

Comisión de Uso de S. G.  
suelo  
29/04/2018  
F



Oficio No. STHV-DMPPS-2018-1907  
DM Quito,  
26 ABR 2018  
Ticket GDOC N° 2017-001640

Ingeniero  
Steve Burgos Neacato  
**Gerente General CECSA**  
Presente.-

**Asunto:** Determinación de la Mesa Técnica de PUAE respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "HARMONY TOWN".  
**Ref.** Oficio S/N, de fecha 20/02/2018.

De mi consideración.-

En atención al Oficio S/N, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-001640 y fecha 20/02/2018, mediante el cual Usted acogiendo la observación indicada en el Oficio No. STHV-DMPPS-2017-6468 de fecha 20/11/2017 emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "HARMONY TOWN".

Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el Artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017; informa a Usted que en sesión realizada el 25/04/2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la **INVIABILIDAD del Proyecto "HARMONY TOWN"**. Cabe indicar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 17, numeral 3), literal iii), de la Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, el promotor queda facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la Mesa Técnica de PUAE, a través de los informes de las Secretarías de: Ambiente (Oficio Nro. SA-POL-PLA-2018-1437 de fecha 10/04/2018), Movilidad (Oficio No. SM-0556-2018 de fecha 03/04/2018) y Territorio, Hábitat y Vivienda (Informe Técnico, de fecha 18/04/2018); documentos que se adjuntan. Este proyecto tendrá un nuevo número y fecha de ingreso, a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, de fecha 13/09/2017.

Atentamente,

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

Fecha: 27 ABR 2018 Hora 14:35  
Nº. HOJAS 18h-  
Recibido por:

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	PAtapuma	DMPPS	2018-04-25	PAI
Aprobado por:	VTapia	DMPPS	2018-04-25	CTM

Adjunto:

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

Página 1 de 2

- Copia del Informe Técnico Ambiental emitido mediante el Oficio Nro. SA-POL-PLA-2018-1437 de fecha 10/04/2018, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del MDMQ. (8 hojas útiles)
- Copia del Informe Técnico de Movilidad No. DPPM-SM-050/2018 emitido mediante el Oficio No. SM-0556-2018 de fecha 03/04/2018, suscrito por el Ing. Fausto Miranda Lara, Secretario de Movilidad del MDMQ. (4 hojas útiles)
- Informe con el Criterio Técnico en el ámbito Territorial de fecha 18/04/2018, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda. (5 hojas útiles)
- Documentación del proyecto presentado por el promotor en una carpeta que contiene 97 hojas útiles y 2 CD.

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

Abg. Andrés Isch Pérez  
**Secretario General de Planificación**

Dr. José Luis Guevara  
**Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**

Dra. Verónica Arias  
**Secretaria de Ambiente**

Sr. Álvaro Maldonado  
**Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad**

**Secretario (a) de Movilidad**

Arq. José Ordóñez  
**Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU)**

**Gerente (a) General de la EPMMOP**

Ing. Marco Antonio Cevallos  
**Gerente General de la EPMAPS**

Oficio No. SA-POL-PLA-2018- 1437

DMQ, 10 de abril de 2018

Ref:

GDOC: 2018-054350

**Asunto:** Informe Criterio Técnico Ambiental PUAE "HARMONY TOWN"

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente



De mi consideración:

En relación al proyecto PUAE "HARMONY TOWN", el mismo que fue presentado en la mesa de PUAE de la STHV del 21 de marzo de 2017, por medio del presente adjunto el Informe Criterio Técnico Ambiental del PUAE en mención.

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

Atentamente

Verónica Arias



**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**

Adjunto: Informe Criterio Técnico Ambiental

Informe técnico de inspección de campo

<b>Elaboración:</b>	Hernández Diana	S.A.	2018/04/10	
<b>Revisión:</b>	Mariela Perrone	S.A.	2018/04/10	
<b>Aprobación:</b>	Sandoval Sebastián	S.A.	2018/04/10	

## Informe Criterio Técnico Ambiental

### PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

#### "HARMONY TOWN"

#### 1.- ANTECEDENTES

- Con fecha 21 de marzo 2018, se realizó la presentación del proyecto HARMONY TOWN ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE
- Con fecha 23 de marzo 2018, se realiza visita de campo al sitio de implantación del proyecto por parte de los funcionarios de la Dirección de Patrimonio Natural de la SA. (se adjunta informe de inspección de campo).

#### 2.- CRITERIO TECNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

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; a continuación se detalla las observaciones realizadas por cada uno de los componentes en función de la matriz de evaluación adjunta:

##### Componente 1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano

El documento del PUAE no contiene información alguna relacionada con este componente. Es importante mencionar que el predio del proyecto se ubica actualmente dentro del bosque protector, por lo que es importante tener en cuenta los lineamientos de manejo de los bosques protectores con relación a este tipo de actividades.

Adicionalmente, es importante tomar en cuenta que el predio colinda con una plantación forestal de eucalipto que es un área susceptible a incendios forestales, lo que demanda de tener en cuenta medidas de prevención de incendios en este sector.

El proyecto se ubica en una pendiente donde la escorrentía corre a favor de la misma. Es necesario conocer los sistemas de drenaje y manejo de la escorrentía en el proyecto.

No se realiza una caracterización del uso del suelo actual, ni de la cobertura vegetal, debido a que ya se ha empezado con la construcción de plataformas y el movimiento de tierras.

16

## **Componente 2. Uso y eficiencia de Agua**

La descripción de la identificación de flujos de agua es escasa solamente hace referencia a una acequia que atraviesa el terreno sin embargo no describe su origen, la calidad de agua que circula en la misma, caudal. Tampoco hace referencia a la quebrada ubicada frente al lote donde se ubica el proyecto, la línea base es insuficiente. Al desconocer las características de la acequia y al indicar que esta agua se va utilizar en la construcción puede afectar a los ecosistemas que dependen de la misma. De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Recurso Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua se establece en el Art. 101 Usos de las Aguas de 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.

No plantea ningún diseño solo manifiesta que se van a contar en el proyecto áreas verdes en jardineras, parters, pero no se cuenta con un diseño o detalle.

En el proyecto se indica que se va reutilizar el agua de la planta de tratamiento pero no indica en que se va a reutilizar.

Se indica la construcción de una planta de tratamiento para tratar las aguas servidas, no identifica el tipo de tratamiento, mantenimiento, operación ni manejo de lodos. Se debe verificar si es permitida la ubicación de esta infraestructura en un área de protección como es la quebrada, no se identifica la ubicación de dicha planta en el proyecto (lote 3).

No está clara la propuesta de bpa, ya que plantea charlas a los habitantes sin definir los responsables de cumplimiento de estas actividades.

## **Componente 3. Material, Energía y confort**

No incluye ningún criterio de ecoeficiencia en la construcción.

## **Componente 4. Residuos sólidos**

Se confunde criterios y definiciones. Se menciona que van a realizar trabajos de mantenimiento mecánico en la obra con la generación de residuos de hidrocarburos, actividad que no está permitida que se desarrolle.

Se menciona únicamente el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos a implementarse en el proyecto.

Se menciona de manera muy general el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos a implementarse en el proyecto después de su construcción, únicamente en el componente de movilidad se menciona que ingresarán camiones pequeños a retirar los desechos, no se identifica quien proveerá de estos vehículos.

No se menciona ninguna medida de mitigación de impacto por la implementación del proyecto.

No incluye. Se promueve la generación de residuos en la etapa de construcción (tarrinas plásticas)

Se plantea un Plan de Manejo Ambiental que no cumple con la normativa ambiental vigente. Existe confusión entre los requisitos para el proceso de regularización del proyecto con los requisitos requeridos para otorgar la viabilidad de un PUAE.

### 3.- CONCLUSIONES

El Promotor del Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO", no cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente; por lo que se emite el **criterio técnico desfavorable de la Secretaría de Ambiente**.

Cabe mencionar que el proyecto no cumple con la definición de un PUAE ..."siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.



Ruth Elena Ruiz



Mariela Perrone



Santiago Andrade



Diana Hernández



Elena Vivaqueo




Jorge Sempértegui

25

**SECRETARÍA DE AMBIENTE  
MATRIZ DE COMPONENTES AMBIENTALES PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ  
PROYECTO: HARMONY TOWN**

No.	COMPONENTE	CRITERIOS AMBIENTALES			Puntos	Observaciones			
		REQUERIMIENTO	PROPUESTA	SI/NO/NA					
1	Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1. Caracterización ecosistémica y agro productiva del predio de implantación del proyecto y su entorno inmediato.	1.1 Identificación flora y/o fauna de importancia (Ecosistemas, patrimonio natural).	NO	0	El documento del PUAE no contiene información alguna relacionada con este componente. Es importante mencionar que el predio del proyecto se ubica actualmente dentro del bosque protector, por lo que es importante tener en cuenta los lineamientos de manejo de los bosques protectores con relación a este tipo de actividades. Adicionalmente, es importante tomar en cuenta que el predio colinda con una plantación forestal de eucalipto que es un área susceptible a incendios forestales, lo que demanda de tener en cuenta medidas de prevención de incendios en este sector. El proyecto se ubica en una pendiente donde la escorrentía corre a favor de la misma. Es necesario conocer los sistemas de drenaje y manejo de la escorrentía en el proyecto. No se realiza una caracterización del uso del suelo actual, ni de la cobertura vegetal, debido a que ya se ha empezado con la construcción de plataformas y el movimiento de tierras.			
		2. Análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación a los ecosistemas naturales, así como de su conectividad.	1.2 Identificación de actividades productivas (agrícolas, pecuarias, agroindustriales, etc).	NO	0				
		3. Propuesta de acciones de manejo ambiental de las afectaciones causadas al entorno natural por el proyecto.	1.3 Identificación de áreas de cobertura vegetal que contribuyen a la conectividad ecosistémica.	NO	0				
		4. Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales. Cuando aplique.	2.1 Identificación de causas y efectos al ecosistema natural.	NO	0				
		5. Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas tecnológicas. Cuando aplique.	3.1 Acciones de manejo ambiental (prevención, control y mitigación).	NO	0				
		6. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales aplicadas a los procesos industriales dentro del proyecto	3.2 Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	NO	0				
		7. Análisis de afectación de flujos de agua al interior del predio y su entorno.	3.3 Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural.	NO	0				
		8. Análisis de afectación de flujos de agua, la afectación al flujo de agua.	4.1 Medidas de mitigación relacionadas con amenazas naturales del sitio implantación (deslizamientos, derrumbes, incendios forestales e inundación).	NO	0				
		9. Propuesta de remediación relacionadas la afectación al flujo de agua.	5.1 Identificación y manejo de amenazas tecnológicas por la implantación de obras o actividades que incorporen el uso y/o almacenamiento de combustible inflamable u otra sustancias con potencial riesgo.	NA	0				
		10. Propuesta de diseños de suelo filtrante que alivia la carga de la red de saneamiento.	6.1 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales aplicadas a los procesos industriales dentro del proyecto	NO	0				
		11. Propuesta de tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos) y su porcentaje de cobertura.	7.1 Descripción de los alcantarillados existentes, como canales, acequias y/o resacas.	0	0				
		12. Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable.	8.1 Identificación de causas y efectos al flujo de agua tales como canales, acequias y reservorios, con la implantación del proyecto.	0	0				
		13. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales	9.1 Acciones de manejo ambiental relacionadas a las afectaciones causadas al flujo de agua por el proyecto.	0	0				
		14. Propuesta de "la envolvente" en la edificación y mimetización con el entorno.	10.1 Criterios para aceras, boulevard, panteones, parques, jardines, plazas y parques que incorporen medidas de permeabilidad del suelo.	0	0				
		2	Uso y eficiencia de agua	10.2 Captación de agua lluvia o coacción de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendio.	8.1 Identificación de causas y efectos al flujo de agua tales como canales, acequias y reservorios, con la implantación del proyecto.		0	0	La descripción de la identificación de flujos de agua es escasa solamente hace referencia a una acequia que atraviesa el terreno sin embargo no describe su origen, la calidad de agua que circula en la misma, caudal. Tampoco hace referencia a la quebrada ubicada frente al lote donde se ubica el proyecto, la línea base es insuficiente. Al desconocer las características de la acequia y al indicar que esta agua se va utilizar en la construcción puede afectar a los ecosistemas que dependen de la misma. De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Bosques y Aprovechamiento de Agua se establece en el Art. 101. Ubos de las Aguas de que corren por el predio sirviente: El titular del predio sirviente no adquiere derecho convalidación alguna sobre las aguas que corren a través del predio sirviente, pero podrá utilizarlas únicamente para menesteres domésticos, en desvallos, contaminarlas ni afectar derechos de terceros.
11. Propuesta de tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos) y su porcentaje de cobertura.	9.1 Acciones de manejo ambiental relacionadas a las afectaciones causadas al flujo de agua por el proyecto.			0	0				
12. Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable.	10.1 Criterios para aceras, boulevard, panteones, parques, jardines, plazas y parques que incorporen medidas de permeabilidad del suelo.			0	0				
13. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales	10.2 Captación de agua lluvia o coacción de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendio.			0	0				
14. Propuesta de "la envolvente" en la edificación y mimetización con el entorno.	11.1 Descripción del o los sistemas de tratamiento y su porcentaje de cobertura, la misma que incluya los procedimientos de mantenimiento.			0	0				
15. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	11.2 Descripción del manejo y disposición final de todos o desechos residuales.			0	0				
3	Material, Energía y confort			16. Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable.	12.1 Criterios de eficiencia (laboreo, optimización, minimización, reducción) de consumo de agua.	0	0	No se levanta esta información. NO se considera este aspecto, al no identificar los flujos. No plantea ningún diseño solo manifiesta que se van a contar en el proyecto áreas verdes en jardinerías, panteones, bulevares pero no se cuenta con un diseño o detalle. En el proyecto se indica que se va reutilizar el agua de la planta de tratamiento pero no indica en que se va a reutilizar. Se indica la construcción de una planta de tratamiento para tratar las aguas servidas, no identifica el tipo de tratamiento, mantenimiento, operación ni manejo de lodos. Se debe verificar si es permitida la ubicación de esta infraestructura en una área de protección como es la quebrada, no se identifica la ubicación de dicha planta en el proyecto (lote 3). No plantea No está clara la propuesta de bpa ya que plantea charlas a los habitantes sin definir los responsables de cumplimiento de estas actividades. No incluye No incluye No incluye Menciona que los edificios a construirse están orientados de oriente a occidente No incluye ningún criterio de eficiencia en la construcción.	
				17. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales	13.1 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en relación al uso y eficiencia de agua.	0	0		
				18. Propuesta de "la envolvente" en la edificación y mimetización con el entorno.	14.1 Requerimientos del lugar: Uso del suelo, adaptabilidad al clima local y movilidad.	0	0		
				19. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	14.2 Requerimientos de confort térmico: sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad, acondicionamiento climático.	0	0		
				20. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	14.3 Requerimientos constructivos: Durabilidad de los materiales, utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica), uso de materiales y acabados (jardines y terrazas verdes).	0	0		
				21. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	14.4 Descripción del origen de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos sostenibles, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.	0	0		
				22. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	14.5 Mimetización de edificaciones de industriales, comerciales y servicios e incluye además equipamiento como parada de bus.	0	0		
				23. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	15.1 Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) para el alumbrado público y/o calentamiento de agua.	0	0		
				24. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	15.2 Utilización de dispositivos de control de iluminación en el espacio público, incluye tipo de luminaria y sensores de movimiento.	0	0		
		25. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	16.1 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en relación al uso y eficiencia de agua.	0	0				
		26. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	17.1 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en relación al uso y eficiencia de agua.	0	0				
		27. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	18.1 Requerimientos del lugar: Uso del suelo, adaptabilidad al clima local y movilidad.	0	0				
		28. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	18.2 Requerimientos de confort térmico: sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad, acondicionamiento climático.	0	0				
		29. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	18.3 Requerimientos constructivos: Durabilidad de los materiales, utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica), uso de materiales y acabados (jardines y terrazas verdes).	0	0				
		30. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	18.4 Descripción del origen de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos sostenibles, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.	0	0				
31. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	18.5 Mimetización de edificaciones de industriales, comerciales y servicios e incluye además equipamiento como parada de bus.	0	0						
32. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	19.1 Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) para el alumbrado público y/o calentamiento de agua.	0	0						
33. Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materias y energía en el espacio público.	19.2 Utilización de dispositivos de control de iluminación en el espacio público, incluye tipo de luminaria y sensores de movimiento.	0	0						

MATRIZ DE COMPONENTES AMBIENTALES PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DHO.  
 PROYECTO: HARMONY TOWN

No.	CRITERIOS AMBIENTALES			Puntos	Observaciones
	COMPONENTE	REQUERIMIENTO	PROPUESTA		
4	Res 	16. Propuesta del manejo integral de residuos de construcción.	16.1 Descripción del sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte y disposición final de residuos durante la construcción.	0	Se confunde criterios y definiciones. Se menciona que van a realizar trabajos de mantenimiento mecánico en la obra con la generación de residuos de hidrocarburos, actividad que no está permitida que se desarrolle. Se menciona únicamente el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos ha implementarse en el proyecto.
		17. Propuesta de manejo de residuos domiciliarios inorgánicos	17.1 Descripción del sistema integral de residuos domiciliarios que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos.	0	Se menciona de manera muy general el manejo de residuos al momento de la construcción de la obra, no hay ninguna descripción en referencia a todas las etapas de la gestión de residuos ha implementarse en el proyecto después de su construcción, únicamente en el componente de movilidad se menciona que ingresarán camiones pequeños a retirar los desechos, no se identifica quien proveera de estos vehículos. No se menciona ninguna medida de mitigación de impacto por la implementación del proyecto.
		18. Propuesta de manejo de residuos domiciliarios orgánicos.	18.1 Descripción del sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos.	0	No incluye. Se promueve la generación de residuos en la etapa de construcción. (tarimas plásticas) Se plantea un Plan de Manejo Ambiental que no cumple con la normativa ambiental vigente. Existe confusión entre los requisitos para el proceso de regularización del proyecto con los requisitos requeridos para otorgar la viabilidad de un P.U.A.E. El proyecto no cumple con la definición de un "PUAE ... siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."
		19. Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales	19.1 Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en relación a la gestión de residuos sólidos.	0	



## MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### Secretaría de Ambiente

#### Informe técnico de inspección

Responsables del informe: Manuel Serrano, Diego Naranjo

Lugar: Calle Agustín Franco, y calle sin nombre (Troncal Metropolitana). Parroquia Conocoto, Administración Zonal Los Chillos.

Fecha: 23 de marzo de 2018.

Entidades Participantes: Secretaría de Ambiente

#### 1. Antecedentes.-

- El 20 de febrero de 2018, vía oficio s/n; el Ing. Steve Burgos Neacato, Gerente General de CECSA, presenta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE- denominado Harmony Town, con el fin de tramitar su aprobación, a través de la Ordenanza Metropolitana correspondiente. El 21 de marzo de 2018, CECSA presenta el proyecto Harmony Town en la Mesa de PUAE de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
- El día jueves 22 de marzo, la mesa de evaluación de PUAE de la Secretaría de Ambiente, mantiene una reunión de trabajo con el fin de analizar el proyecto. En dicha reunión se acuerda realizar una inspección al sitio del proyecto con el fin de contar con insumos que permitan evaluar el abordaje ambiental del proyecto.
- El 23 de marzo se realiza la inspección con los resultados que a continuación se detallan.

#### 2. Ubicación espacial, uso del suelo y tenencia de la tierra:

La Ubicación del PUAE, según el expediente presentado al Municipio de Quito, es el siguiente:

*“El proyecto HARMONY TOWN estará ubicado a cinco minutos de la autopista General Rumiñahui, sector puente tres vía al reservorio de Guangopolo, en la calle Bustamante Pérez (Agustín Franco), y calle sin nombre (Troncal Metropolitana).”*

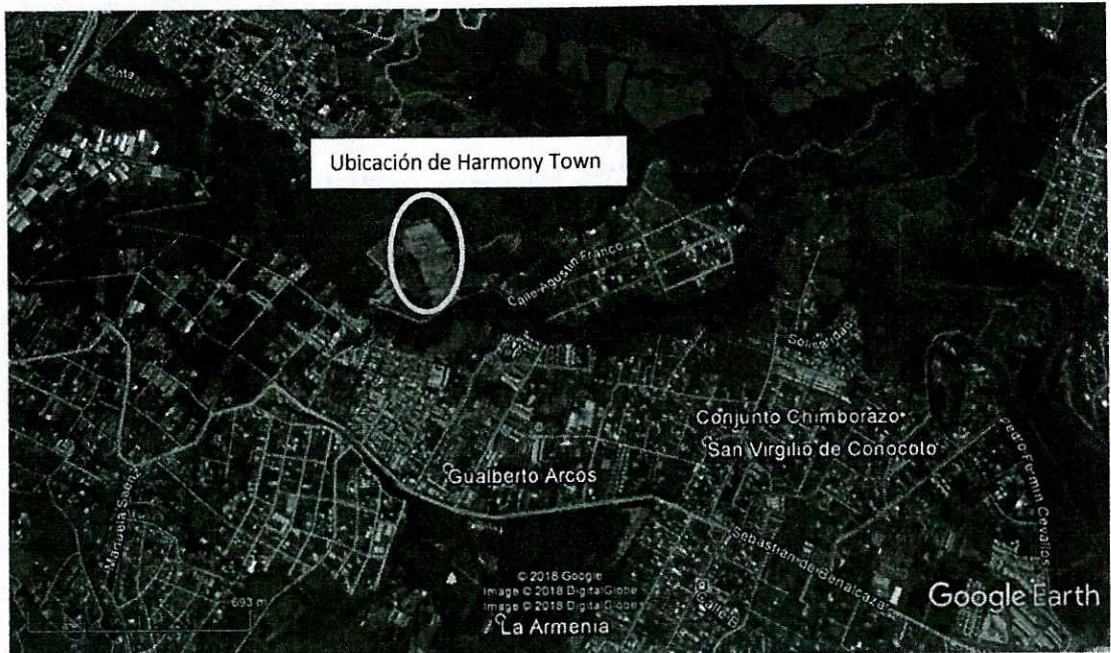


Imagen 1. Ubicación del Proyecto

De acuerdo al PUOS 2016, el uso del suelo en el predio del proyecto corresponde a "agrícola residencial"



Imagen 2. Uso del suelo según PUOS 2016 en el predio del Proyecto

Tomando como referencia el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio está a nombre de Burgos Neacato Steve Lench y otros. El número del predio es el 3636127.

El IRM reporta 0.00 m<sup>2</sup> de construcción y la zonificación coincide con el PUOS 2016; es decir, clasificado como suelo rural y uso del suelo agrícola residencial.

### 3. Bosque Protector Flanco Oriental del Pichincha

Con base en los límites actuales del bloque 5 del Bosque y Vegetación Protectora Flanco Oriental del Pichincha, el predio donde se ubica el proyecto se encuentra en el interior de dicho bosque protector.

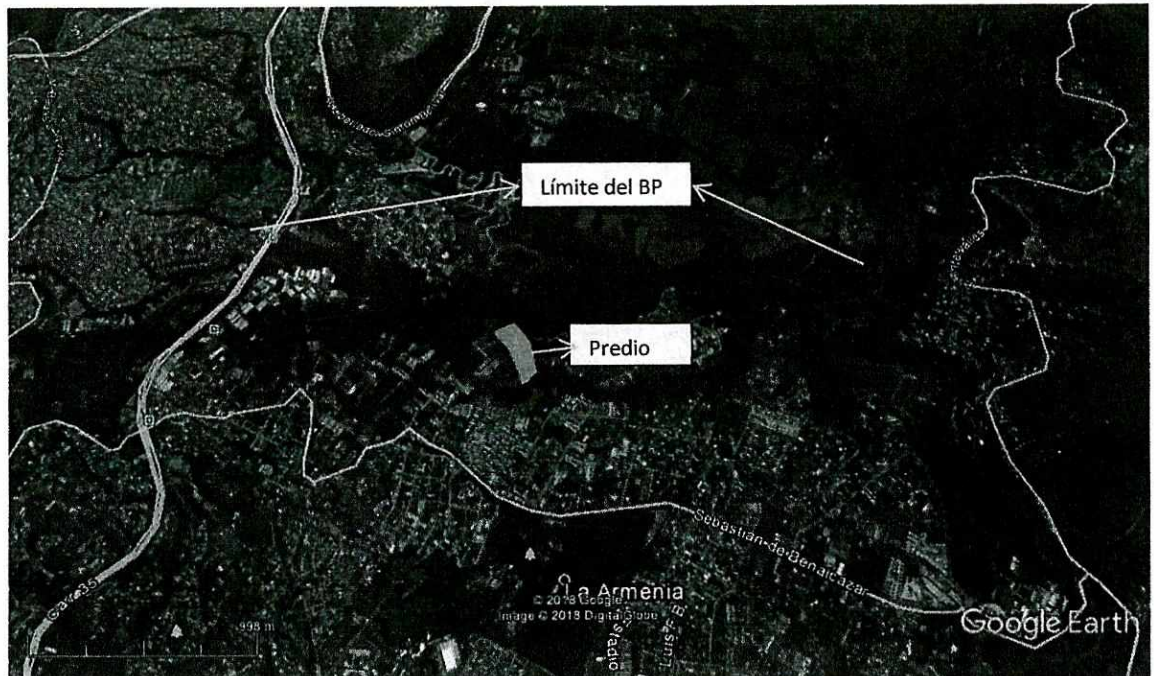


Imagen 3. Límite del Bosque Protector Pichincha y ubicación del predio

Es importante mencionar que el MAE se encuentra realizando una re-delimitación del bloque 5 del bosque protector. Con este proceso los límites quedarían así:



Imagen 4. Ubicación del predio de acuerdo al proceso de re-delimitación del bosque protector

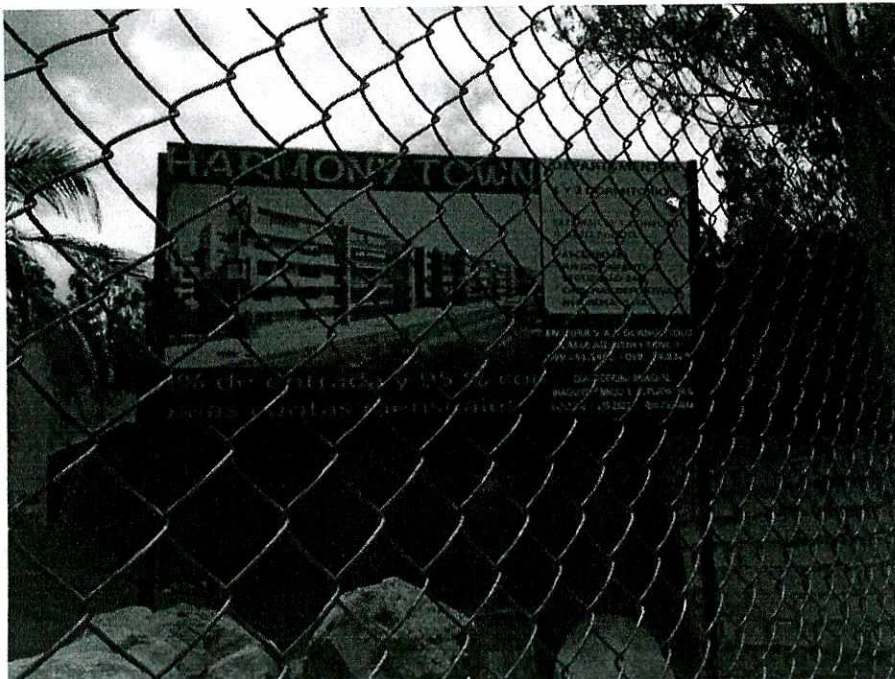
#### 4. Resultados

- En el momento de la inspección no se encontró a nadie en el predio del proyecto. Las puertas estaban cerradas y con candado, de tal forma que no fue posible acceder al predio ni constatar los permisos respectivos para el movimiento de tierras y la construcción establecida.
- No obstante, desde el exterior del predio fue posible evidenciar que se ha construido una infraestructura que está sirviendo de oficinas de venta del proyecto. Además existe un rótulo que promociona la venta de los departamentos y los contactos respectivos.
- Se evidencia además el movimiento de tierras que se ha realizado para las obras de construcción, así como los cerramientos y las plataformas (terrazas) que se han diseñado para la obra.
- Todo el predio cuenta con cerramiento de bloque, con un par de accesos para volquetas y con los respectivos caminos que se han establecido para la construcción.

5. Conclusiones:

- Se ha realizado movimientos de tierra y la construcción de oficinas para la comercialización del proyecto. No fue posible constatar los permisos respectivos para estas actividades.
- La clasificación del suelo es "rural" y el uso del suelo actual corresponde a "agrícola residencial" que regula la superficie de construcción. De acuerdo a lo observado no se estaría cumpliendo con dichas regulaciones, lo que habría que confirmar y proceder según corresponde.
- Al encontrarse el predio dentro del Bosque y Vegetación Protectora Flanco Oriental del Pichincha, la empresa constructora, ante el Ministerio del Ambiente, debió haber tramitado un permiso para las obras de construcción y un certificado de intersección, lo que tampoco fue posible constatar.
- Este informe será copiado a la Administración Zonal Los Chillos y la Agencia Metropolitana de Control, como entidades que cuentan con la competencia para realizar el control de las obras de construcción y proceder según la normativa vigente.

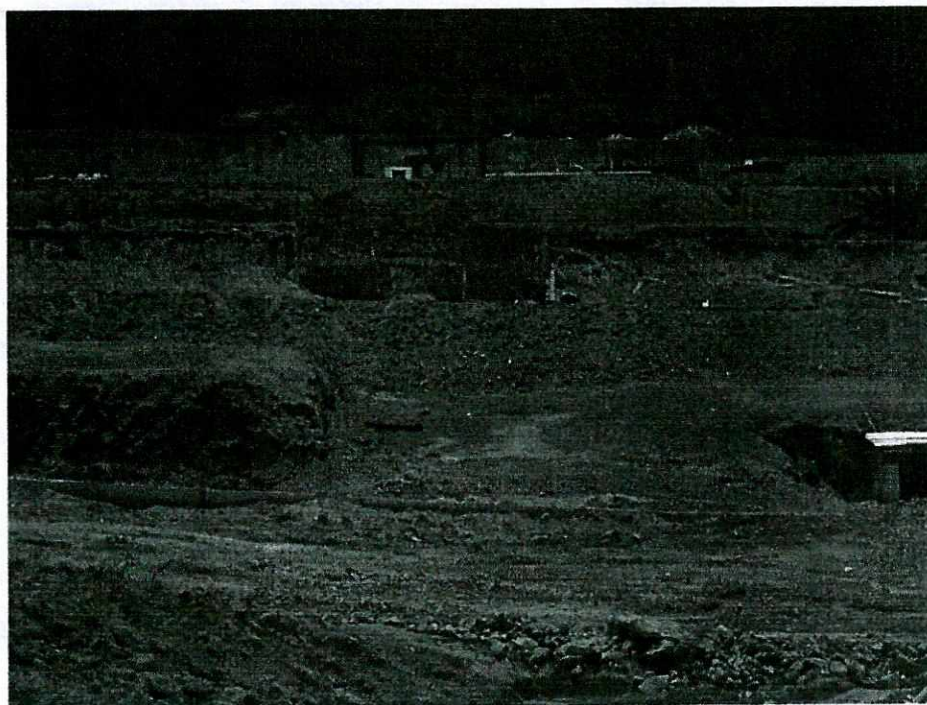
6. Archivo fotográfico:



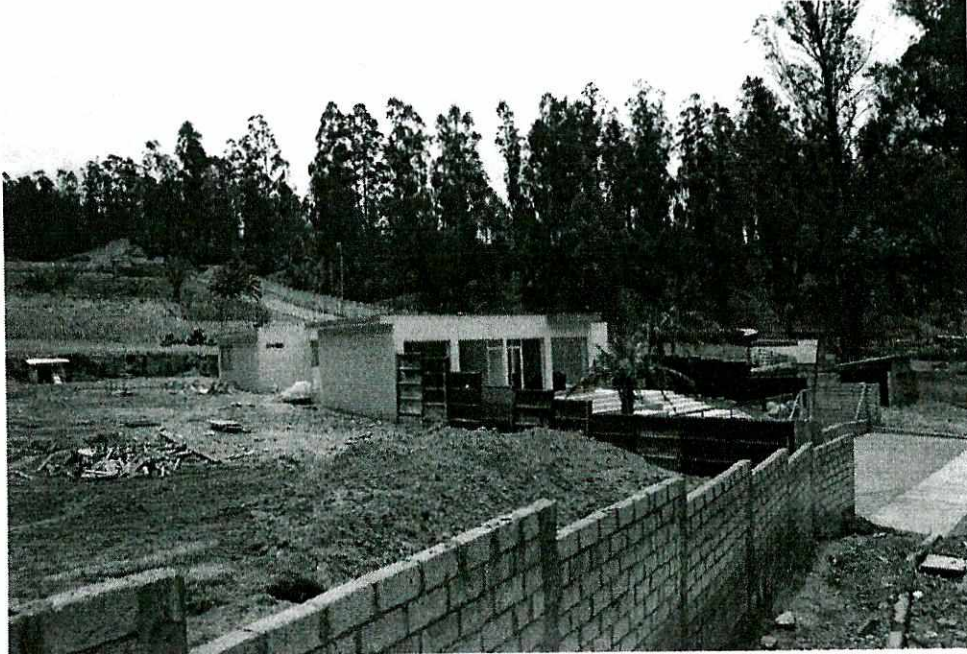
Rótulo de promoción del Proyecto



Oficinas de venta del Proyecto



Establecimiento de plataformas para la construcción del proyecto



Cerramiento de bloques en el contorno del predio

Elaborado por: Manuel Serrano  
Coordinador de Recuperación de  
Cobertura Vegetal

Revisado por: Ruth Elena Ruiz  
Directora de Patrimonio Natural  
Secretaría de Ambiente

Quito DM, 03 ABR. 2018  
Oficio No. SM- **0556** -2018

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza Bolaños  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
Presente.

*Asunto: Criterio en el ámbito de la movilidad respecto del proyecto Harmony Town.*

De mi consideración:

En reunión de la Mesa Técnica PUAE del 21 de marzo de 2018 realizada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con la participación de los representantes de esa Secretaría, así como de Planificación Territorial, Ambiente, Desarrollo Productivo, Movilidad y EPMMOP, los promotores del proyecto de vivienda "Harmony Town" realizaron la exposición del mismo.

De acuerdo con el procedimiento de la Mesa Técnica, le corresponde a la Secretaría de Movilidad emitir el criterio de viabilidad del proyecto desde el ámbito de su competencia, el mismo que se encuentra expuesto en el adjunto Informe Técnico No. SM-DPPM-050/2018, el cual concluye de manera desfavorable.

Atentamente,

  
Ing. Fausto Miranda Lara  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adj. Informe Técnico No. SM-DPPM-050/2018

Elaboración:	MNarváez	DPPM	2018/04/02
Revisión:	GHinostroza	DPPM	2018/04/02

**QUITO RECEPCIÓN**  
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

FECHA: 03 ABR 2018 HORA: \_\_\_\_\_

HOJA DE CONTROL: \_\_\_\_\_

NÚMERO DE HOJAS: \_\_\_\_\_

OTROS DATOS: \_\_\_\_\_



Informe Técnico No. DPPM-SM -050/2018

**CRITERIO TÉCNICO DE VIABILIDAD PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "HARMONY TOWN"**

Secretaría de Movilidad  
02.04.2018

**1. Antecedentes**

En reunión de la Mesa Técnica PUAE del 21 de marzo de 2018 realizada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con la participación de los representantes de esa Secretaría, así como de Planificación Territorial, Ambiente, Desarrollo Productivo, Movilidad y EPMMOP, los promotores del proyecto de vivienda "Harmony Town" realizaron la exposición del mismo.

De acuerdo con el procedimiento de la Mesa Técnica, le corresponde a la Secretaría de Movilidad emitir el criterio de viabilidad del proyecto desde el ámbito de su competencia, motivo del presente informe.

**2. Ubicación**

El proyecto se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, sector La Armenia. Se desarrolla en el predio N° 3636127 de 3,94 has. Ver figura No. 1.

**Figura No.1**  
Ubicación del Proyecto Harmony Town



Fuente: Elaboración propia

**3. Características generales del proyecto**

De acuerdo con la ficha técnica entregada por la STHV y la presentación realizada por los promotores, se trata de un proyecto de equipamiento de vivienda desarrollado en 18 edificios de 5 pisos de altura, complementado con una pequeña oferta de locales comerciales. Se espera residan alrededor de 3.000 personas, lo que le cataloga como un proyecto de alta densidad (761 hab./ha). Los principales datos son:

Elementos	Número / Área
Unidades habitacionales (departamentos)	843
Torres o edificios	18
Pisos por torre	5
Plazas de estacionamiento de vehiculos	1.260
Locales comerciales	11
Área de construcción (m <sup>2</sup> )	85.838,05
Área del predio (hectáreas)	3,94

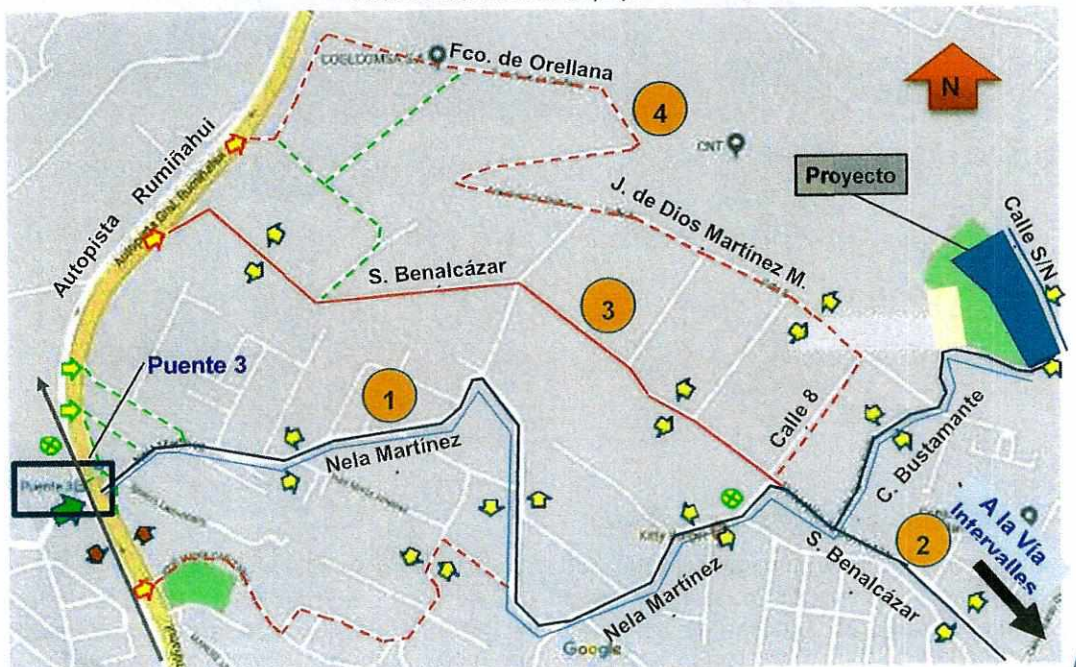
De manera general, el número de plazas de estacionamientos se encuentra dentro de las condiciones expuestas en la normativa establecida para el efecto, es decir con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo, anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

#### 4. Accesibilidad

El acceso al proyecto puede realizarse desde la Autopista General Rumiñahui y desde la Vía Intervalles, desplazándose por las siguientes rutas (Ver figura No. 2):

- 1) Autopista General Rumiñahui, calle Nela Martínez, calle Sebastián de Benalcázar, calle Carlos Bustamante y calle S/N.
- 2) Vía Intervalles, calle Sebastián de Benalcázar, calle Carlos Bustamante y calle S/N.
- 3) Autopista General Rumiñahui, Calle Sebastián de Benalcázar la cual se conecta directamente con la calle Bustamante y por esta hacia la calle S/N que da acceso al proyecto.
- 4) A futuro, dado que esta alternativa está parcialmente habilitada y en muy malas condiciones: Autopista General Rumiñahui, Calle Francisco de Orellana, calle Juan de Dios Martínez, calle 8, calle Carlos Bustamante y calle S/N.

**Figura No.2**  
Rutas de acceso/salida del proyecto Harmony Town



Fuente: Información básica del Proyecto Harmony Town

Adicionalmente, se dispone de servicio de transporte público a través de tres líneas que conectan este sector con la ciudad de Quito (Estación Marin Valle de Los Chillos y U. Católica).

## 5. Características del sistema vial aledaño al proyecto

### 5.1. Sistema vial externo

- Las calles Nela Martínez y Sebastián de Benalcázar constituyen un mismo eje vial, el cual tiene la función de ser la vía colectora principal de ese sector, ya que se conecta con la Autopista Rumiñahui y la Vía Intervalles. Se trata de una vía bidireccional asfaltada (pavimento flexible) en buen estado de conservación; dispone de un carril por sentido, siendo su ancho variable entre 7,00 y 9,00 m. A lo largo de su desarrollo, principalmente en los sitios mayormente consolidados, se produce estacionamiento vehicular sobre la vía, cuya demanda se genera por la presencia de locales comerciales que abastecen a los vecinos de ese sector. La longitud de ese eje vial es de aproximadamente 2.990 m.
- La calle Carlos Bustamante, permite llegar hasta el proyecto recorriendo una longitud aproximada de 625 m desde la calle Sebastián de Benalcázar. Se trata de una vía bidireccional de una sección muy variable que en su mayoría tiene una calzada entre 6,00 m y 7,00 m de ancho, es decir un carril por sentido; sin embargo, existe un pequeño tramo que incluye un puente, en donde se tiene 3 m de ancho por el cual pueden circular un vehículo a la vez. El estado del pavimento flexible de su capa de rodadura presenta condiciones regulares.

Esta vía cumplirá la función de vía local para dar acceso a los estacionamientos subterráneos de cada una de las torres de vivienda. Está concebida como una vía sin salida que se desarrollará a lo largo de todo el frente oriental del proyecto en una longitud de aproximadamente 300 m.

- La calle Sebastián de Benalcázar que sigue su trayecto para conectarse directamente con la Autopista Rumiñahui en lugar de seguir por la calle Nela Martínez, es una alternativa que ayudará a disminuir la afluencia vehicular hacia el sitio del denominado "Puente 3" en donde existe un intercambiador de tránsito. Esta vía servirá para los usuarios que tengan su destino la ciudad de Quito, no así para quienes se dirijan hacia el resto del sector del Valle de Los Chillos.

Su calzada de aproximadamente 7,00 m de ancho está recientemente asfaltada y por tanto se encuentra en buenas condiciones; sin embargo, el empalme con la Autopista presenta importantes deficiencias relacionadas con la geometría vial, la fuerte gradiente en el punto del empalme y mala visibilidad, por lo que desde el punto de vista de seguridad es seguridad vial no es recomendable que circule un alto flujo vehicular. Para el efecto se requiere realizar reformas geométricas que solventen esas deficiencias.

### 5.2. Sistema vial interno

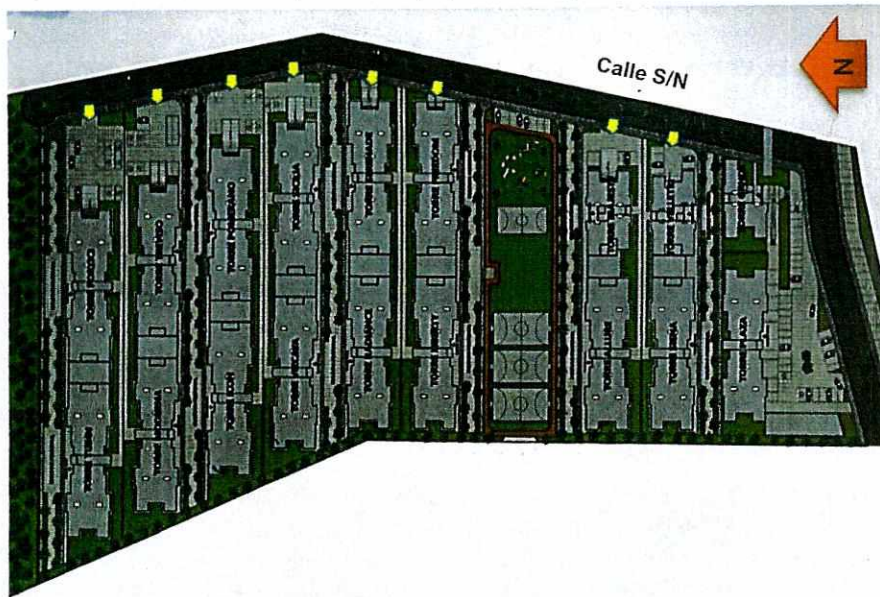
El proyecto prevé la ejecución de un tramo vial (calle S/N) desarrollado lateralmente en el costado oriental, la misma que tendrá dos carriles por sentido (c/u de 3,50 m) separadas por un parterre de 2,00 m y las correspondientes aceras. Al final de esa calle se ha previsto una curva de retorno, ya que no tiene continuidad. La longitud de esta vía es de aproximadamente 290 m.

Desde la calle S/N se accederá a las 9 rampas que conducen a los estacionamientos subterráneos ubicados bajo las torres de viviendas (departamentos).

Además, se han considerado 6 tramos viales peatonales tipo bulevar que nacen en la calle S/N, desde la cual se adentran al interior del mismo, permitiendo la accesibilidad peatonal.

En la figura No. 3 se muestra lo indicado.

**Figura No.3**  
*Implantación del proyecto Harmony Town*



*Fuente: Información básica del Proyecto Harmony Town*

## 6. Estacionamientos

Los estacionamientos vehiculares se sitúan de forma subterránea bajo los 9 bloques de vivienda, los cuales se conforman a su vez por 2 torres adosadas. El número total de plazas será de 1.260. No se especifica la distribución ni asignación para las visitas, comercios y vehículos menores.

## 7. Análisis

Si bien en la presentación realizada por los promotores del proyecto y en la documentación entregada, no se indica ninguna información respecto de la generación del tráfico estimada para el proyecto en las horas pico de un día ordinario, se puede hacer un análisis preliminar en un escenario conservador, bajo cuyas condiciones se puede estimar que un 40% (dato obtenido en varios proyectos habitacionales, aplicando la metodología del "Trip Generation Manual (ITE, 2008)", de los 1.260 vehículos de los residentes del proyecto, esto es, 500 vehículos en la hora pico AM saldrían del proyecto hacia el sistema vial que comunica principalmente a la Autopista General Rumiñahui. De manera simultánea, un 5% se estima podría estar llegando o retornando al proyecto, esto es, 60 vehículos.

En tales condiciones, 560 vehículos del proyecto más los que normalmente circulan por esa vía, es decir, no menos de 700 vehículos estarían circulando por el tramo más crítico, esto es, entre las calle S/N (proyecto) y Sebastián de Benalcázar (colectora principal del sector). En este tramo, la sección vial, como ya se indicó anteriormente, posee una restricción muy fuerte en el paso por el puente existente, cuya sección es de apenas 3,00 m de ancho, lo cual impone una muy baja capacidad vial de la calle Carlos Bustamante.

Adicionalmente, considerando que el 80% de ese flujo vehicular generado por el proyecto se dirige desde o hacia la Autopista general Rumiñahui (hipótesis adoptada por la consideración de la atracción que genera la ciudad de Quito), se sumará al eje vial de las calles Benalcázar y Nela Martínez, lo que impactará desmejorando el nivel de servicio de las mismas, teniendo en cuenta sobre todo que, ese eje vial dispone de un solo carril por sentido.

Si bien existe una vía alterna, la conexión directa desde la calle Sebastián de Benalcázar hacia la Autopista Rumiñahui con dirección a la ciudad de Quito, la cual ayudaría a descongestionar la salida hacia la Autopista en el intercambiador del Puente 3 (ruta principal), debe tenerse en cuenta que existen deficiencias geométricas y topográficas en el empalme de esas dos vías,

situación que exige de reformas viales que garanticen una incorporación segura hacia la Autopista y una salida desde ésta hacia la mencionada calle. Por tanto, en las actuales circunstancias dicho empalme no estaría en condiciones de permitir flujos vehiculares como los que se generarían por efectos del proyecto Harmony Town.

De otra parte, debe señalarse que la magnitud del proyecto en cuanto se refiere a la oferta de estacionamiento vehicular, que a la vez se traduce en número de vehículos, es bastante considerable, excediendo de manera notable las condiciones de densidad de habitantes por hectárea presentes en el sector. Las mencionadas características no son compatibles con la oferta vial disponible, por lo que sería recomendable que el tamaño del proyecto sea coherente con la capacidad vial disponible, lo cual puede ser definido con un estudio de tráfico.

## 8. Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, desde el ámbito de la movilidad **se considera inviable** desarrollar el proyecto de vivienda "Harmony Town" en las condiciones viales existentes frente a la generación del tráfico que se esperaría la presencia del proyecto.

Para solventar las deficiencias identificadas en el presente informe, el promotor del proyecto deberá tomar en consideración las observaciones expuestas en el punto 7, lo cual debería llevar a realizar un replanteamiento de la propuesta.

Elaborado por: Arq. Marcelo Narváez Padilla

Revisado por: Ing. Gustavo Hinojosa López

**INFORME CON EL CRITERIO TÉCNICO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL  
RESPECTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO: "HARMONY  
TOWN"**

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

**1. Antecedentes**

- 1.1. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SG-3084, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-001640 y fecha 27/10/2017, remite el Oficio S/N, de fecha 25/10/2017, suscrito por la Ing. Steve Burgos Neacato, Gerente General de la Corporación Ecuatoriana de Construcción S.A. - CECSA, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "HARMONY TOWN", a desarrollarse en el lote con número de predio 3636127, clave catastral 21008 02 003, ubicado en la parroquia Conocoto, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- 1.2. En contestación al Oficio N°: SG-3084, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante el Oficio No. STHV-DMPPS-2017-6468, de fecha 20/11/2017, devuelve el expediente al promotor a fin de que complete el expediente del proyecto con los requisitos establecidos en el Artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183. Se observa que el expediente no contiene el cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto en el proyecto.

Se remite copia del Oficio No. STHV-DMPPS-2017-6468, al Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, para su conocimiento y trámite correspondiente.

- 1.3. Al respecto, mediante el Oficio No. SGC-2017-3475, de fecha 29/11/2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remite al Ing. Steve Burgos Neacato, Gerente General de la Corporación Ecuatoriana de Construcción S.A. - CECSA, para los fines correspondientes, copia del Oficio No. STHV-DMPPS-2017-6468, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.
- 1.4. Mediante el Oficio S/N, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-001640 y fecha 20/02/2018, el Ing. Steve Burgos Neacato, Gerente General de la Corporación Ecuatoriana de Construcción S.A. - CECSA, acogiendo la observación indicada en el Oficio No. STHV-DMPPS-2017-6468, de fecha 20/11/2017, presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "HARMONY TOWN".
- 1.5. El día miércoles 21 de marzo de 2018, el Arq. Danny Fierro, en representación de la Corporación Ecuatoriana de Construcción S.A. - CECSA, realiza la presentación del proyecto denominado "HARMONY TOWN", ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv – Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18/12/2017.

En dicha sesión se realiza la entrega de 1 CD con la información del expediente del proyecto "HARMONY TOWN" a la Sra. Ruth Elena Ruiz delegada de la Secretaría de Ambiente, como también al Arq. Marcelo Narváez, delegado de la Secretaría de Movilidad, para la elaboración de los informes correspondientes respecto del proyecto en mención.

**2. Descripción General del Proyecto**

**2.1. Promotor del Proyecto**

El promotor del proyecto es el Ing. Steve Burgos Neacato, por su propio nombre y en calidad de Gerente General de la Corporación Ecuatoriana de Construcción S.A. – CECSA.

**2.2. Ubicación del Proyecto**

El proyecto denominado "HARMONY TOWN" es una propuesta urbanística – arquitectónica que se desarrolla en el lote con número de predio 3636127, clave catastral 21008 02 003, de propiedad de Burgos Neacato Steve Lech y otros, ubicado en la calle Carlos Bustamante Pérez, a 2,5 km. del puente 3 de la autopista General Rumiñahui, en la parroquia Conocoto.

### 2.3. Superficie del terreno, afectaciones, y factibilidad de servicios

El lote con número de predio 3636127, según el Informe de Regulación Metropolitana y la cédula catastral tiene una superficie (*de acuerdo a escritura*) de 39.429,38 m<sup>2</sup>.

Según el Informe de Regulación Metropolitana, el lote en mención presenta las siguientes afectaciones:

- Retiros desde el borde superior de Quebrada. (*Informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitido por la DMC.*)
- Según Oficio No. STHV-DMGT-2018-0753 de fecha 18-02-2018, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, se informa que la propiedad se encuentra afectada parcialmente por el paso de la Vía Troncal Metropolitana.

Respecto de la factibilidad de servicios básicos (*agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones*), el promotor indica (*página 11 del expediente*), que dichos servicios serán asignados al momento de la construcción del proyecto. Cabe indicar que en el expediente no se presentan certificados de factibilidad de servicios básicos.

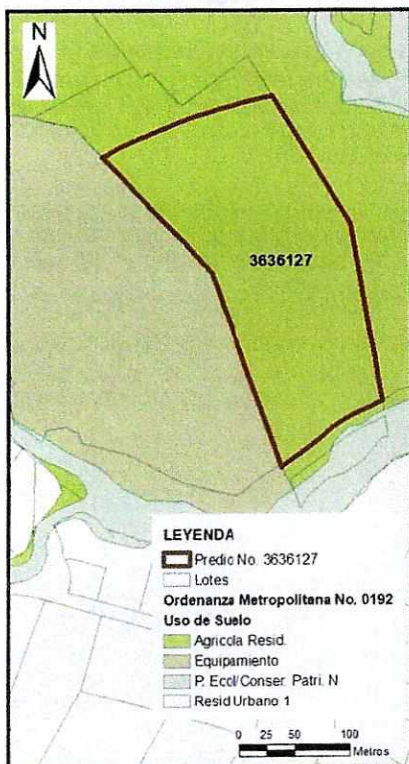
### 2.4. Regulación vigente para el predio 3636127 según el PUOS y propuesta del promotor

#### Regulación vigente

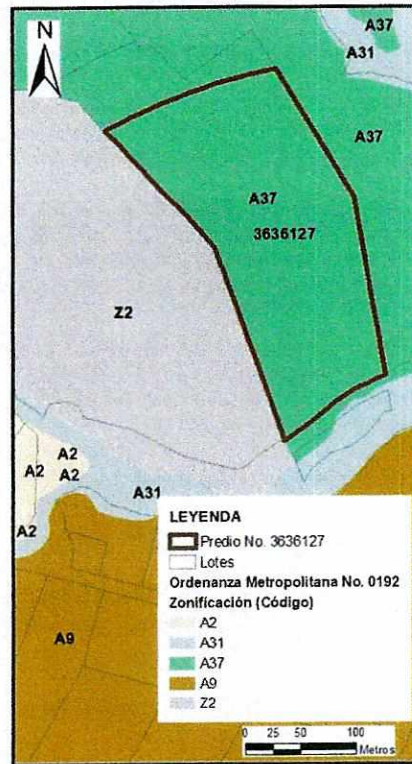
La Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20 de diciembre de 2017, establece las siguientes asignaciones para el lote con número de predio 3636127:

No. DE PREDIO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO PRINCIPAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3636127	A37 (A1002-35(VU))	(AR) Agrícola Residencial	(SRU) Suelo Rural

MAPA PUOS U2-2 DE USO DE SUELO PRINCIPAL  
ORDENANZA METROPOLITANA No. 0192  
PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO



MAPA PUOS Z2-2 DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD  
ORDENANZA METROPOLITANA No. 0192  
PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO



Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 0192, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano**

La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones, en función de lo establecido en los Anexos: No. 1, No. 2 para la circunscripción de la Administración Zonal Los Chillos, y No. 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, de fecha 13/09/2017:

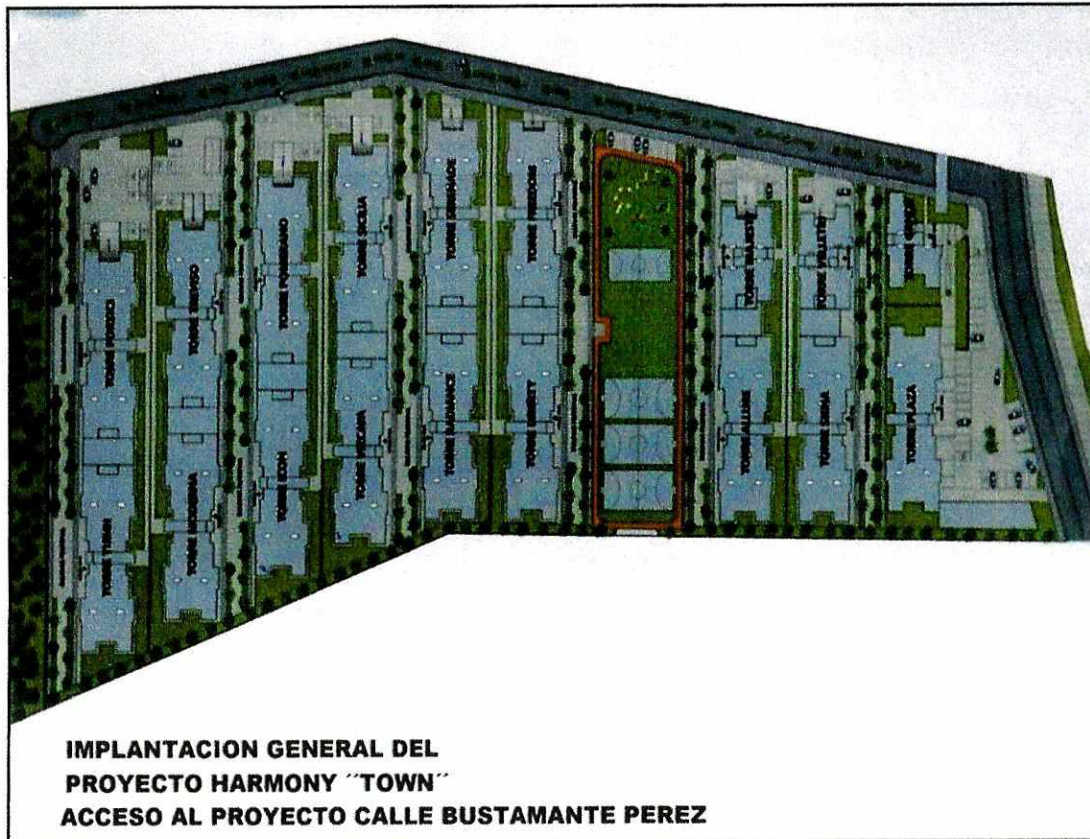
No. DE PREDIO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO PRINCIPAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3636127	A608-60 (PB)	(M) Múltiple	(SU) Suelo Urbano

Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

**Propuesta del Promotor – A Nivel Arquitectónico**

El proyecto se encuentra constituido por 843 departamentos divididos en 18 torres del conjunto privado, 11 locales comerciales, 224 Bodegas, 1.260 parqueaderos (en exterior y subterráneos), área verdes y de equipamiento. Las torres alcanzan una altura de 5 pisos, y se implantan de manera escalonada debido a la topografía del terreno; entre las torres se generan pasajes peatonales para circulación y recreación de los usuarios del conjunto. La principal vía de acceso al proyecto es la calle Carlos Bustamante Pérez, localizada hacia el lindero sur del lote.

Se estima que el número de usuarios permanentes y temporales del proyecto sea de 3.000 y 500 respectivamente.

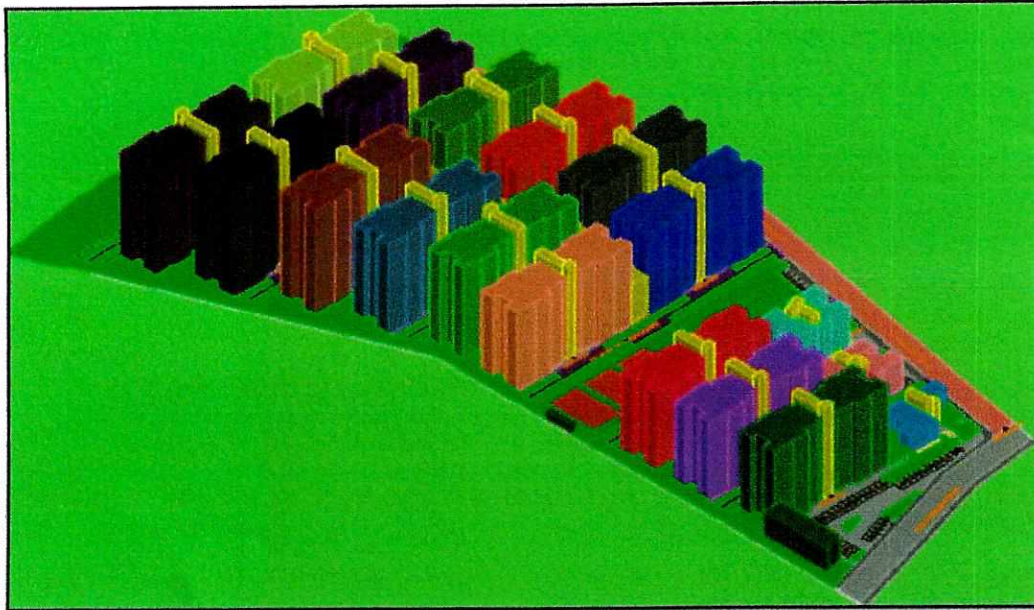


Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

4 95



VOLUMETRIA DEL PROYECTO



Via principal:	Torre Grande:	Torre Radiance:
Via de ingreso al conjunto, parqueaderos y rampas de acceso a subaueios:	Torre Plaza:	Torre Sicilia:
Vias peatonales Bulevares:	Torre Velletri:	Torre Vizcaya:
Aceras:	Torre Siena:	Torre Pomerano:
Area verde:	Torre Majesty:	Torre Icon:
Canchas multiuso e indor:	Torre Allure:	Torre Treviso:
Area Comunal, Baños y camerinos:	Torre Freedom:	Torre Moderna:
	Torre Liberty:	Torre Portici:
	Torre Serenade:	Torre Turin:

Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

El programa arquitectónico del proyecto se detalla a continuación:

CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y URBANO DEL PROYECTO HARMONY TOWN				
ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 39.429,38 m <sup>2</sup>				
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 39.429,38 m <sup>2</sup>				
TORRE	USOS	UNIDADES N°	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE UNITARIO m <sup>2</sup>	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE UNITARIO m <sup>2</sup>
Torre Grande	Departamento de 3 dormitorios	11	78,17	859,87
	Locales Comerciales	2	38,71	77,42
Torre Plaza	Departamento de 3 dormitorios	28	77,86	2.180,08
	Locales Comerciales	9	33,18	298,62
Torre Siena	Parqueaderos	108	14,30	1.544,40
	Bodegas	56	4,42	247,52
	Departamento de 3 dormitorios	39	77,78	3.033,42
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Velletri	Departamento de 3 dormitorios	20	78,17	1.563,40
Torre Allure	Parqueaderos	109	14,76	1.608,84
	Bodegas	52	4,56	237,12
	Departamento de 3 dormitorios	47	77,78	3.655,66
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Majesty	Departamento de 3 dormitorios	24	78,17	1.876,08
Torre Liberty	Parqueaderos	182	15,04	2.737,28
	Bodegas	12	3,80	45,60
	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82

TORRE	USOS	UNIDADES N°	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE UNITARIO m2	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE UNITARIO m2
Torre Freedom	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Radiance	Parqueaderos	188	15,46	2.906,48
	Bodegas	18	5,28	95,04
	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Serenade	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Moderna	Parqueaderos	192	14,65	2.812,80
	Bodegas	26	4,81	125,06
	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Treviso	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Turin	Parqueaderos	193	14,77	2.850,61
	Bodegas	22	6,85	150,70
	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Portici	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Icon	Parqueaderos	171	15,15	2.590,65
	Bodegas	22	5,04	110,88
	Departamento de 1 dormitorios	28	45,04	1.261,12
	Departamento de 2 dormitorios	15	65,82	987,30
	Departamento de 3 dormitorios	27	78,38	2.116,26
Torre Pomerano	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Torre Vizcaya	Parqueaderos	125	14,70	1.837,50
	Bodegas	16	6,92	110,72
	Departamento de 1 dormitorios	28	45,04	1.261,12
	Departamento de 2 dormitorios	15	65,82	987,30
	Departamento de 3 dormitorios	27	78,38	2.116,26
Torre Sicilia	Departamento de 3 dormitorios	55	77,81	4.279,55
	Departamento de 2 dormitorios	1	65,82	65,82
Proyecto	<b>TOTAL</b>	<b>2.374,00</b>	<b>2.646,75</b>	<b>85.870,45</b>
	<b>ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA Y CIRCULACIÓN TORRES</b>			11.442,46
	<b>ÁREAS VERDES</b>			10.129,99
	<b>ÁREAS COMUNALES</b>			2.716,42
	<b>VÍAS</b>			2.650,49
	<b>BULEVARES</b>			2.614,27
	<b>ACERAS</b>			9.875,75
	<b>TOTAL ÁREA DE TERRENO</b>			<b>39.429,38</b>

Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

## 2.5. Justificación del Proyecto

Según el promotor, el proyecto se fundamenta en la investigación de mercado realizada por Gridcon Consultores, respecto de las zonas preferidas para vivir en Quito y en sectores aledaños a esta urbe, información presentada en la revista *Proyecta*, en su edición 29.

Según esta investigación las zonas preferidas para vivir son: Norte, Valle de Tumbaco y Valle de Los Chillos haciendo énfasis en el sector de la Armenia. Para el sector la Armenia se indica que existe una gran demanda de casas o departamentos con un valor por debajo de los USD \$75. 000; demanda que al momento no está siendo cubierta, debido a que los proyectos existentes son de unidades de vivienda cuyo precio oscila entre los USD \$108. 000 y USD \$140.000.

A partir de esta información, el promotor plantea que el proyecto contribuya a satisfacer esta demanda insatisfecha, con el desarrollo de un conjunto habitacional orientado hacia la vivienda de interés público (VIP). Promoviendo además el crecimiento en altura a fin de ofrecer soluciones habitacionales a un mayor número de familias.

## 2.6. Fases del Proyecto y monto estimado de la inversión

### 2.6.1. Fases del Proyecto

Según el promotor, el proyecto se desarrolla en seis fases, cada una en un periodo de tiempo de seis meses. En el cuadro a continuación se detallan las fases del proyecto:

PROYECTO HARMONY TOWN	ETAPAS O FASES DE CONSTRUCCIÓN O CONSOLIDACIÓN					
	TIEMPO DE EJECUCIÓN					
	semestre 1	semestre 2	semestre 3	semestre 4	semestre 5	semestre 6
Obra civil proyecto						
Alcantarillado						
Agua potable						
Energía Eléctrica						
Vía Interna calzada						
Vía Interna bordillos						
Vía Interna aceras						
Bulevares						
Telefonía						
Obras en área verde						
Obras en equipamiento público						

Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

### 2.6.2. Monto estimado de la inversión

Según el promotor, el costo estimado de la inversión es de USD \$ 44'738.743,35, los cuales serán financiados con recursos propios, créditos bancarios, como también con la aportación del flujo de caja que generan las reservas o preventas. En el siguiente cuadro se detalla la inversión en función de las fases de construcción:

RUBROS	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	ETAPAS O FASES DE CONSTRUCCIÓN O CONSOLIDACIÓN					
					INVERSIÓN POR ETAPAS					
					semestre 1	semestre 2	semestre 3	semestre 4	semestre 5	semestre 6
Obra civil proyecto	107.567,00	m2	408,88	43.981.994,96	8.796.398,99	8.796.398,99	8.796.398,99	8.796.398,99	8.796.398,99	
Alcantarillado	1.332,89	ml	50,00	66.644,50	66.644,50					
Agua potable	1.332,89	ml	37,10	49.450,22		49.450,22				
Energía Eléctrica	1.332,89	ml	25,00	33.322,25			33.322,25			
Vía Interna calzada	2.650,49	m2	25,40	67.322,45				33.661,22	33.661,22	
Vía Interna bordillos	392,85	ml	16,10	6.324,89					3.162,44	3.162,44
Vía Interna aceras	9.875,75	m2	31,85	314.542,64					157.271,32	157.271,32
Bulevares	2.614,27	m2	31,85	83.264,50					83.264,50	
Telefonía	1.332,89	ml	8,70	11.596,14						11.596,14
Obras en área verde	10.129,99	m2	9,52	96.437,50						96.437,50
Obras en equipamiento público	2.716,42	m2	10,25	27.843,31						27.843,31
<b>COSTO TOTAL</b>				<b>44.738.743,35</b>	<b>8.863.043,49</b>	<b>8.845.849,21</b>	<b>8.829.721,24</b>	<b>8.830.060,21</b>	<b>9.073.758,47</b>	<b>296.310,71</b>

Fuente: Expediente del proyecto presentado por el promotor.

## 2.7. Descripción de los aportes urbanísticos

El promotor plantea los siguientes aportes:

- Entregar a la municipalidad el área del lote que se encuentra afectada por el paso de la Vía Troncal Metropolitana.
- Colaborar en el diseño o aporte parcial para la construcción del puente de ingreso al sector donde se encuentra inmerso el proyecto. Para lo cual se argumenta que esta infraestructura se encuentra en mal estado.
- Reforestación y colocación de malla de protección en la quebrada aledaña al proyecto, a fin de mitigar su erosión y evitar que se voten escombros, basura o residuos en ella.

## 3. Base Legal

- El Artículo 26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, de fecha 30/12/2011, Reformado por las Ordenanzas: Metropolitanas No. 432 de fecha 20/09/2013 y No. 183 de fecha 13/09/2017, en sus numerales 1, 2 y 4 se establece que:

*"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."*

*"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."*

- La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de febrero de 2015.
- La Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20 de diciembre de 2017.
- La Ordenanza Metropolitana No. 0127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 25/07/2016, en su Disposición Reformatoria Segunda numeral 2, literal a), a la Ordenanza Metropolitana No. 0172, establece que:

**"Segunda.-** El artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana No. 432, refórmese en el siguiente sentido:

**"Artículo... (112) Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.-**

**2. Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:**

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie;..."**

- La Ordenanza Metropolitana No. 0210, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 12 de abril de 2018, en su Disposición General Primera, establece que:

*"Primera.- Bajo la Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y absolución de consultas prevista en el artículo 16 de la presente ordenanza, la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo y la correspondiente base cartográfica del mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, para los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza."*

Y en su Anexo correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), ibídem, numeral 1.1.2. Uso Agrícola Residencial (AR), incisos sexto y séptimo se establece que:

*"En los lotes con asignaciones de uso de suelo agrícola residencial rural se permite la habilitación del suelo y la construcción de una unidad de vivienda por lote mínimo, sin superar el COS TOTAL, según las asignaciones de zonificación establecidas para cada sector. (...)"*

*"En el suelo agrícola residencial rural también se permite la habilitación de suelo y edificación a través de los instrumentos complementarios de planificación aplicables que necesitarán del informe de la autoridad agraria nacional y que será obtenido por la Secretaría General de la Municipalidad a petición del propietario o promotor."*

- El Ordenanza Metropolitana No. 183, que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

*"Esta ordenanza 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) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."*

- La Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

*"La presente resolución tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad con el correspondiente formulario declarativo requerido para el cálculo."*

#### **4. Criterio Técnico**

De conformidad con los antecedentes expuestos, la documentación adjunta al expediente, y la base legal antes indicada, se realizó el correspondiente análisis técnico con respecto al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: *"HARMONY TOWN"*.

Del análisis realizado en el ámbito territorial, esta Secretaría formula las siguientes observaciones al proyecto:

##### **A nivel urbanístico**

El emplazamiento del proyecto, su densidad ocupacional y su morfología urbana – arquitectónica no son concordantes con el contexto en el cual se localiza el predio, generando un desarrollo inmobiliario desplazado del modelo territorial previsto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT (*Ordenanza Metropolitana No. 041*) para este sector, el cual se caracteriza como una zona de transición entre lo urbano y lo rural, constituida por vivienda de baja densidad y con actividades agrícolas para autoconsumo.

La densidad poblacional neta generada por el proyecto es de 762 hab./ha. aproximadamente, en un sector de baja consolidación urbana, con clasificación de suelo rural y uso de suelo agrícola residencial (AR); donde la

densidad promedio según el PMDOT (*Mapa No. 41 del Diagnóstico Estratégico – Eje Territorial*) alcanza hasta 25 hab./ha.

En este sentido, la densidad proyectada por la propuesta y su consecuente nivel de dotación de infraestructuras y servicios conllevaría un cambio o ruptura en la evolución urbana y ambiental de esta zona, excediendo su capacidad receptiva en términos paisajísticos, de vocación ambiental y social, de movilidad (se constituye en un proyecto atractor de viajes) y de transformación urbanística. Generando un potencial desequilibrio entre los beneficios sociales del proyecto y los costos ambientales y de modificación en las dinámicas de ocupación del suelo de este sector que ha sido pensado como un territorio amortiguador y modulador climático y ambiental.

#### A nivel arquitectónico

El proyecto plantea acogerse al régimen de propiedad horizontal, sin embargo al estar proyectado en los 39.429,38 m<sup>2</sup> que posee el lote (*según escritura*), no puede acogerse a este régimen, debido a que no cumple con la superficie máxima de 25.000 m<sup>2</sup> de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie, establecido en el literal a) del Artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172. (*Artículo reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 0127*). Se determina la aplicabilidad de este artículo al proyecto, en función de que la propuesta de cambio del uso de suelo del lote en mención a Múltiple conllevaría además el cambio de su clasificación del suelo a Urbano, de conformidad con lo establecido en el Anexo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Adicionalmente el programa urbano – arquitectónico planteado predominantemente residencial, acompañado de equipamientos complementarios a la vivienda y una red comercial de escala barrial, no compone una mixtura de usos de suelo, actividades y amenidades capaz de constituir un proyecto de micro centralidad que se constituya como un núcleo atractor y de apropiación identitaria para la zona por sus prestaciones de servicios, espacios públicos de encuentro cívico, conectividad entre otros aspectos.

#### Recomendaciones

- La generación de un proyecto con densidades adaptadas a las condiciones actuales y las vocaciones proyectadas del territorio en el cual se circunscribe, con la finalidad de promover un desarrollo urbanístico que equilibre los beneficios ambientales, la dotación de servicios e infraestructuras, la conectividad y desarrollo económico con requerimientos de vivienda.
- El programa urbano – arquitectónico propenderá a generar una mixtura de usos de suelo que promueva la residencialidad, la generación de oportunidades de empleo, la oferta de amenidades y servicios, empleando al espacio público y a las áreas verdes como medios y recursos de la interacción colectiva y fomentando mecanismos de movilidad que incluyan al sistema de transporte público, vías peatonales y ciclables como vectores de conectividad entre el proyecto y las zonas urbanas circundantes para así constituir un escenario de micro-centralidad con un marcado equilibrio entre densidades edificadas y conservación de recursos ambientales.
- Las edificaciones planteadas en el proyecto no se concebirán como una barrera de borde en las vías proyectadas, por lo que se deberá presentar una propuesta morfológica que cumpla con características de integración visual con una acertada definición de la escala edificatoria concordante con los valores paisajísticos de la zona.
- Si es del interés del promotor desarrollar el proyecto bajo la figura de propiedad horizontal, deberá fraccionar el lote propuesto, a fin de que cumpla con la superficie máxima de 25.000 m<sup>2</sup> de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie, establecido en el literal a) del Artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172. (*Artículo reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 0127*).
- Finalmente se pone a consideración del promotor como alternativa para el desarrollo del proyecto de vivienda, acogerse a lo establecido en la Disposición General Primera, y en el numeral 1.1.2., incisos sexto y séptimo del Anexo, de la Ordenanza Metropolitana No. 0210. Se determina la aplicabilidad de esta normativa en función de las actuales asignaciones de uso de suelo Agrícola Residencial (AR), zonificación A37 (A1002-35(VU)) y clasificación del suelo rural (SRU), del lote propuesto para el proyecto.

## Conclusión

En función de que el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "HARMONY TOWN", no se articula con el Modelo Territorial determinado para el sector donde se encuentra inmerso dicho proyecto, según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041, como también por no cumplir el lote con la superficie máxima para acogerse a la figura de propiedad horizontal, esta Secretaría **emite criterio técnico desfavorable** al desarrollo del proyecto en mención.

Cabe indicar que el promotor queda facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente con las observaciones y recomendaciones emitidas en el presente informe.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

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

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración:	PAtapuma	DMPPS	2018-04-18	PA
Aprobación:	VTapia	DMPPS	2018-04-18	ZAA