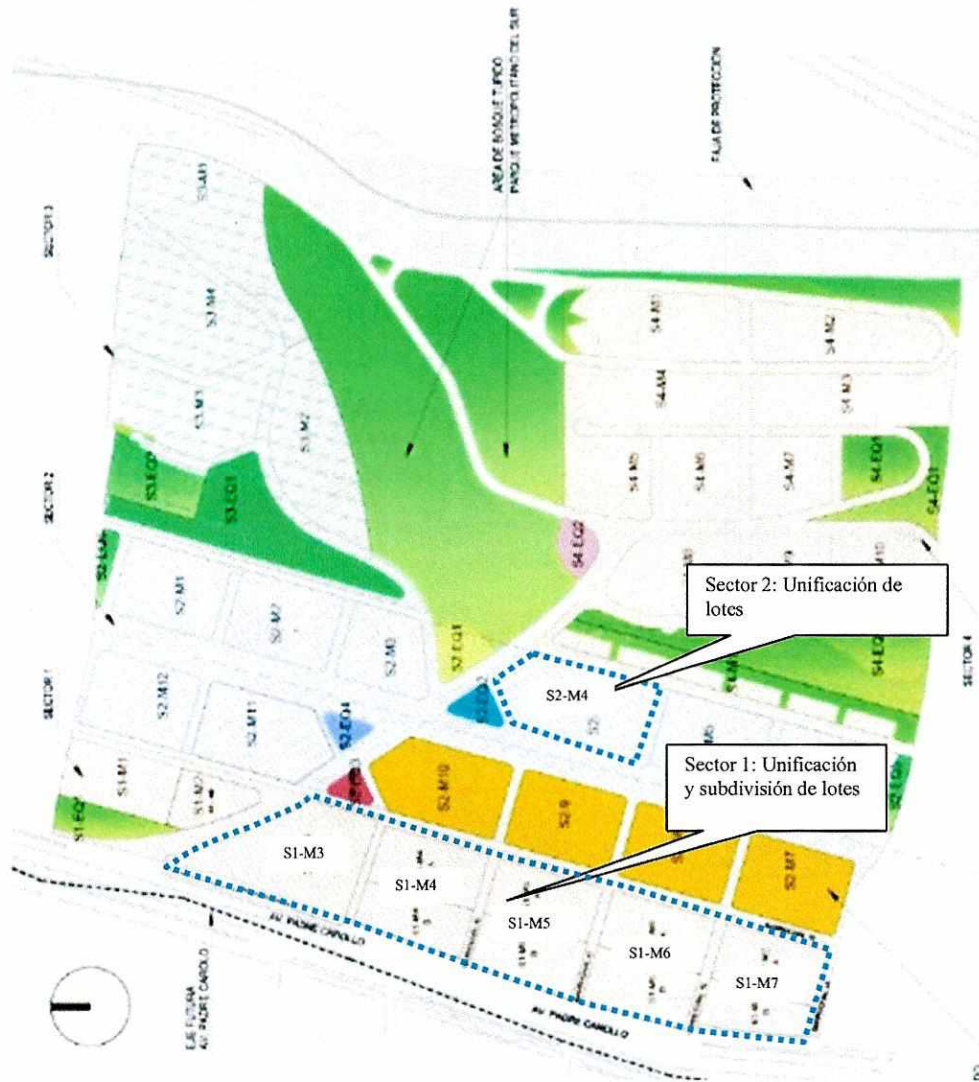


Imagen 1 – Ubicación de las zonas de modificación

Cuadro 1: Propuesta de reforma

Regulación mediante la ordenanza 098 del 21 de enero de 2016			Propuesta de modificación	
Sector	Número de manzana	No. predio	Actuación	
			Integración	División
S1	M3	1247167	X	-
		1300123		-
	M4	1300124	X	S1-M4A
		1247157		S1-M4B
	M5	1247158	-	S1-M5A
				S1-M5B
	M6	1247098	-	S1-M6A
S1-M6B				
M7	1247113	-	S1-M7A	
			S1-M7B	
S2	M4	1300184	X	-
		1247100		-

3.1.- Integración predial

Las áreas y linderos de los lotes sujetos a integración predial se detallan en el cuadro 2 descrito a continuación:

Cuadro 2: Áreas y linderos de los predios a integrarse

Predio 1 #1247167	Área:	7.700,44
	Longitud (m)	Lindero
Norte	115,54	Vía Garrochal 8
Sur	45,28	Vía Garrochal 38
Este	97,63	Vía Garrochal 12
Oeste	140,28	Av. Padre Carollo
Predio 2 # 1300123	Área:	3.817,56
	Longitud (m)	Lindero
Norte	25,16	Vía Garrochal 8
Sur	55,86	Vía Garrochal 38
Este	65,35	Vía Garrochal 12
Oeste	97,63	S1M 3
RESULTADO UNIFICADO S1-M3 (Predio 1 + Predio 2)		11.518,00

Predio 3 #1247157		Área:	11.375,35
		Longitud (m)	Lindero
			Vía Garrochal 38
		49,05	
Norte			
Sur	110,24		Vía Garrochal 30
Este	205,93		S1M 4 LOTE A
Oeste	228,77		Av. Padre Carollo
Predio 4 #1300124		Área:	761,65
		Longitud (m)	Lindero
Norte	55,39		Vía Garrochal 38
Sur	39,04		S2M4
Este	18,13		Vía Garrochal 12
Oeste	22,88		S1M1
RESULTADO UNIFICADO S1-M4 (Predio 3 +Predio 4)			12.137,00
Predio 5 #1247100		Área:	10424,58
		Longitud (m)	Lindero
Norte	85,05		Vía Garrochal 30
Sur	86,5		Vía Garrochal 31
Este	124,32		S1M 5 LOTE A
Oeste	122,82		Av. Padre Carollo
Predio 6 #1300184		Área:	1.419,42
		Longitud (m)	Lindero
Norte	22,53		Vía Garrochal 8
Sur	53,67		S2M4
Este	36,85		S2M4
Oeste	38,77		S1M 6 LOTE B
RESULTADO UNIFICADO S2-M4 (Predio 5+ Predio 6)			11.844,00

3.2.- División de manzanas

Posterior a la integración predial en las manzanas señaladas en el cuadro 2, se requiere la división de las manzanas de acuerdo a lo señalado en el cuadro 3, detallado a continuación:

Cuadro 3: Áreas y linderos de las manzanas a dividirse

MANZANA S1-M4 A	Área:	6.598
	Longitud (m)	Lindero
Norte	58,94	Vía Garrochal 38
Sur	58,87	Vía Garrochal 30

Este	110,7	Vía Garrochal 12
Oeste	113,36	S1M 4 LOTE B
MANZANA S1-M4 B	Área:	5.539
	Longitud (m)	Lindero
Norte	45,5	Vía Garrochal 38
Sur	51,37	Vía Garrochal 30
Este	113,36	S1M 4 LOTE A
Oeste	115,41	Av. Padre Carollo
TOTAL MANZANA S1-M4		Área 12.137
MANZANA S1-M5 A	Área:	6.468
	Longitud (m)	Lindero
Norte	58,8	Vía Garrochal 30
Sur	58,8	Vía Garrochal 31
Este	110	Vía Garrochal 12
Oeste	110	S1M 5 LOTE B
MANZANA S1-M5 B	Área:	6.425
	Longitud (m)	Lindero
Norte	55,59	Vía Garrochal 30
Sur	61,23	Vía Garrochal 31
Este	110	S1M 5 LOTE A
Oeste	110,14	Av. Padre Carollo
TOTAL MANZANA S1-M5		Área 12.893
MANZANA S1M6 A	Área:	6.467
	Longitud (m)	Lindero
Norte	58,8	Vía Garrochal 31
Sur	58,8	Vía Garrochal 32
Este	109,95	Vía Garrochal 12
Oeste	109,95	S1M 6 LOTE B
MANZANA S1M6 B	Área:	6.576
	Longitud (m)	Lindero
Norte	60,97	Vía Garrochal 31
Sur	58,66	Vía Garrochal 32
Este	109,95	S1M 6 LOTE A
Oeste	109,95	Av. Padre Carollo
TOTAL MANZANA S1-M6		Área 13.043
MANZANA S1M7 A	Área:	6.471
	Longitud (m)	Lindero
Norte	58,86	Vía Garrochal 32
Sur	58,86	Vía Garrochal 33
Este	110	Vía Garrochal 12
Oeste	110	S1M 7 LOTE B

MANZANA S1M7 B	Área:	4.615
	Longitud (m)	Lindero
Norte	49,11	Vía Garrochal 32
Sur	33,1	Vía Garrochal 33
Este	110	S1M 7 LOTE A
Oeste	111	Av. Padre Carollo
TOTAL MANZANA S1-M7		Área 11.086

La finalidad de esta división es que se pueda desarrollar proyectos por etapas; primero hacia las vías ya urbanizadas como son la Garrochal 12, y posteriormente sobre el lote hacia la Av. Padre Carollo. Tal como se muestra en los siguientes gráficos:

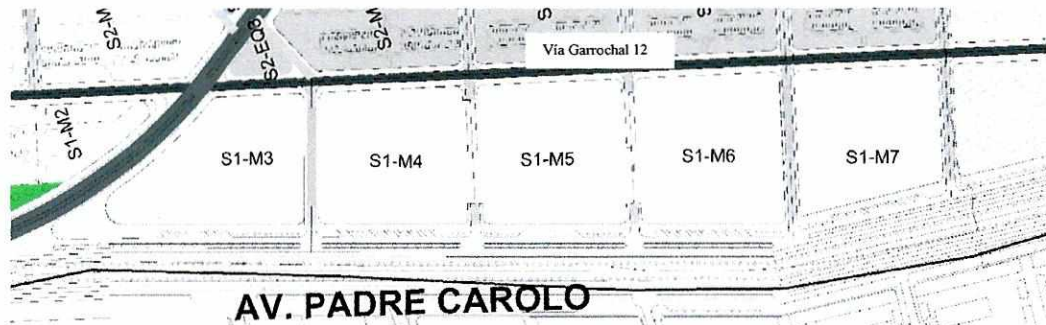


Imagen 2 – Estado actual de las manzanas en base a la normativa vigente mediante la ordenanza 098 del 21 de enero de 2016



Imagen 3 – Propuesta de división de manzanas

3.3.- Edificabilidad y superficies

Las superficies de las manzanas divididas y su correspondiente potencial de edificabilidad no superan en su totalidad los coeficientes de la ordenanza vigente y en algunas manzanas es inferior, dando mayor superficie a las áreas verdes y áreas de recreación. Estos datos se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro 4: Comparación de las áreas y coeficientes de ocupación de suelo

Ordenanza No. 098 del 21 de enero de 2016		Propuesta reformatoria 2017															
Sector	Manzana	Área Útil Manzanas M2	CO S Pb %	Edificabilidad En Planta Baja M2	COS Total %	Edificabilidad Total M2	Número De Pisos #	Sector	Manzana	División De Manzanas	Área Útil Manzanas M2	CO S Pb %	Edificabilidad En Planta Baja M2	COS Total %	Edificabilidad Total M2	Edificabilidad Total Manzana M2	Número De Pisos #
SECTOR I	S1-M1	7.035,00	45	3.166,00	270	18.995,00	4 hasta 6	SECTOR I	SIM1	SIM1	7.035,00	45	3.166,00	270,0	18.995	18.995	4 hasta 6
	S1-M2	3.750,00	45	1.688,00	270	10.125,00	4 hasta 6		SIM2	SIM2	3.750,00	45	1.688,00	270,0	10.125	10.125	4 hasta 6
	S1-M3	11.518,00	44	5.068,00	226	26.030,68	4 hasta 8		SIM3	SIM3	11.518,00	44	5.068,00	226,0	26.030,68	26.030,68	4 hasta 8
	S1-M4	12.137,00	51	6.190,00	262	31.799,00	4 hasta 8		SIM4 A	SIM4 A	6.598,00	45	2.969,10	160,0	10.556,80	30.497,20	4 hasta 6
									SIM4 B	SIM4 B	5.539,00	50	2.769,50	360,0	19.940,40		4 hasta 8
	S1-M5	12.893,00	51	6.575,00	262	33.780,00	4 hasta 8		SIM5 A	SIM5 A	6.468,00	45	2.910,60	160,0	10.348,80	33.478,80	4 hasta 6
									SIM5 B	SIM5 B	6.425,00	45	2.891,25	360,0	23.130,00		4 hasta 8
S1-M6	13.043,00	51	6.652,00	262	34.173,00	4 hasta 8	SIM6 A	SIM6 A	6.467,00	45	2.910,15	160,0	10.347,20	34.020,80	4 hasta 6		
							SIM6 B	SIM6 B	6.576,00	45	2.959,20	360,0	23.673,60		4 hasta 8		
S1-M7	11.086,00	44	4.878,00	226	25.054,00	4 hasta 8	SIM7 A	SIM7 A	6.471,00	45	2.911,95	160,0	10.353,60	24.890,85	4 hasta 6		
							SIM7 B	SIM7 B	4.615,00	45	2.076,75	315,0	14.537,25		4 hasta 8		
SUB TOTAL		71.462,00	47	34.216,00	254	179.956,00		SUB TOTAL			71.462,00	45	32.320,50	254,6	178.038	178.038	

Nota: Los cuadros de edificabilidad en los sectores 2,3 y 4 no presentan alteraciones

3.4.- Trama vial

Para facilitar la comunicación y accesos, las calles Garrochal 30 y 31, se prolongan hacia la Av. Padre Carollo (la calle Garrochal 32 actualmente se prolonga hasta la Av. Padre Carollo). Estas se mantienen como vías locales tipo B2 y no superan en pendiente el 18%, permitiendo la circulación vehicular tanto como peatonal. Estas vías facilitarán el acceso a los nuevos lotes, ya sea a través de la actual vía Garrochal 12, o a través de la futura Av. Padre Carollo.

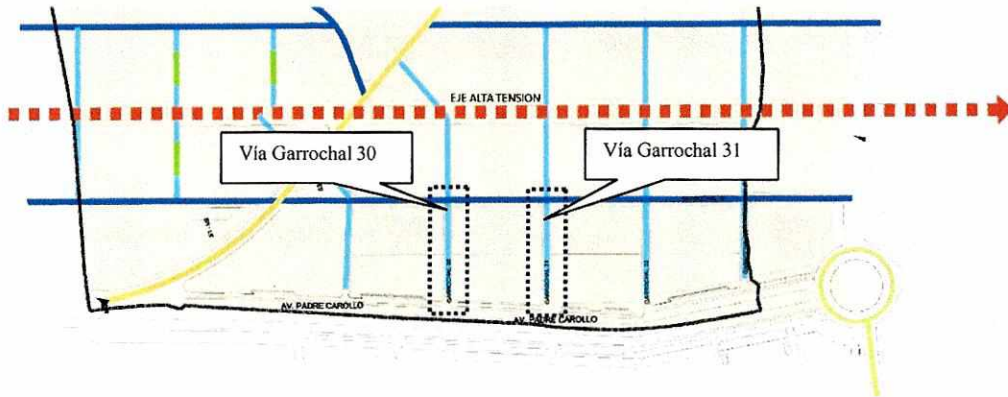


Imagen 4 –Vías propuestas

3.5.- Usos de suelo

Los usos de suelo se mantienen de acuerdo a la ordenanza No. 098 del 21 de enero de 2016. Los lotes sobre la Av. Padre Carollo son de uso Múltiple, Residencial y Comercial, mientras que los lotes sobre la Vía Garrochal 12, son de uso Residencial R2.

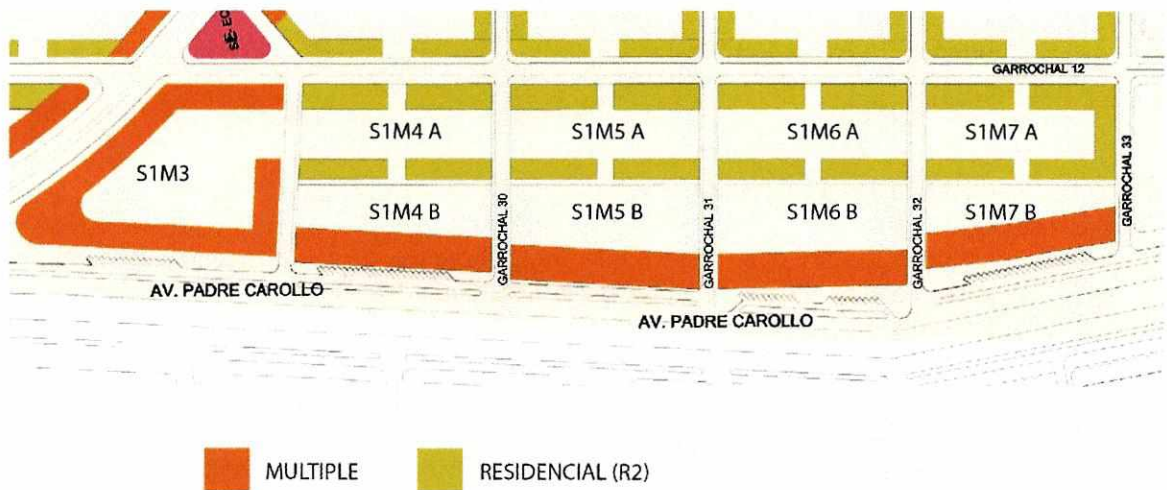


Imagen 5- Uso de Suelo

3.6.- Altura de edificación

Se conserva las alturas de edificación de acuerdo a la ordenanza No. 098 del 21 de enero de 2016. Hacia la Av. Padre Carollo la altura es de 4 a 8 pisos; hacia la Vía Garrochal 12, de 4 a 6 pisos de altura.



Imagen 6- Altura de Edificación

3.7.- Áreas verdes

La subdivisión respeta las áreas verdes del proyecto urbanístico original, creando un eje verde continuo en sentido norte – sur, que conecta las manzanas del sector uno.



Imagen 7 - Áreas Verdes

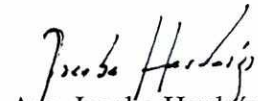
CRITERIO TÉCNICO:

De conformidad con los antecedentes, la base legal y la documentación de la propuesta para sustentar la reformativa de la ordenanza No. 0098 de 21 de enero de 2016 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “CIUDAD JARDÍN” remitida a esta Secretaría, se realizó el correspondiente análisis técnico al respecto de la mencionada solicitud.

Del análisis realizado, esta Secretaría considera que los argumentos presentados por el promotor sustentan la propuesta de integrar los lotes que conforman las manzanas S1-M3, S1-M4 y S2-M4, y la posterior división de las manzanas No. S1- M4, S1-M5, S1-M6, S1-M7, con el fin de facilitar la gestión inmobiliaria en el proyecto, acción que no altera de manera sustancial los componentes del proyecto en base a la ordenanza vigente.

Por lo expuesto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico Favorable para realizar la reforma del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "CIUDAD JARDÍN" aprobado con Ordenanza No. 0098, de 21 de enero de 2016.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdóiza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

c	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	25.07.2017	<i>PH</i>
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	25.07.2017	<i>MAG</i>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto Ciudad Jardín es parte del proyecto “El Garrochal” implantado sobre los predios de la antigua Hacienda Garrochal, localizada en el sur de la ciudad de Quito, sector Turubamba de la parroquia de Quitumbe. Este proyecto se encuentra actualmente regulado por la ordenanza metropolitana No. 0098 sancionada el 21 de enero de 2016.

En el año 2005 se realizaron ajustes al proyecto, que se aprobaron mediante la Ordenanza Sustitutiva No. 004 sancionada el 31 de agosto de 2005.

En el año 2006 se aprobó la Ordenanza Especial No. 009, modificatoria del Proyecto Urbanístico denominado “El Garrochal” y sobre la cual se desarrolló en obra física el proyecto.

Mediante Ordenanza No. 0098, sancionada el 21 de enero del 2016, se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico “Ciudad Jardín”, sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009, planteando algunos ajustes al proyecto anterior, sin cambiar su estructura urbanística en su mayoría ya ejecutada.

En el año 2016, el promotor del proyecto presentó una propuesta modificatoria a la Ordenanza No. 0098, señalando que por circunstancias de demanda habitacional y la capacidad de gestión del promotor, resulta necesario desarrollar los proyectos inmobiliarios por etapas, por lo que se requiere reducir la extensión de los lotes sobre los que se desarrolla el proyecto, para que coincidan con las etapas programadas.

Debido a las regulaciones vigentes y, en particular, la Ley de Propiedad Horizontal, obligan al promotor a generar cargas legales y costos transaccionales originados en cualquier variación en el proyecto, que suponen obstáculos relevantes en la atención oportuna de demanda habitacional y dificultades en la capacidad de gestión del promotor para ajustar las variaciones operadas en todos los documentos legales precedentes.

Por lo que es necesario realizar las siguientes actuaciones:

- a) En primer lugar, realizar una unificación de los predios que conforman las manzanas S1-M3, S1-M4, ubicadas en el sector 1, al occidente de la vía Garrochal 12, la cual divide al sector 1 del sector 2, y S2-M4 ubicada en el sector 2, al oriente del eje de alta tensión, según las especificaciones técnicas de la Ordenanza No. 098, de 21 de enero de 2016, (ver imagen 1) y
- b) Una vez integrados los predios conforme al literal precedente se requiere la división longitudinal en sentido norte-sur de los lotes que conforman las manzanas S1-M4, S1-M5, S1-M6 y S1-M7 todas estas ubicadas en el sector 1 del proyecto.

En lo referente a la trama vial se requiere la extensión de las vías Garrochal 30 y Garrochal 31 desde la vía Garrochal 12 hasta la Av. Padre Carollo, con la finalidad de asegurar el acceso vehicular a los conjuntos habitacionales y definir la continuidad de la trama vial.

Cabe señalar que los otros lotes que conforman el proyecto así como su trama vial, no presentan ninguna modificación.

Finalmente, la Administración Municipal consecuente con el espíritu social con que expidieron las Ordenanzas anteriores y coherente con la política No. 5 a escala local del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), la cual enuncia "Incremento de la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ a través de la mejora de calidad ambiental del paisaje urbano, de la vivienda deficitaria y la implementación de medidas que regeneren la construcción edificatoria y del espacio público", concuerda con el grupo promotor en presentar la propuesta de ordenanza reformativa que, alineada a la planificación territorial y a la promoción inmobiliaria, pueda mantener una oferta de vivienda que incluya en lo posible, el apoyo financiero del sistema de incentivos a la vivienda social.

Proyecto de Ordenanza reformatoria a la Ordenanza
No. 0098, de 21 de enero de 2016

PROYECTO URBANISTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
«CIUDAD JARDÍN»

ORDENANZA No. [...]

El Concejo Metropolitano de Quito

Vistos, los informes [...] de la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO

- Que, mediante Ordenanza No. 98, de 21 de enero de 2016, se sustituyó la Ordenanza Especial No. 0009, de agosto de 2006, con el objeto de regular el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial «Ciudad Jardín», ubicado en los predios de la ex hacienda denominada «El Garrochal», predio «Sobrealto», sector Turubamba, Distrito Metropolitano de Quito «Ordenanza de Ciudad Jardín».
- Que, de conformidad con el artículo 2 de la Ordenanza de Ciudad Jardín, «[s]i por circunstancias propias de la demanda habitacional y de la capacidad de gestión del promotor resulte necesario desarrollar una manzana en porciones o etapas, el promotor deberá plantear el proyecto por etapas de construcción sobre la base del diseño integral propuesto, de acuerdo a la regulación vigente y la Ley de Propiedad Horizontal».
- Que, precisamente las regulaciones vigentes y, en particular, la Ley de Propiedad Horizontal, obligan al promotor a generar cargas legales y costos transaccionales originados en cualquier variación en el proyecto, que suponen obstáculos relevantes en la atención oportuna de demanda habitacional y dificultades en la capacidad de gestión del promotor para ajustar las variaciones operadas en todos los documentos legales precedentes.
- Que, el promotor ha solicitado reformar la Ordenanza de Ciudad Jardín con el propósito de reducir la extensión de los predios sobre los que se desarrolla el proyecto de modo que las etapas programadas coincidan con los predios involucrados.
- Que, un proyecto urbanístico arquitectónico especial se desarrolla en concertación con la Municipalidad, de conformidad con el artículo 26 de la Ordenanza Meropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano.
- Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido informe técnico favorable, mediante oficio [...]
- Que, la Procuraduría Metropolitana ha emitido informe jurídico favorable mediante oficio [...]

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57, literales a y x del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana 172.

**EXPIDE LA
ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA No. 0098, DE 21
DE ENERO DE 2016, DEL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL «CIUDAD JARDÍN»**

Artículo 1.- Tamaño y forma de los predios o manzanas

1. En el artículo 1 de la Ordenanza de Ciudad Jardín, luego de la frase «tamaño y forma de los predios y manzanas» agrégase la frase «a excepción de las variaciones establecidas en el Cuadro 1: Predios, linderos y superficie que se agrega a esta Ordenanza»
2. Luego del artículo 2 de la Ordenanza de Ciudad Jardín, agrégase uno con el siguiente tenor:

«Artículo 2 (bis).- Identificación, linderos y extensión de los predios del proyecto.- La identificación, linderos y extensión de cada uno de los predios que integran el proyecto serán los que constan en el Cuadro 1: Predios, linderos y superficie que forma parte integrante de esta Ordenanza».

3. Apruébase la unificación de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 1: Predios, linderos y superficie que se agrega a esta Ordenanza como parte integrante, en el Anexo 1.

4. Apruébase el fraccionamiento de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies en el Anexo 2.

5. Catástrese las variaciones practicadas en los predios de propiedad del promotor y, una vez protocolizada la presente Ordenanza, inscribese y/o margínese en el Registro de la Propiedad dejando constancia en la historia de dominio de los fraccionamientos autorizados.

Artículo 2.- Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple

1. Sustitúyase en el artículo 14 de la Ordenanza de Ciudad Jardín el cuadro signado con el número 1 «Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple», por el «Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple» que se agrega a esta Ordenanza como Anexo 3.

2. La restructuración sobre los predios de propiedad del promotor que se dispone mediante esta Ordenanza, se limita a la nomenclatura, extensión y linderos, por lo que los coeficientes e índices previstos en el cuadro original atribuidos por sector y manzana permanecen inalterados en el «Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple», sin perjuicio de que dichos coeficientes e índices serán aplicados a los predios resultantes del fraccionamiento de sus manzanas originales.

3. El cuadro signado con el número 2 del artículo 14 de la Ordenanza de Ciudad Jardín, renumérase y asígnase el ordinal 4.

Artículo 3.- Planos

1. Sustitúyese los planos adjuntos a la Ordenanza de Ciudad Jardín, previstos en el segundo inciso del artículo 22, por aquellos que constan en el Anexo 4 de esta Ordenanza.

2. Los planos que sustituyen a los iniciales de la Ordenanza de Ciudad Jardín únicamente reflejan las unificaciones y fraccionamientos autorizados en la presente Ordenanza a los predios de propiedad del promotor.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2017.

Dr. Eduardo del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo
Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de
Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

BORRADOR

ANEXO 1: Unificación de predios, linderos y superficies

Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies

Predio 1 #1247167			Área:	7700,44
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	115,54	Vía Garrochal 8		
Sur	45,28	Vía Garrochal 38		
Este	97,63	Vía Garrochal 12		
Oeste	140,28	Av. Padre Carollo		
Predio 2 # 1300123			Área:	3.817,56
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	25,16	Vía Garrochal 8		
Sur	55,86	Vía Garrochal 38		
Este	65,35	Vía Garrochal 12		
Oeste	97,63	S1M 3		
RESULTADO UNIFICADO S1M3 (Predio 1 + Predio 2)			11.518,00	
Predio 3 #1247157			Área:	11.375,35
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	49,05	Vía Garrochal 38		
Sur	110,24	Vía Garrochal 30		
Este	205,93	S1M 4 LOTE A		
Oeste	228,77	Av. Padre Carollo		
Predio 4 #1300124			Área:	761,65
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	55,39	Vía Garrochal 38		
Sur	39,04	S2M4		
Este	18,13	Vía Garrochal 12		
Oeste	22,88	S1M1		
RESULTADO UNIFICADO S1M4 (Predio 3 +Predio 4)			12.137,00	
Predio 5 #1247100			Área:	10424,58
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	85,05	Vía Garrochal 30		
Sur	86,5	Vía Garrochal 31		
Este	124,32	S1M 5 LOTE A		
Oeste	122,82	Av. Padre Carollo		
Predio 6 #1300184			Área:	1.419,42
	Longitud (m)	Colinda		
Norte	22,53	Vía Garrochal 8		
Sur	53,67	S2M4		
Este	36,85	S2M4		
Oeste	38,77	S1M 6 LOTE B		
RESULTADO UNIFICADO S2M4 (Predio 5+ Predio 6)			11.844,00	

ANEXO 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies

Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies		
MANZANA SIM4		Área 12137
MANZANA SIM4 A	Área:	6598
	Longitud (m)	Colinda
Norte	58,94	Vía Garrochal 38
Sur	58,87	Vía Garrochal 30
Este	110,7	Vía Garrochal 12
Oeste	113,36	S1M 4 LOTE B
MANZANA SIM4 B		Área: 5539
	Longitud (m)	Colinda
Norte	45,5	Vía Garrochal 38
Sur	51,37	Vía Garrochal 30
Este	113,36	S1M 4 LOTE A
Oeste	115,41	Av. Padre Carollo
MANZANA SIM5		Área 12893
MANZANA SIM5 A	Área:	6468
	Longitud (m)	Colinda
Norte	58,8	Vía Garrochal 30
Sur	58,8	Vía Garrochal 31
Este	110	Vía Garrochal 12
Oeste	110	S1M 5 LOTE B
MANZANA SIM5 B		Área: 6425
	Longitud (m)	Colinda
Norte	55,59	Vía Garrochal 30
Sur	61,23	Vía Garrochal 31
Este	110	S1M 5 LOTE A
Oeste	110,14	Av. Padre Carollo
MANZANA UNIFICADA SIM6		Área 13043
MANZANA SIM6 A	Área:	6467
	Longitud (m)	Colinda
Norte	58,8	Vía Garrochal 31
Sur	58,8	Vía Garrochal 32
Este	109,95	Vía Garrochal 12

Oeste	109,95	SIM 6 LOTE B
MANZANA S1M6 B		
Área:	6576	
	Longitud (m)	Colinda
Norte	60,97	Vía Garrochal 31
Sur	58,66	Vía Garrochal 32
Este	109,95	SIM 6 LOTE A
Oeste	109,95	Av. Padre Carollo
MANZANA UNIFICADA S1M7		
		Área 11086
MANZANA S1M7 A	Área:	6471
	Longitud (m)	Colinda
Norte	58,86	Vía Garrochal 32
Sur	58,86	Vía Garrochal 33
Este	110	Vía Garrochal 12
Oeste	110	SIM 7 LOTE B
MANZANA S1M7 B		
Área:	4615	
	Longitud (m)	Colinda
Norte	49,11	Vía Garrochal 32
Sur	33,1	Vía Garrochal 33
Este	110	SIM 7 LOTE A
Oeste	111	Av. Padre Carollo

ANEXO 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple

Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple

EDIFICABILIDAD SECTOR 1									
SECTOR	MANZANA	DIVISION DE MANZANA	AREA UTIL MANZANAS	COS PB	Edificabilidad en Planta Baja	COS TOTAL	Edificabilidad total	Edificabilidad total manzana	NUMERO DE PISOS
			m2	%	m2	%	m2	m2	#
SECTOR 1	S1M1	S1M1	7035	45%	3166	270%	18.995	18.995	4 hasta 6
	S1M2	S1M2	3750	45%	1688	270%	10.125	10.125	4 hasta 6
	S1M3	S1M3 A	11518	44%	5068	226%	26.031	26.031	4 hasta 8
	S1M4	S1M4 A	6598	45%	2969	160%	10.557	30.497	4 hasta 6
		S1M4 B	5539	50%	2770	360%	19.940		4 hasta 8
	S1M5	S1M5 A	6468	45%	2911	160%	10.349	33.479	4 hasta 6
		S1M5 B	6425	45%	2891	360%	23.130		4 hasta 8
	S1M6	S1M6 A	6467	45%	2910	160%	10.347	34.021	4 hasta 6
		S1M6 B	6576	45%	2959	360%	23.674		4 hasta 8
	S1M7	S1M7 A	6471	45%	2912	160%	10.354	24.891	4 hasta 6
		S1M7 B	4615	45%	2077	315%	14.537		4 hasta 8
SUB TOTAL			71.462,00	45%	32.320,50	254,6%	178.038	178.038	

EDIFICABILIDAD SECTOR 2							
SECTOR	MANZANA	AREA UTIL MANZANAS	COS PB	Edificabilidad en Planta Baja	COS TOTAL	Edificabilidad total	NUMERO DE PISOS
		m2	%	m2	%	m2	#
SECTOR 2	S2M1	8.800	40%	3520	200%	17.600	VARIABLE DE 2 a 4 y de 4 a 6 PISOS CONFORME EL PLANO PU-11
	S2M2	8.800	40%	3520	200%	17.600	
	S2M3	6.801	40%	2720	200%	13.602	
	S2M4	11.844	40%	4738	200%	23.688	
	S2M5	8.800	40%	3520	200%	17.600	

S2M6	8.800	40%	3520	200%	17.600
S2M7 Construida	8.800	37%	3256	194%	17.057
S2M8	8.800	40%	3520	200%	17.600
S2M9 Construida	8.800	37%	3256	190%	16.678
S2M10 Construida	10.211	37%	3778	155%	15.827
S2M11	10.219	40%	4088	200%	20.438
S2M12	8.800	40%	3520	200%	17.600
SUB TOTAL	109475,00	39%	42956	195%	212.890

EDIFICABILIDAD SECTOR 3							
SECTOR 3	S3M1	15.802	40%	6320,8	200%	31.604	4 hasta 6
	S3M2	13.086	40%	5234,4	200%	26.172	4 hasta 6
	S3M3	11.956	40%	4782	160%	19.130	4 hasta 6
	S3M4	14.884	40%	5954	160%	23.814	4 hasta 6
	SUB TOTAL	55728	40%	22291	180%	100.720	

EDIFICABILIDAD SECTOR 4							
SECTOR 4	S4M1	12.519	37%	4632,03	164%	20.531	2 hasta 4
	S4M2	10.249	37%	3792,13	164%	16.808	2 hasta 4
	S4M3	11.185	41%	4585,85	164%	18.343	2 hasta 4
	S4M4	10.222	41%	4191,02	164%	16.764	2 hasta 4
	S4M5	7.415	41%	3040,15	164%	12.161	2 hasta 4
	S4M6	7.060	41%	2894,6	164%	11.578	2 hasta 4
	S4M7	6.466	41%	2651,06	164%	10.604	2 hasta 4
	S4M8	10.235	40%	4094	164%	16.785	2 hasta 4
	S4M9	6.851	40%	2740,4	160%	10.962	2 hasta 4
	S4M10	7.259	40%	2903,6	160%	11.614	2 hasta 4
	S4M11	11.341	40%	4536,4	160%	18.146	4 hasta 6
	SUB TOTAL	100802,00	40%	40061	163%	164.297	

TOTAL	337.467,00	41%	137.628,50	198%	655.945	
--------------	-------------------	------------	-------------------	-------------	----------------	--

ANEXO 4: Planos del proyecto Ciudad Jardín