

Fecha: 18 FEB 2019 Hora 9:57

Nº HOJAS 129

Recibido por: [Firma]

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

129
Comisión de
Uso de Suelo
18/02/2019
A.

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

Referencia: PROYECTO ILALÓ NEFOL

De mi consideración:

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

1. BASE LEGAL:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m² según cédula catastral. El predio donde se desarrolla el proyecto limita al norte por el intercambiador de la Ruta Viva, al oeste por la Novena transversal, y, al Sur y Este por la quebrada del Corro, lo que determina que el predio donde se implantará el proyecto cuente con componentes naturales.

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

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

3. TRATAMIENTO DEL PROYECTO

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

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

3.2. En la Comisión de Uso de Suelo:

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

3.3. En la Mesa Técnica de PUAE:

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

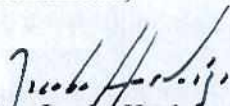
3. **Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto:** se recalculó el número de estacionamientos para ajustar a lo mínimo requerido por la normativa vigente, disposición que se ha incorporado en el borrador de ordenanza del proyecto.

4. **CONCLUSIONES:**

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

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

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdofoza.

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

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

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

123

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

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m².

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

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

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

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló – Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló – Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m², en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m² de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m², que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

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

122

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

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

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que

mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

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

EXPIDE:

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

**Capítulo I
CONSIDERACIONES GENERALES**

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

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m² según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

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

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

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

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

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
 - i) La propuesta se desarrollará en un conjunto residencial privado bajo el régimen de propiedad horizontal, en el cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
 - ii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
 - iii) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
 - iv) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m², que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.

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

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

Cuadro N° 1

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

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

Capítulo II

De la infraestructura básica

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

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

Capítulo III

Compromiso de los promotores

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

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

i) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m².
2. Construirá de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.
4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m².
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva – Inter Valles.

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

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

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m², en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

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

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

Capítulo IV

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

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

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

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

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

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

- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

ANEXOS

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

|

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

Nº. HOJAS: **-92h-**
Recibido por: *[Signature]*

H.C. 2018-036893 : 5103

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,

12 OCT 2018

*Recepcionado
15/10/2018
Estefanía*

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

De mi consideración:

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

Adicionalmente, remito:

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

Atentamente,

Jacobo Herdóiza

Arq. Jacobo Herdóiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto lo indicado

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-09-18	<i>Secretaría</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2018-09-18	<i>24</i>

115

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

Cuadro de estacionamientos según No. De viviendas

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

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

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

108

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

Asunto: PUAE ILALÓ NEFOL

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

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

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

Atentamente,

Dra. Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

DESPACHO

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

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

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

Fecha: 16 de Noviembre de 2018

1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

- Conservación de área natural para las 2 riveras de la Q. El Corro en 15.867 m²
- Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Q. El Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
- Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- Creación de un sendero ecológico que bordea la Q. El Corro, que tiene una longitud de 500 m, con fines recreacionales y mantenimiento.
- Cubierta de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
- Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
- Diseño paisajístico y arborización del Intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva en una superficie de 4.800 m².

106

Componente 2. Uso y Eficiencia de Agua

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

- Con relación al componente Uso y Eficiencia de Agua el proyecto contempla “incorporará una red de humedales con una superficie de 500 m², que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacio verdes públicos y áreas naturales”, y “establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero”

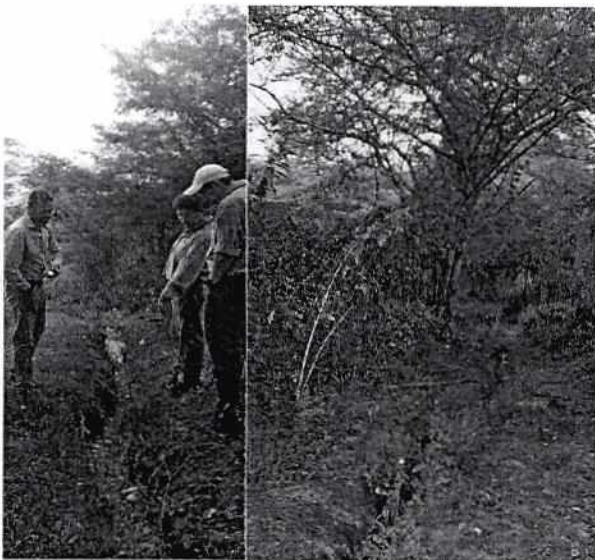
En la inspección se observa la presencia de una acequia que cruza el predio donde se desarrollará el PUAE Ilalo Nefol, misma que no consta en la descripción del proyecto.

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

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

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

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



Componente 3.- Material, energía y confort

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

Componente 4.- Residuos Sólidos

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

3. CONCLUSIONES

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

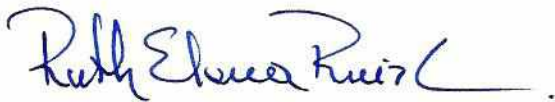
105

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

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

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

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE



Ruth Elena Ruiz



Santiago Andrade



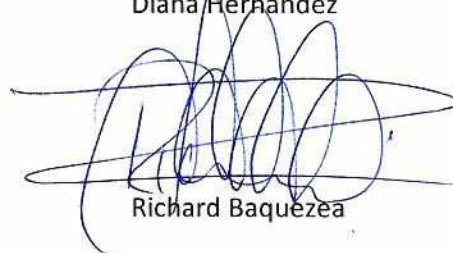
Mariela Perrone



Diana Hernández



Elena Vivanco



Richard Baquizea



Manuel Serrano

Oficio No. SA- POL-2019-590

DMQ, 06 de febrero de 2019

Ref: SA-POL-2018-4968

GDOC: 2019-018188

de 5
019

Asunto: PUAE Ilalo Nefol

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

de 5
019

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

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

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

Atentamente,


Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

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

101

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

Asunto: Ratificación informe proyecto Ilaló - Nefol

De mi consideración:

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

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

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



Elaboración:	Mcabezas	DPPM	2019/01/23	(Now)
Revisión:	Mnarvaez	DPPM	2019/01/23	A

Ticket No. 2019-00624

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

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

Asunto: Criterio Técnico de Movilidad del Proyecto ILALÓ-NEFOL

De mi consideración:

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



Atentamente,


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



Cc: Administrador Zonal "Tumbaco"
Dirección Metropolitana de Inspección

Adjunto: Informe Técnico y Planos

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

Ticket # 2016-512412
Ticket # 2016-526082

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

Informe No: SM-0122/2016

Fecha 1^{er} ingreso: 29/08/2016

Fecha 2do.ingreso: 19/09/2016

Ingreso Planos: 19/09/2016

Observaciones:

Proyecto: PROYECTO HABITACIONAL
ILALÓ-NEFOL

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

Clave Catastral: 1170109840406001000

Predio No. : 5047641

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 25/10/2016

Copia:

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

Datos Generales del Proyecto:

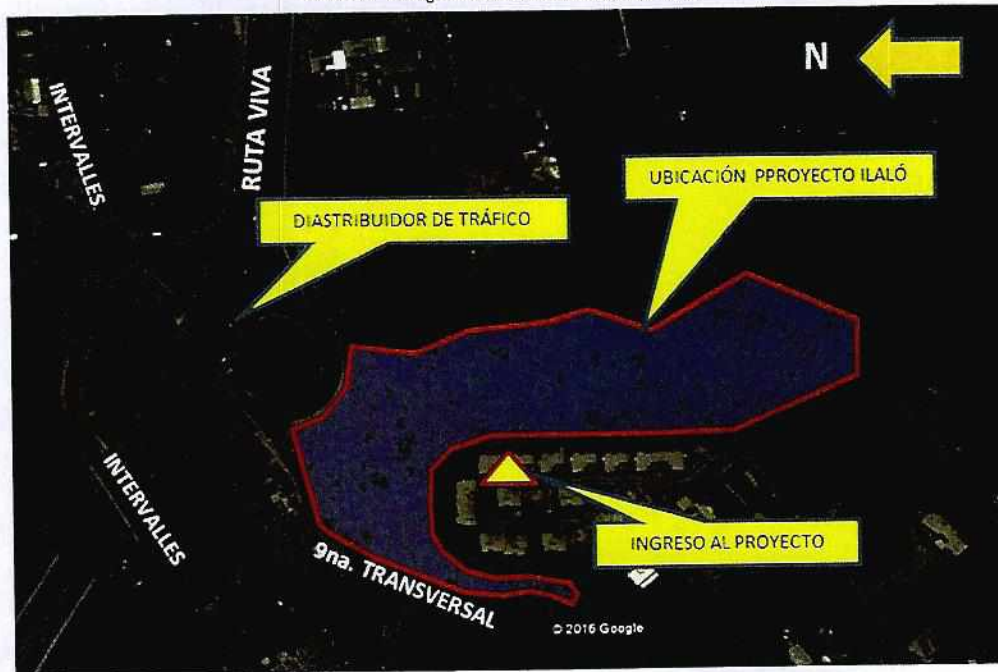
- Ubicación: El predio en el cual se desarrollará el proyecto, está ubicado sector del Ilaló al sur de la conexión de la Ruta Viva y la vía Intervalles.
- Barrio y/o Parroquia: Tumbaco (Área rural).
- Tipología de Edificación: Vivienda.
- Número de Lotes: 1 lote de 44.822,28 m2.
- Número de Viviendas: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

JA

Gráfico No. 1

Ubicación: proyecto ILALÓ-NEFOL

Fuente: Google Earth-Elaboración propia



Descripción del Proyecto

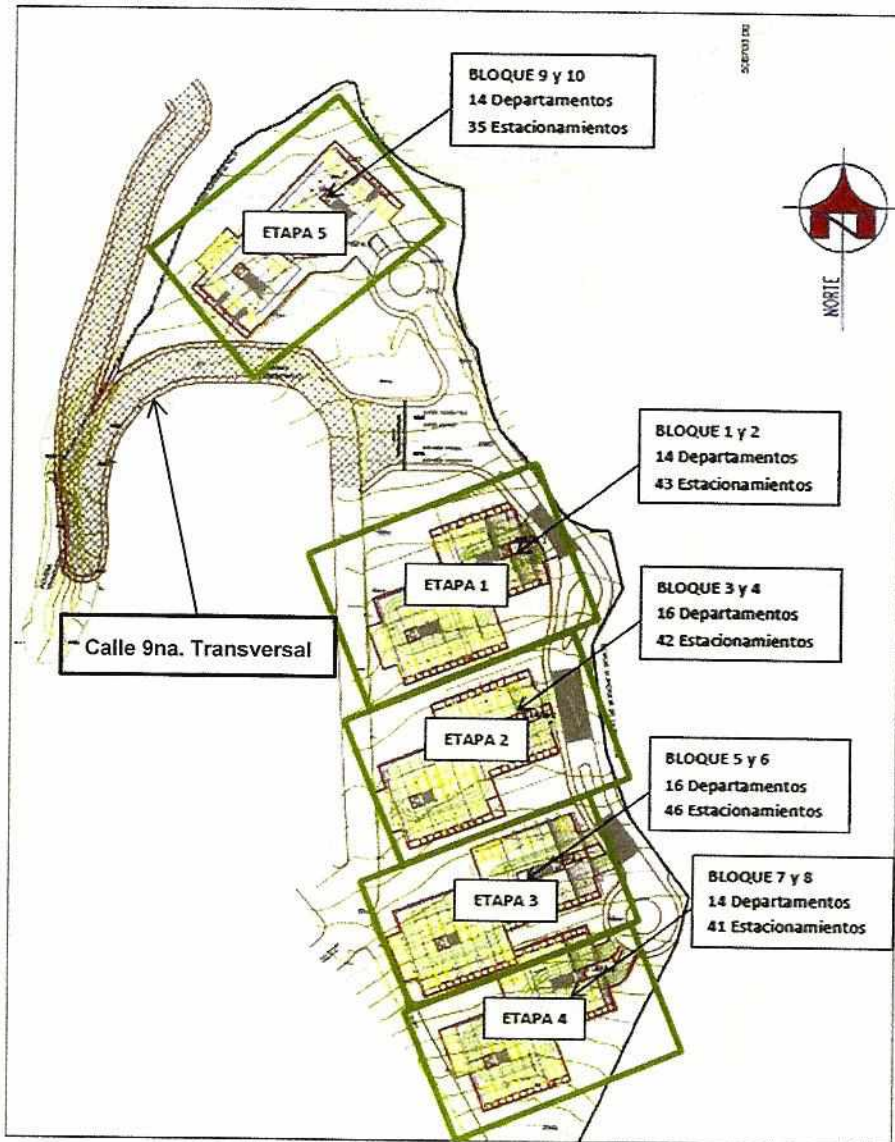
El Proyecto Habitacional "ILALÓ -NEFOL", es un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – PUAE, cuya propuesta inicial pretende la sanción de una Ordenanza Especial, que defina los Usos y Ocupación del suelo. No se trata de un proyecto arquitectónico definitivo, más bien un plan a nivel general con mejoras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

El proyecto comprende la oferta únicamente de departamentos para vivienda con sus servicios anexos, desarrollado en un terreno cuya área es de 44.822,28 m², direccionada a dotar de espacios para vivienda permanente; cuenta con áreas verdes, vías internas vehiculares y peatonales que solventan sus retornos con redondeles; servicio de estacionamientos para los propietarios de los departamentos, ubicados en su totalidad a nivel de subsuelos, aprovechando las condiciones del terreno.

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

Gráfico No. 2

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

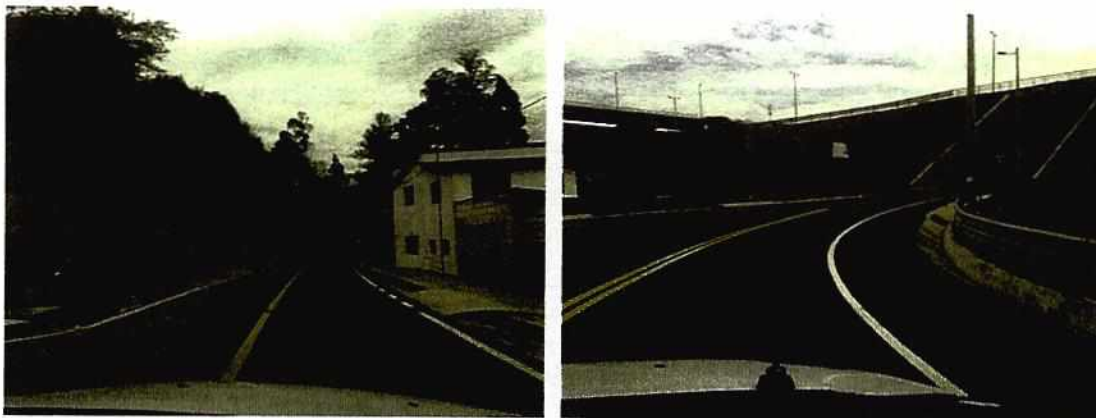
El Proyecto, con respecto a su accesibilidad, cuenta con una vía antigua (9na. Transversal) desde la que se ingresará directamente hacia el conjunto habitacional, esta vía forma parte de la red local vial que será acondicionada al nuevo concepto de implantación del conjunto habitacional con la finalidad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

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

EA



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



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

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

Cuadro N° 1
Condiciones de las vías aledañas al Proyecto

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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

Cuadro N° 2
Número previsto de Estacionamientos del Proyecto

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Análisis de Tráfico

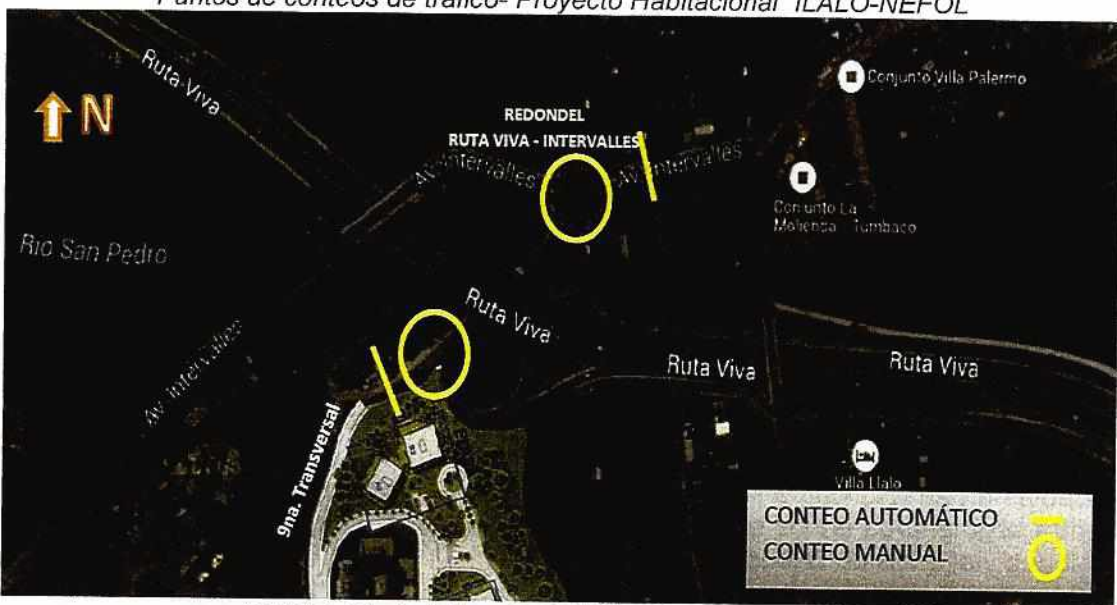
El acceso al Proyecto que está definido por la calle 9na. Transversal hacia el lote único en donde se lo construirá en dos sentidos de circulación, por lo tanto la vía que aporta en su totalidad la accesibilidad vehicular es la 9na. Transversal que mantiene una condición de circulación en doble sentido,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

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

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

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

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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

Análisis de Tráfico sin proyecto:

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



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

Cuadro N° 4

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

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

Cuadro N°5

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

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

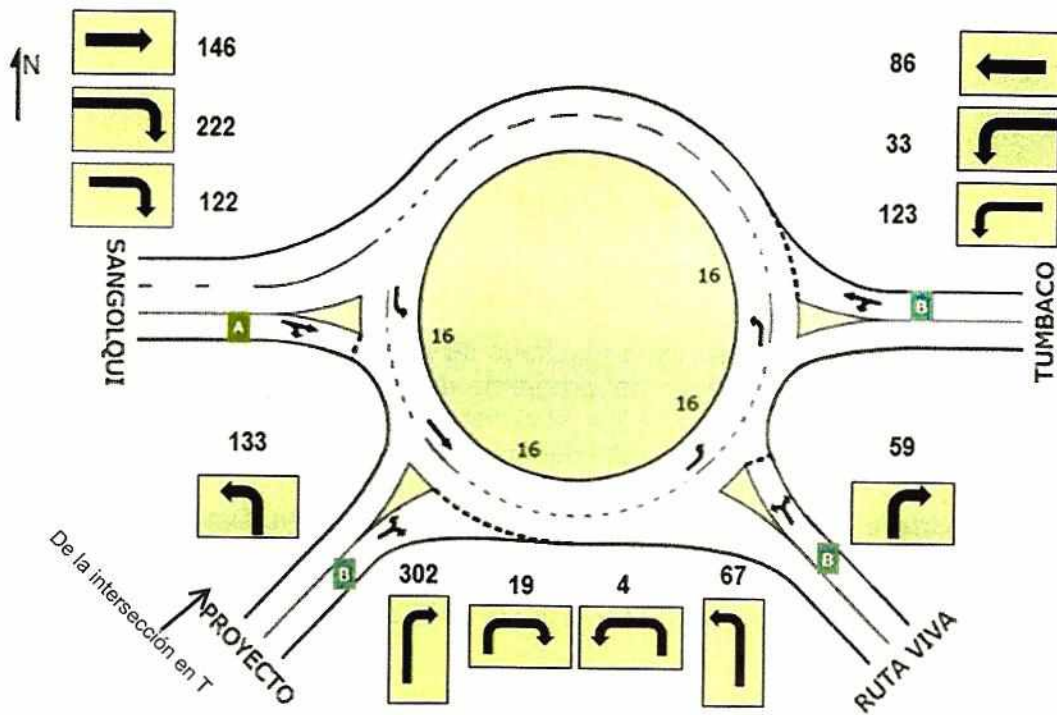
En la calle 9na. Transversal, las condiciones son totalmente diferentes por los bajos flujos vehiculares que se han verificado mediante aforos. En esta tenemos que la mayor cantidad de vehículos se han contabilizado los días sábado y domingo en diferentes horarios, de igual forma que en la Intervalles,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

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

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

Gráfico No.6

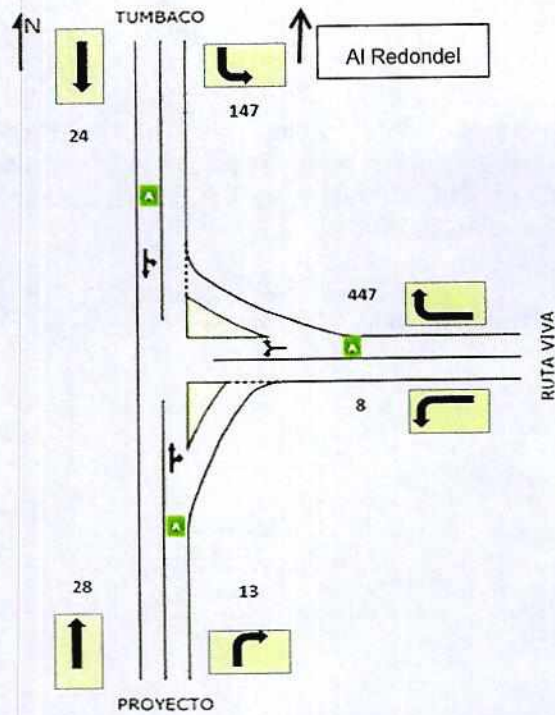
Volúmenes de Trafico "Sin Proyecto" en el Redondel conector de la vía Intervalles y Ruta Viva



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Gráfico No.7

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

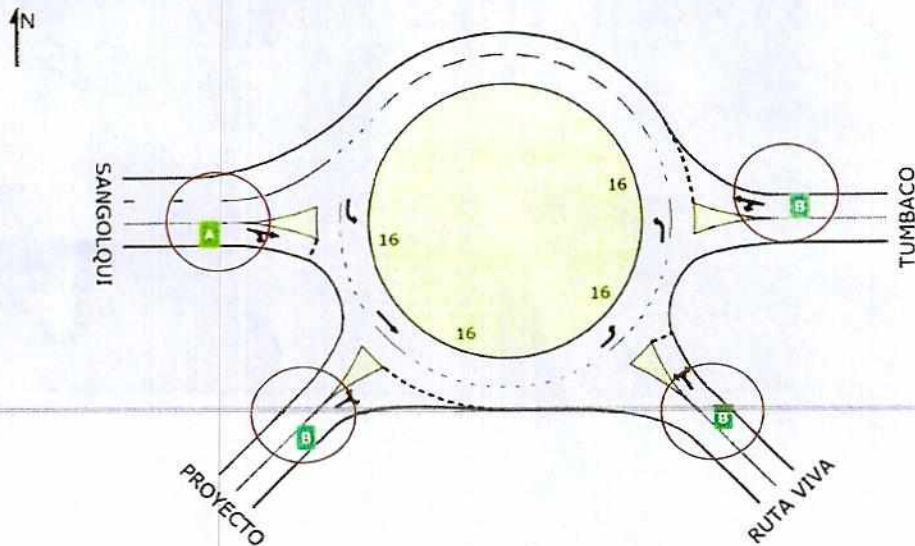


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Con las cantidades levantadas como resultado de los aforos de volúmenes de tráfico sin proyecto, y mediante el apoyo del programa de simulación SIDRA, con la aplicación de datos reales en cada uno de los movimientos realizados por los vehículos en la hora de mayor demanda en el redondel que conecta la vía Intervalles con la Ruta Viva se ha llegado a determinar que, el nivel de servicio (gráfico No. 8) en este distribuidor vial es en su mayoría "B" observándose que en el ramal que se dirige y viene de Sangolquí es nivel "A".

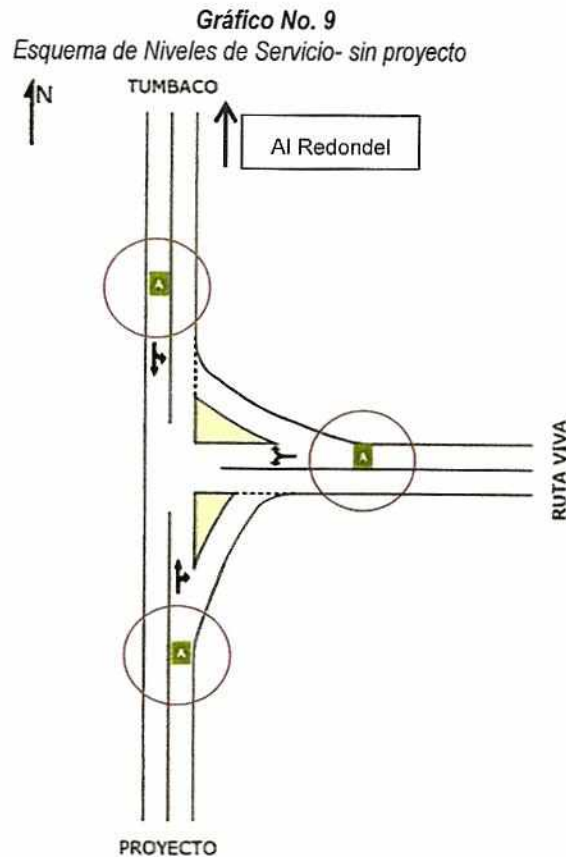
Gráfico No. 8

Esquema de Niveles de Servicio-sin proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

En el segundo esquema en donde se observa los niveles en la intersección de la 9na. Transversal (que entra y sale directamente del proyecto) y la rampa que conecta con la Ruta Viva (gráfico No. 9), se puede identificar que el nivel de servicio sin proyecto es en todos su movimientos "A".



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

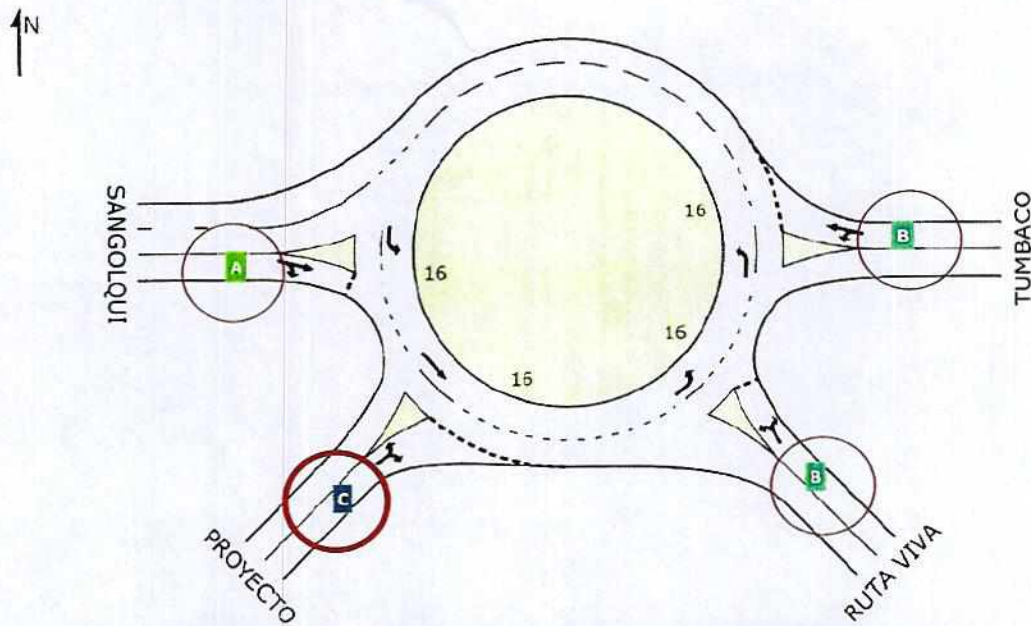
Análisis de Tráfico con proyecto:

De acuerdo al planteamiento realizado en el diseño del proyecto, el cual contempla la construcción de 74 departamentos, distribuidos en 10 bloques y el servicio de estacionamiento que tendrán en subsuelos los propietarios de los mismos, suman la disponibilidad de 207 plazas habiéndose considerado en promedio 2.7 plazas por departamento.

Para el análisis del impacto que esta condición pueda causar en el tráfico del sector en situaciones desfavorables, el consultor previa a las simulaciones ha utilizado las la hora de mayor afluencia de tráfico que generaría el proyecto y que en este caso es de 07H30 a 08H30, y la ocupación máxima de los estacionamientos, asumiendo que el 70% (145 vehículos) salen en dicha hora y el 30% (62 vehículos) restante ingresarían al proyecto.

Estas estimaciones fueron sumadas a las cantidades establecidas por los aforos en la situación sin proyecto, con lo cual al aplicar la simulación no se observan cambios importantes (gráfico No. 10) y la única variación se identifica en el redondel de la vía Intervalles con la Ruta Viva, es el cambio de nivel "B" a "C" en los vehículos que ingresan a dicho redondel desde la rampa que conecta con la vía de ingreso/salida del proyecto.

Gráfico No.10
Esquema de Niveles de Servicio- con proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

En cuanto a la segunda intersección relacionada más directamente con el proyecto por que incluye la calle 9na. Transversal que es la vía de salida/entrada del proyecto, no cambia en ningún movimiento de tráfico su nivel de servicio "A", lo cual nos indica que, en efecto, no existe una condición de impacto al tráfico con la implementación del proyecto.

En conclusión, se puede manifestar que con el incremento de vehículos en las intersecciones que se encuentran en el área de influencia del proyecto, como se desprende del análisis comparativo y análisis correspondiente, no se identifican cambios significativos en el nivel de servicio de las vías analizadas; de todas formas es conveniente, y así lo ha creído el proyecto, implementar algunas medidas de mitigación y más que todo facilitadores a nivel de la rampa que conecta la calle 9na. Transversal y la salida a la Ruta Viva, con el afán de mejorar las condiciones de seguridad vial.

Medidas de Mitigación:

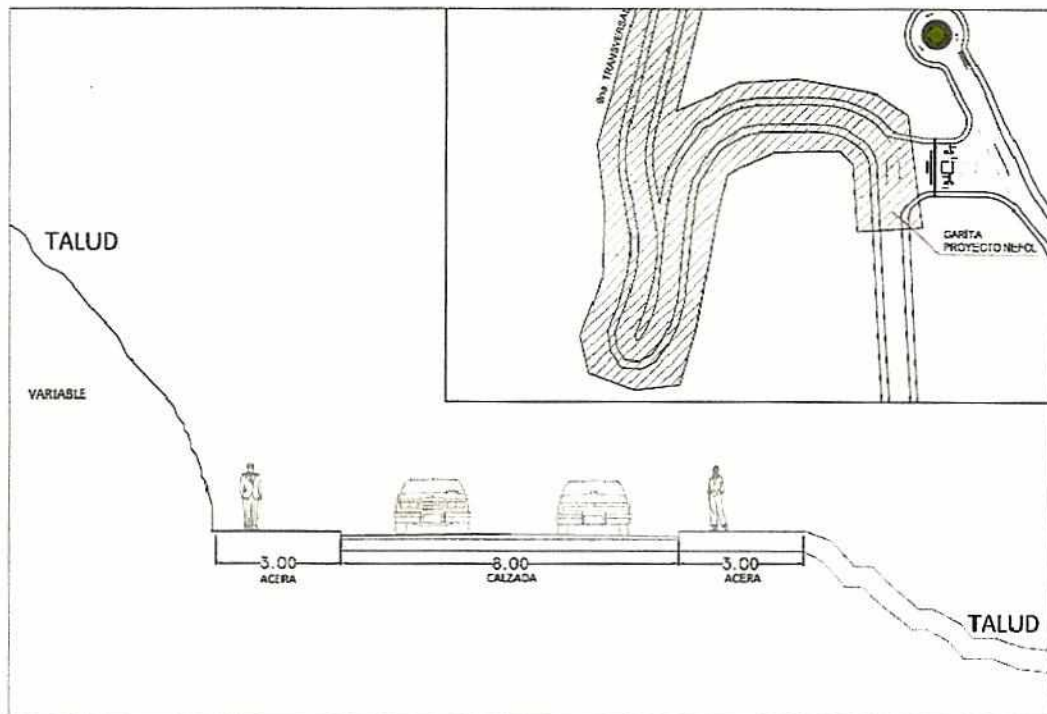
Del análisis realizado y por las condiciones de movilidad en las que se desarrolla el proyecto, se manifiesta que el mayor problema detectado se debe a la actual conformación de la vía de acceso directo al proyecto y las consecuentes limitantes en los desplazamientos, que se fundamentan en la existencia y uso por parte de una gran mayoría de residentes del sector de una salida/entrada hacia el sitio por la calle 9na. Transversal, que al momento presenta una geometría inadecuada y una capa de rodadura en malas condiciones, lo que causará mucha incomodidad a la movilización de los vehículos que aportará el proyecto.

Para solventar esa condición que actualmente presenta el proyecto, proponen:

1) Realizar el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na Transversal incluso optimizando las medidas de una vía que correspondería a una tipo F, que tendría una sección transversal total de 10 m., calzada de 6 m., con un carril por sentido de 3.00 m., y aceras de 2 m. de ancho según la normativa establecida para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana No. 172), sin embargo los promotores del proyecto se comprometen a mejorar dichas condiciones en el tramo seleccionado que es, desde la conexión de esta calle con la rampa de acceso al distribuidor de tráfico de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del Proyecto, y consolidarla con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía 12 m. de ancho, conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido y cada uno de 4.00 m. y aceras de 3.0 m., a ambos lados de la vía (ver gráfico No. 11).

Gráfico No.11

Perfil de la calle 9na. Transversal, con el mejoramiento de sus condiciones físicas en el tramo definido.

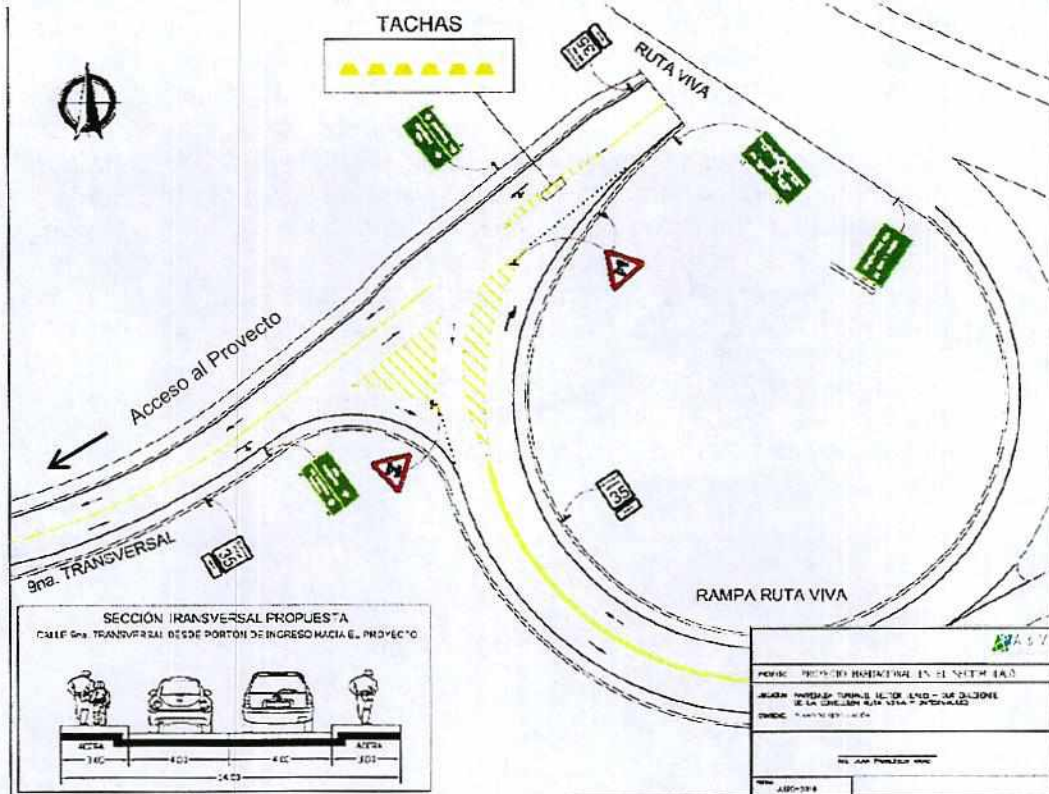


Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

2) En la intersección de la 9na Transversal y la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se ha identificado que no cuenta con la suficiente señalización para que los usuarios puedan elegir la correcta dirección en sus desplazamientos, por lo que como una medida para corregir esta deficiencia se propone realizar un reconfiguración con la implementación de isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular en dicha intersección, facilitando el uso de los carriles existentes, de acuerdo al diseño del gráfico No. 12.



Gráfico No.12
 Diseño de las mejoras en la señalización horizontal y vertical



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Otras medidas que sin duda, ayudarán a atenuar el impacto del tráfico vehicular en el sector pero que deberán ser implementadas cuando se construya el proyecto son:

- La ubicación de los controles de ingreso/salida principal vehicular del proyecto, que en este caso se encuentra a una distancia, de acuerdo a los planos presentados de 20,34 m., desde la línea de fábrica hasta los controles, que permitirá evitar las colas de espera de vehículos en la vía exterior del proyecto.
- Colocación de tachas y pintura de tráfico en el área del redondel, en donde se propone implementar las reformas geométricas que permitirá canalizar el sentido de circulación vehicular y mejorar su desplazamiento.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo con luces preventivas que advierta a los conductores y peatones de los vehículos en el sitio de acceso y salida vehicular del proyecto, al cual se debe adicionar las correspondientes señales verticales de advertencia de ingreso/salida vehicular.

Conclusiones:

Cabe mencionar que el nivel de análisis del proyecto es a nivel de Plan Masa, con lo cual se aclara que posteriormente, cuando se presente el proyecto de vivienda y de cada una de las etapas constructivas que proponen, a detalle, estos deberán cumplir con la normativa técnica vigente de todos los servicios, y en ese nivel se podrá profundizar sobre otros criterios como accesos/salidas vehiculares de los estacionamientos, rampas, plazas y número de estacionamiento, radios de giro y otros que no forman parte del alcance del estudio presentado.

Por lo expuesto, y de acuerdo a las características y condiciones del proyecto presentado a esta Secretaría y que ha sido debidamente analizado, se emite **Informe Favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ILALÓ-NEFOL" a nivel de Plan Masa, y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación recomendadas, detalladas anteriormente y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – SHTV, aprobará el proyecto en cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de las plazas de estacionamiento, sección de las vías en la que se incluye la vía nueva, características y especificaciones proyectadas de vías, áreas comunales externas, áreas verdes, etc., en concordancia con las normativas vigentes.

Como se presentan medidas de mitigación relacionadas directamente con el proyecto y que el promotor deberá ejecutarlas directamente, de acuerdo al compromiso inmerso en el informe analizado, se sugiere que previa la aprobación por parte de la SHTV se determine las condiciones administrativas mediante las cuales los promotores y constructores del proyecto las cumplan en su totalidad.

Posteriormente, los responsables del Proyecto tienen la obligación de presentar a la Administración Zonal "Tumbaco", los planos tanto del Plan Masa como del proyecto en general elaborados con el detalle que corresponda para su aprobación, en consideración con las normativas vigentes.



*Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. A
Para: Rubén Darío Tapia R.*

85

Oficio No. 6110DMC

Oficio No. 420-PCV

DM Quito, 29-05-2018

Arquitecto
Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAD Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC-2018-036893, en el que solicita se remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número (predio) 5047641, como insumo para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.

Al respecto indico que revisados los archivos catastrales al predio en mención le corresponde el Área de Intervención Valorativa (AIVA) No. 0902-0127 con un valor de 120,00 dólares el m2 de terreno, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 196 del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que registró para el bienio 2018-2019.

Atentamente,

Ing. Marco Espinosa
Coordinador del Proceso Catastro Valoración
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 29/05/2018 HORA:
CUMPLIDO CONTROL:
FOLIO:
FOLIO:

Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	28-05-2018	

- Ejemplar 1: Coordinación del Proceso Catastro y Valoración
- Ejemplar 2: Secretaria de Territorio Habita y Vivienda
- Ejemplar 3: Secretaria de la DMC
- Ejemplar 4: Proceso de Valoración.

Se adjunta expediente en 4 fojas útiles

Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,18728	3,72120
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,24634	3,23367
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	6,78921	4,18410
Agrícola residencial	-	Múltiple	7,41732	4,55069
Agrícola residencial	-	Equipamiento	3,66542	2,36239
Agrícola residencial	-	Industrial 2	6,94329	5,16740
Agrícola residencial	-	Industrial 3	5,12731	3,76436
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,84982	1,75224
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,47798	1,71955
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	10,62266	6,39880
Protección ecológica	-	Equipamiento	5,41742	4,06225
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	2,67707	6,37519
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,13893	6,25628
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,44720	3,63832
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	15,37512	23,28086
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	11,22157	20,23071
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	14,52168	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Múltiple	15,86516	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Equipamiento	7,84009	14,77977
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,85125	32,32870
Recursos naturales	-	Industrial 3	10,96699	23,55090
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	-	2,07932
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	-	3,00881
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	-	1,74976

Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	-	3,06600
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	-	1

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Tumabaco:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor Vigente	Factor 2018
Residencial Urbano 1	Residencial 1A	2,59608	2,34093
Residencial Urbano 1	Residencial urbano 2	1,02686	1
Residencial Urbano 1	Residencial urbano 3	1,10660	1,05306
Residencial Urbano 1	Múltiple	1,11013	1,09677
Residencial Urbano 1	Equipamiento	1	1,22951
Residencial Urbano 1	Industrial 2	1	1
Residencial Urbano 1	Industrial 3	1	1
Residencial Urbano 1	Industrial 4	1	1
Residencial Urbano 1	Patrimonial	1	1
Residencial 1A	Residencial urbano 1	-	1
Residencial 1A	Residencial urbano 2	-	1
Residencial 1A	Residencial urbano 3	-	1
Residencial 1A	Múltiple	-	1
Residencial 1A	Equipamiento	-	1
Residencial 1A	Industrial 2	-	1
Residencial 1A	Industrial 3	-	1
Residencial 1A	Industrial 4	-	1
Residencial 1A	Patrimonial	-	1
Residencial Urbano 2	Residencial Urbano 1	1	1,02649
Residencial Urbano 2	Residencial 1A	2,52816	2,40294

ANEXO 1
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	9na transversal / Intervalles s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45.615,10 m ²		

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

Datos Vigentes		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	SU	204 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1	205 Uso de suelo	RU2
203 Zonificación	A1002-35	206 Zonificación	A404-50
		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	28.335,11 m ²

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301								
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor: Nefol SA
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 1790650553001
 Dirección Actual: Whymper 164 y Orellana
 Teléfono: 2522012
 Celular:
 E-mail: friyera@ecuacopla.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Vanessa La Sasso
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1711283976
 Dirección Actual: Site Center, Torre 3, ofic 110
 Teléfono: 6000133
 Celular: 0998891820
 E-mail: vanessalassasso@gmail.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

INFORME TÉCNICO
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ILALÓ - NEFOL

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.183 que modifica a la No.172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a. Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

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

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

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

La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

Mediante oficio, José Rafael Pallares, Gerente General de WRL Promotora Inmobiliaria en calidad de Promotores del proyecto Ilaló Nefol, remite la documentación concerniente al expediente del proyecto y solicita se dé el tratamiento correspondiente a la Etapa III estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017

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

2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m² según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

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



Mapa 1. Ubicación del predio número 5047641
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

La Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, sancionada el 19 de diciembre de 2017, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), asigna para el predio número 5047641, los siguientes datos: clasificación de suelo urbano y uso principal de Residencial baja densidad (RU1) y Protección de quebradas A31 (PQ); y, zonificación A2 (A1002-35).

Tabla 1. Edificabilidad Actual – Predio número 5047641

Zonificación	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m ²	m
A2 (A1002-35)	(RU1) Residencial urbano 1	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



Mapa 2. Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – predio 5047641
 Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

4. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

En concordancia con el anexo 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que regula el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), el uso y la zonificación propuesta para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a Residencial Urbano 2 (RU2) y A404-50 correspondientemente, y se sujetará a la siguientes características de edificabilidad:

Tabla 2. Edificabilidad propuesta - Predio número 5047641

Zonificación	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m ²	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 - Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Serán compatibles los usos de suelo correspondientes a servicios y comercio así como los otros establecidos en la normativa vigente.

5. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

La propuesta urbano arquitectónica realizada por los promotores del proyecto Ilaló - Nefol, ha observado los siguientes lineamientos:

- La propuesta se desarrolla en un conjunto privado en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos, integrados entre sí por áreas verdes que permitan el movimiento natural de las especies de fauna y flora.
- Generación de una vía interna, que permite la circulación entre bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
- Contempla estacionamientos en subsuelo para conservar áreas verdes en planta baja.
- El proyecto incorpora una red de 6 humedales con una superficie global de 500 m², que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
- El proyecto establece una red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- Cuenta con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- Implementa terrazas ajardinadas de 4 metros lineales, para aislamiento térmico en cada apartamento.
- Se incorporan barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho, a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- Se diseñó un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que posee una longitud de 500 m.



Ilustración 1. Implantación del proyecto proyecto Ilaló - Nefol
Fuente: Promotores del proyecto



Ilustración 2. Perspectiva general del proyecto Ilaló - Nefol
Fuente: Promotores del proyecto



Ilustración 3. Perspectiva interna del proyecto proyecto Ilaló - Nefol
Fuente: Promotores del proyecto

6. SISTEMA VIAL, ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

La única vía que permite la accesibilidad al proyecto es la calle 9na transversal, que constituye una vía de carácter local, esta vía se integra a la Ruta Viva mediante un distribuidor de tráfico, siendo la vía principal de entrada y salida de flujo vehicular que generará el proyecto Ilaló – Nefol.

El Proyecto contempla un total de 207 plazas de estacionamiento para vehículos livianos, considerando que cada departamento contará en promedio con 2.75 plazas, más un 10% adicional para visitas.

El análisis del proyecto realizado por la Secretaría de Movilidad ha sido realizado a nivel de Plan Masa; para la aprobación del proyecto, los promotores deberán presentar los estudios definitivos y cumplir con lo descrito en el informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

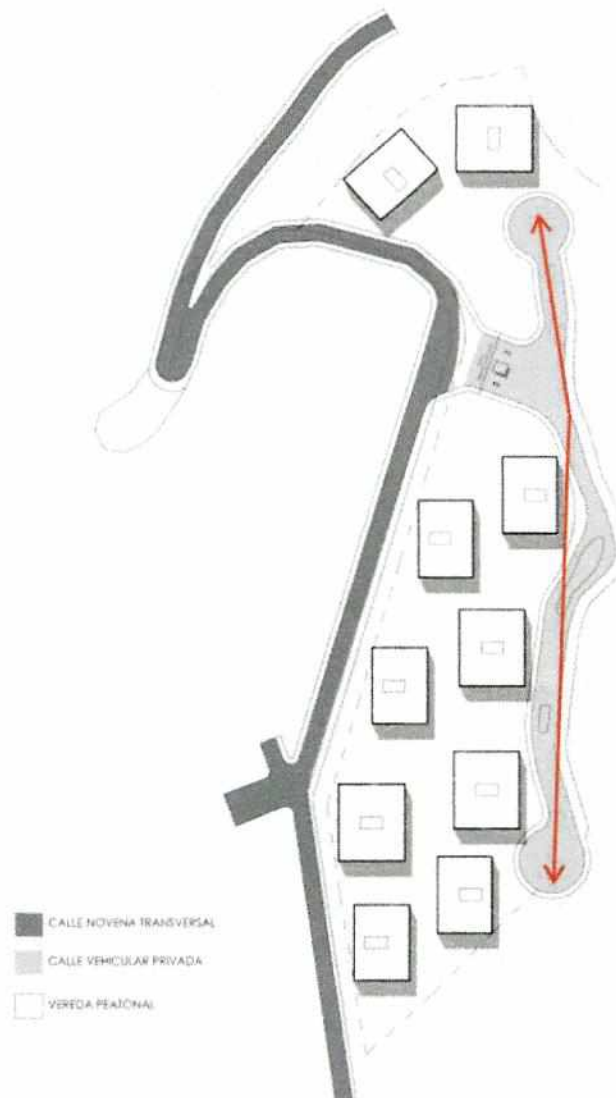


Ilustración 4. Sistema Vial proyecto Ilaló - Nefol
Fuente: Promotores del proyecto

7. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

La construcción del Proyecto Ilaló - Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto deberá desarrollar los estudios arquitectónicos e ingenierías, para la obtención de los respectivos certificados de conformidad; y, las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

8. SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

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

9. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m² de área verde comunal, cuyo mantenimiento estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones, adicionalmente incorpora una red de 6 humedales cuya superficie total corresponde a 500 m², que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. En el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Adicionalmente el proyecto plantea la conservación del área natural "Quebrada del Corro" con una superficie de 15.867 m², con una sustitución de eucaliptos existentes por especies nativas en un área de 5.000 m², además de la creación de un senderó ecológico sobre el borde superior de la Quebrada del Corro, conforme lo dispuesto en el Informe Técnico de Viabilidad Proyecto Ilaló - Nefol, contenido en el oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016.



Ilustración 5. Áreas Verdes
Fuente: Promotores del proyecto

10. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

En correspondencia a los criterios y compromisos contenidos en los informes emitidos por la Secretaría de Ambiente, mediante oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016, y, por la Secretaría de Movilidad, mediante informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016; los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

10.1. Compromisos Ambientales

- a) En el área natural:
 - 1. Conservación del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m².
 - 2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
 - 3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro
 - 4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m².

- b) En el área útil:
 - 1. Conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
 - 2. Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
 - 3. Creación de un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales y mantenimiento.
 - 4. Cubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
 - 5. Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.

- c) En el área del intercambiador:
 - 1. Diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m².

10.2. Compromisos en cuanto a Movilidad

- a) En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de los giros dentro de la intersección, y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la entidad Municipal respectiva previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.

- b) Se realizarán mejoras a la capa de rodadura de la vía de acceso, desde el proyecto hasta el portón de ingreso. Este mejoramiento se realizará una vez que se defina el inicio del proyecto y permitirá una mejor circulación de peatones y los vehículos por la vía de acceso. En la medida de lo posible se configurará una sección transversal con dos carriles de circulación con aceras y una mejora de la calzada que podría ser con adoquín, piedra o asfalto. La conformación de aceras y mejora definitiva de la calzada se realizarán previo a terminar la obra.

- c) Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.

11. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

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

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

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

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

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del

Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

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

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

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

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

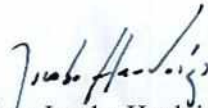
El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

12. REGISTRO DE PROYECTOS.-

Para la obtención del Certificado de Conformidad de los Planos Arquitectónicos y de Ingenierías del PUAE Ilaló - Nefol, el promotor deberá presentar, ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza y cumplir con lo establecido en la normativa vigente, observando todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.

Atentamente;


 Arq. Jacobo Herdoíza.

SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	2018-09-03	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2018-09-18	



ILALO - NEFOL S.A.
IMPLANTACION GENERAL

75

ANEXO 1
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	9na transversal / Intervalles s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45.615,10 m ²		

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

Datos Vigentes		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	SU	204 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1	205 Uso de suelo	RU2
203 Zonificación	A1002-35	206 Zonificación	A404-50
		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	28.335,11 m ²

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301								
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor Nefol SA
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC 1790650553001
 Dirección Actual Whymper 164 y Orellana
 Teléfono 2522012
 Celular
 E-mail frivera@ecuacopia.com

Datos del profesional

Nombre del profesional Vanessa La Sasso
 Cédula de ciudadanía o pasaporte 1711283976
 Dirección Actual Site Center, Torre 3, ofic 110
 Teléfono 6000133
 Celular 0998891820
 E-mail vanessalassasso@gmail.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

74



3129

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC-2018-036893

28 JUN 2018

Señor
José Rafael Pallares
GERENTE GENERAL WRL PROMOTORA INMOBILIARIA
Presente.-

De mi consideración:

La Mesa Técnica de PUAE en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 13 de junio de 2018, conforme la **Etapa III. Cálculo de Concesión Onerosa (COD) y Propuesta de Pago**, de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017; ha tratado el siguiente punto en referencia al proyecto Ilaló Nefol, el mismo que se encuentra en tratamiento dentro de esta dependencia, como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial:

1. El monto resultante de la Concesión Onerosa producto de la aplicación de la fórmula por cambio de uso de suelo para el predio número 5047641, donde se implantará el proyecto Ilaló Nefol, calculado conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; y, el Formulario declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) firmado por el propietario y profesional a cargo del proyecto Ilaló Nefol.

Con lo antes expuesto, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, le informa que dio por conocido el monto por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló Nefol.

Atentamente,


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

C.C. Abg. Andrés Isch
SECRETARIO GENERAL DE PLANIFICACIÓN

Ing. Alfredo León
SECRETARIO DE MOVILIDAD

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE


Dr. José Luis Guevara
SECRETARIO DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN

Sr. Alvaro Maldonado
SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

Arq. José Ordoñez
**DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE
PLANIFICACIÓN URBANA**

Ing. Iván Alvarado
GERENTE EPPMOP

Ing. Marco Antonio Cevallos
GERENTE EPMAPS

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	14-06-2018	 Sumilla
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	14-06-2018	

Oficio No. 6110DMC

Oficio No. 420-PCV

DM Quito, 29-05-2018

Arquitecto
Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAD Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC-2018-036893, en el que solicita se remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número (predio) 5047641, como insumo para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.

Al respecto indico que revisados los archivos catastrales al predio en mención le corresponde el Área de Intervención Valorativa (AIVA) No. 0902-0127 con un valor de 120,00 dólares el m2 de terreno, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 196 del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que registrará para el bienio 2018-2019.

Atentamente,

Ing. Marco Espinosa
Coordinador del Proceso Catastro Valoración
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO



Acción	Responsable	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Pilar Tufiño	28-05-2018	

- Ejemplar 1: Coordinación del Proceso Catastro y Valoración
- Ejemplar 2: Secretaria de Territorio Habitaad y Vivienda
- Ejemplar 3: Secretaria de la DMC
- Ejemplar 4: Proceso de Valoración.

Se adjunta expediente en 4 fojas útiles

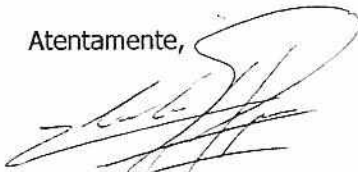
Oficio No. STHV-DMPPS- 1912
DM Quito,
Ticket GDOC-2018-036893

Ingeniera
Geovanna Chávez
DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite mediante el cual el Sr. José Rafael Pallares, promotor del proyecto denominado "Ilaló Nefol", ubicado en la parroquia de Tumbaco- Administración Tumbaco, en el sector de Tolagasi; requiere el cálculo del valor de la Concesión Onerosa para este proyecto; esta dependencia solicita a la Dirección a su cargo que remita el valor del AIVA del predio perteneciente al proyecto: número 5047641, insumo necesario para la aplicación de las fórmulas señaladas en el **CAPÍTULO II CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÓN, USO Y ZONIFICACIÓN** de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia.

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinueza	DMPPS	2018-04-23	<i>Manuel</i>

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO QUITO	
Fecha de Recepción	Hora:
27 ABR 2018	10:55
Recebido por:	<i>J. Jaramillo</i>

1/1/18

Quito, 9 de marzo de 2018

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad

Atención: Arq. Irene Vinúeza


De mi consideración:

En nuestra calidad de Promotores del PROYECTO ILALÓ NEFOL y con el fin de continuar con la Etapa III para la obtención de la aprobación del mismo, mucho agradeceré la Secretaría a su cargo se sirva emitir el valor del AIVA correspondiente así como el valor de la Concesión Onerosa de Derechos COD. Para este fin, adjunto a la presente sírvase encontrar los siguientes documentos:

- Formulario debidamente firmado para la solicitud el cálculo de COD, cédula catastral y plano actualizados.
- Copia de la escritura de Resolución de Excedentes o Diferencia de Áreas
- Memoria de Socialización
- Memoria Técnica, copia de la presentación a la mesa técnica.
- Copia del Informe de Viabilidad Favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
- Copia del Informe Técnico Favorable de la Secretaría de Movilidad
- Copia del Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente en donde se concluye que el Proyecto cumple con los criterios ambientales.

Con lo antes expuesto, quedamos a la espera de su respuesta.

Atentamente,


José Rafael Pallares
Gerente General
WRL Promotora Inmobiliaria

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro

QUITO
ALCALDÍA

67
68

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC 001-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 218751 20180305 10:00

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0
Nombre o razón social: COMPANIA NEFOL S.A

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5047641
Geo clave: 170109840406001000
Clave catastral anterior: 2001706001000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción: 1995
En derechos y acciones: SI
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 828.22 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 828.22 m2
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 5,847,125.98
Avalúo de construcciones \$ 220,920.50
Avalúo de construcciones \$ 0.00
Avalúo de adicionales \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 6,068,046.48

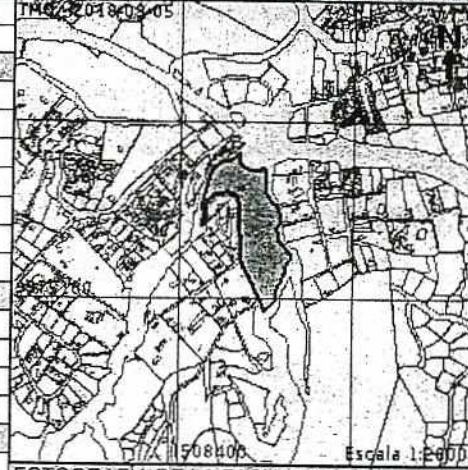
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

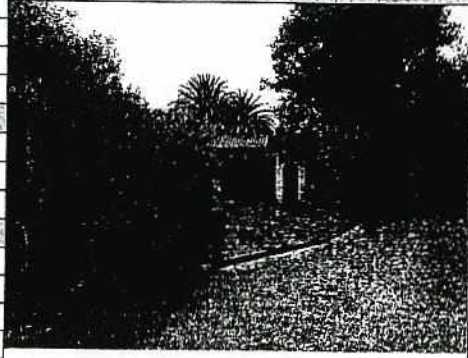
DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q URBANO
Área según escritura: 45,615.10 m2
Área gráfica: 45,615.10 m2
Frente total: 625.72 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 4,561.51 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Número de lote: -
Dirección: WLADIMIR ENRIQUE ANALUISA - SN
Zona Metropolitana: TUMBACO
Parroquia: TUMBACO
Barrio/Sector: S. ANTON TOLAGASI

IMPLANTACION DEL LOTE



FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	CHEDIAK MARUN JOSE	0	16.68	NO
2	COMPANIA NEFOL S.A	0	50	SI
3	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO
4	COMPANIA NEFOL S.A	0	16.66	NO

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la receipta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

NOTAS

constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



7

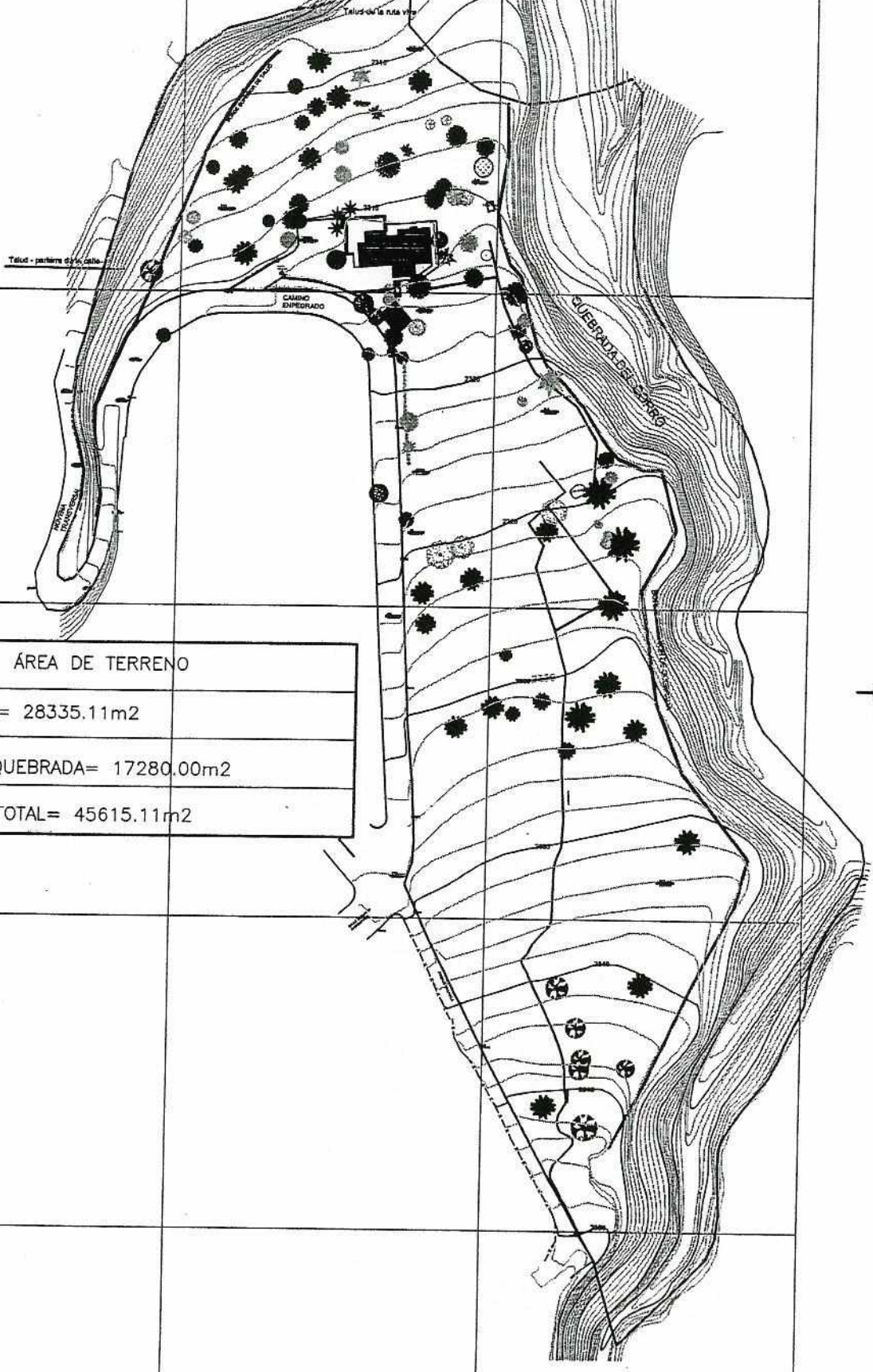
N-9975500

I-9975400

I-9975300

N-9975200

I-9975100



ÁREA DE TERRENO
ÁREA ÚTIL= 28335.11m ²
ÁREA DE QUEBRADA= 17280.00m ²
ÁREA DE TOTAL= 45615.11m ²



MEMORIA DE SOCIALIZACIÓN

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ NEFOL

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la memoria de socialización del PUAE Ilaló Nefol, en donde se dio a conocer a los habitantes del sector las características del proyecto.

La socialización del proyecto se realizó en dos ocasiones, los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2017. Para cada una de las reuniones de socialización se extendió invitaciones a los habitantes de la calle 9na transversal. Los Promotores tomaron contacto con los administradores de cada agrupación de vecinos para obtener los nombres y coordinar la entrega de las invitaciones. En las dos ocasiones se acordó dejar las 69 invitaciones en custodia de los guardias, quienes se encargaron de entregarlas a los vecinos que se acercaron a las garitas. Ver Anexo 1: Formato de invitación y constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos.

Se extendieron también invitaciones al Ingeniero Germán Reyes, representante de la Administración Zonal Tumbaco del Municipio Metropolitano de Quito. Ver Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

Previo a las dos reuniones de socialización, para aquellos vecinos que no se acercaron a las garitas o cuyos nombres pudieron haber faltado en las listas recibidas por los Promotores, se colocó 3 carteles en diferentes lugares de la calle 9na transversal, haciendo una invitación pública.





Imágenes de los carteles de invitación

UBICACIÓN

El lugar de las reuniones fue la casa existente en el lote donde se ubicará el proyecto.

AGENDA

- Presentación del proyecto
- Preguntas de los asistentes

ASISTENTES

Asistieron a las reuniones de socialización las siguientes personas:

- 1 representante de Nefol
- 1 representante de la Arquitectura
- 3 representantes de los Promotores
- 1 representante de la Administración Zonal del Municipio Metropolitano de Quito (Ing. Germán Reyes)
- 17 vecinos para la primera reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia
- 11 vecinos para la segunda reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia

DESARROLLO DE LAS REUNIONES DE SOCIALIZACIÓN

En las dos ocasiones el desarrollo de las reuniones fue bastante similar, como se describe a continuación:

El señor José Rafael Pallares, representante de los promotores da inicio al evento con la presentación del PUAES Ilaló Nefol. Se da a conocer a los vecinos la información general del proyecto, su ubicación, implantación, características de vías, conservación de quebrada y árboles importantes, criterios ambientales y de movilidad. Ver Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos.

Se da paso a las preguntas de los asistentes, quienes tienen como preocupación principal la movilidad en la calle 9na transversal. A este respecto se explica a los vecinos que se ha trabajado en este tema con la Secretaría de Movilidad del Municipio y en acuerdo entre las dos partes, el proyecto se compromete a realizar todas las medidas de mitigación que se detallaron en la presentación y que, de acuerdo a los estudios ya realizados, resultará en que el aumento de automóviles por el proyecto no tendrá un impacto negativo a la movilidad existente. También se explica que al constar los compromisos como parte de un PUAE, los promotores y propietarios están obligados a cumplirlos. Adicionalmente, los promotores ofrecen a los vecinos que durante la construcción del proyecto se implementarán horarios para el ingreso y salida de vehículos pesados, de tal manera que no coincida con las horas pico. También se ofrece que todas las maniobras y estacionamiento de vehículos relacionados al proyecto se realizarán dentro del predio del proyecto.

Para la segunda reunión de socialización se presenta adicionalmente una simulación de tráfico, en donde se aprecia que una vez realizadas las obras ofrecidas por el proyecto, no se formarían columnas de vehículos.

La otra preocupación de los vecinos es acerca del volumen de construcción a desarrollarse. Se aclara que el proyecto no aumenta la ocupación de suelo permitida actualmente de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana. Al contrario, el proyecto pretende construir un volumen menor a lo permitido. Se deja claro que gracias a este menor volumen y a la existencia de retiros amplios que serán arborizados, las servidumbres de vista que genere el proyecto serán muy pocas.

CONCLUSIONES

La poca asistencia de los habitantes del sector a las reuniones de socialización hace pensar que no existe preocupación de los vecinos con respecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector.

La principal preocupación de los asistentes es la movilidad, que será mejorada con los compromisos ofrecidos por el proyecto y aprobados por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Quito.

En un segundo lugar a los asistentes les preocupa la densidad de construcción, sin embargo, la densidad propuesta por el PUAE Ilaló Nefol es menor a la permitida actualmente en el IRM.

48

Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, febrero de 2017

Señor

Propietario

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, marzo de 2017

Señor

Propietario

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

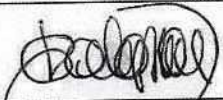
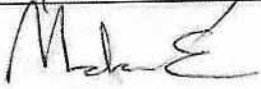


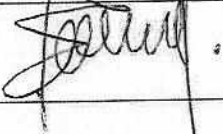
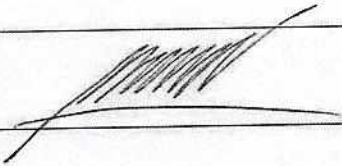

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

46

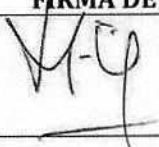
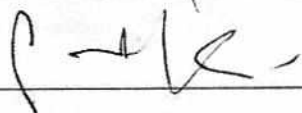
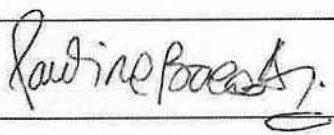


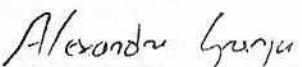
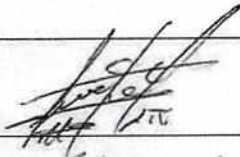

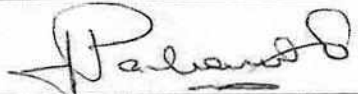
Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

45

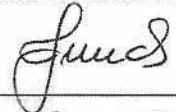
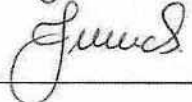
Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Imelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

44

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Vanesa Lasasso	 13-02-17
Lucia Crespo	 13-02-17

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

43

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	x <i>adriano</i>
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	<i>[Signature]</i>
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	<i>[Signature]</i>
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	<i>[Signature]</i>
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	<i>Ramón Justino</i>
MERCEDEZ ZUMARRAGA	<i>Mercaderes Zumarraga</i>
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	<i>Ramón Justino</i>
PATRICIO ZALDUMBIDE	<i>[Signature]</i>
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	<i>adriano</i>
CATÓN VILLACRÉCES	<i>[Signature]</i>
RICARDO VILLACRÉCES	<i>[Signature]</i>
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

42

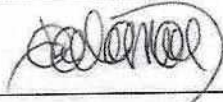
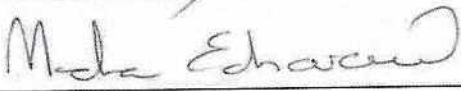
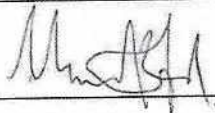

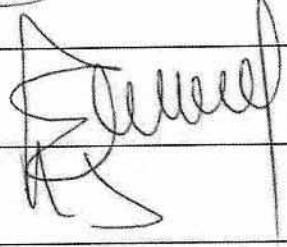
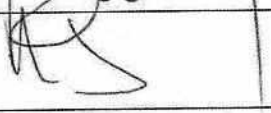
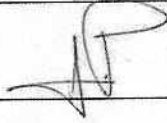

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila	
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	
Daniela Robayo	
Guillermo Sanchez Natalia Sabransky	
Tony Verbik Isis Alegrias	
Jose Avila	
Juan Duque Lina Mesa	
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	
Fabian Guerra Laura Estrella	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

41

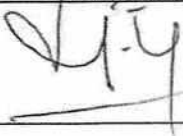


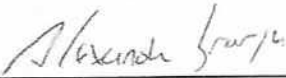
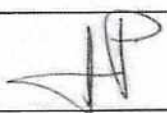
Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

40

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Imelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	
Vanessa Lasasso	
Lucía Crespo	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

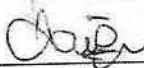
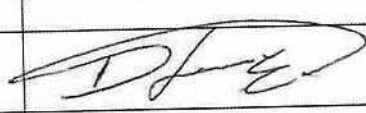

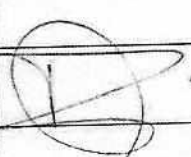
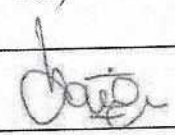
39

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	M ^a Belen Ayala
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila JOSE AVILA	
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	
Daniela Robayo	
Guillermo Sanchez Natalia Sabransky	
Tony Verbik Isis Alegrias	
Jose Avila Andrés Sung	
Juan Duque Lina Mesa	
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	
Fabian Guerra Laura Estrella	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	
MERCEDEZ ZUMARRAGA	
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	
PATRICIO ZALDUMBIDE	
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	
CATÓN VILLACRÉCES	
RICARDO VILLACRÉCES	
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	

Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

Fechas de ingreso y Notificación.

37



Chimborazo y Pampite Centro de Negocios "La Esquina", Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá
Teléfono: (593 2) 289 2167
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, febrero de 2017

Ingeniero

Germán Reyes

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Administración Tumbaco

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Recibido
13/02/2017
13h02

Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

36

WRL
PROMOTORES INMOBILIARIOS Cía. Ltda.



Chimborazo y Pampite Centro
de Negocios "La Esquina",
Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá
Teléfono: (593 2) 289 2167
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, marzo de 2017

Ingeniero

Germán Reyes

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN TUMBACO - GESTIÓN PARTICIPATIVA
Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal. Queremos recalcar que, al ser esta la segunda socialización del Proyecto, se dará paso a la reunión con el número de vecinos presentes.

Atentamente,

J. C. Sánchez
WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

*Recibido
14/03/2017
13h04
R*

Anexo 3: Registros de Asistencia

35

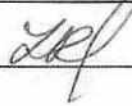
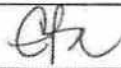

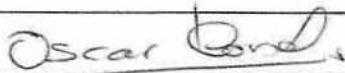

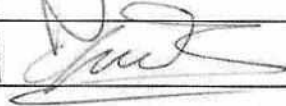
REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"PASAJE VALHALA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera Cynthia Godiño (Esposa)	170725850-3	
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra		
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra	170804652-7	
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001681	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	0601909773	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces	170826171	
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		



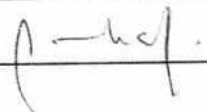
REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"CONJUNTO YAKU"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	1002015426	
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio	1758003272	
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	170630239	
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loaiza	1713324117	
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías		
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	1718223462	
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

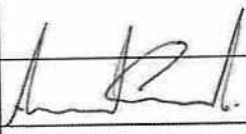
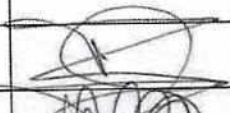


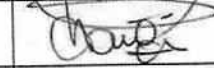
REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

LA MUELA ALTA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander	71493403-9	
Ben Dod	71314561-1	
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio		
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson		
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		


REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"PASAJE VALHALA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera		
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra	1707682214	
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra		
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001699	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	060190723	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces		
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"CONJUNTO YAKU"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz		
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio		
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	406320279	
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loiza		
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías	T. Verbik 170658759-7	
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	Lina Mesa 170658759-7	Lina Mesa
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

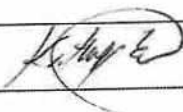

"LA MUELA ALTA"		
PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Freile Carlos		
Alexandra Granja		
Pier Izager		
Alberto Tituaña		
Carlos Valles		
Joaquín Morillo		
Vanessa Lasasso	1711283976	<i>Vanessa Lasasso</i>
Lucía Crespo	1709269094	<i>Lucía Crespo</i>

Anexo 3: Registros de Asistencia

28

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

LA MUELA ALTA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander		
Ben Dod		
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio	1705874921	
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson	1721013116	
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		

Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos



INFORMACION GENERAL

Promotores: NEFOL S.A.

EQUIPO:

- **Arquitectura:** VLC – LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA – Ing. Otto Maldonado
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.



OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 9 conjuntos multifamiliares
- Pórtico de ingreso y vía interna
- Áreas comunales verdes para actividades recreativas
- Camineñas y senderos

PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 6 – 8 viviendas (aprox. 72 total)
- Parquesos y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados

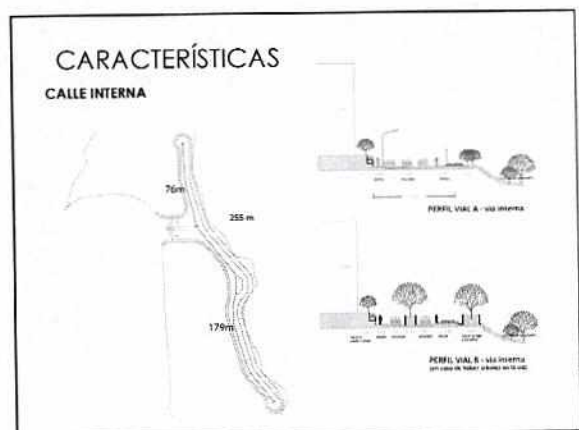
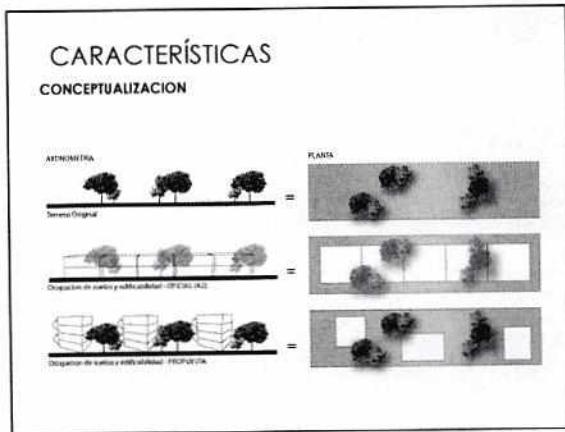
CARACTERÍSTICAS

PLAN MASA

DATOS DEL TERRENO
 Área Terreno: 45,140,48 m²
 Área Útil: 28,642,48 m²


LINDEROS
 Norte: Intercambiador Ruta Viva
 Sur: Quebrada del Corro
 Este: Quebrada del Corro
 Oeste: Novena transversal





CARACTERÍSTICAS

FOTOS
INVENTARIO DE ARBOLES:



Algunas especies:
 - Algarobos
 - Guabo
 - Chirimoya
 - Sauce
 - Anipo
 - Palupala
 - Guabocón
 - Jacónchalo
 - Magnolio
 - Choañ
 - Hiceno
 - Palmero
 - Copal
 - Samba
 - Entre otros...

CARACTERÍSTICAS

CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES

Numeración	Especie	Diámetro	Altura
1	Algarobos	100	8
2	Palmieros Real	278	11
3	Palmieros Real	128	13
4	Palmieros Real	122	13
5	Guabo	95	9
6	Guabocón	141	10
7	Guabocón	61	7
8	Guabocón	95	7
9	Guabo	95	9
10	Guabocón	61	10
11	Guabo	147	11
12	Guabo	89	9
13	Melena Blanca	80	13
14	Guabocón	79	10
15	Guabo	82	8
16	Algarobos	88	9
17	Algarobos	107	8
18	Guabo	62	7
19	Algarobos	125	8
20	Algarobos	76	9
21	Algarobos	62	9
22	Sauce	87	10
23	Melena	68	6
24	Alveta Negra	80	9
25	Guabocón	79	9
26	Melena Blanca	91	13
27	Castaño	243	20



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION DE QUEBRADAS A TRAVES DE REFORESTACION DE TALUDES



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		45140,48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,66	17029,95	37,73

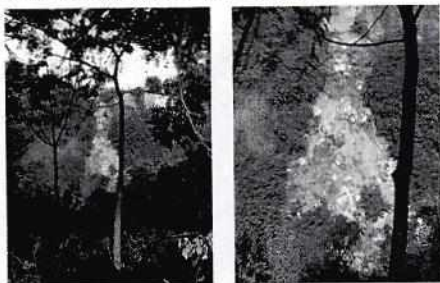
CRITERIOS AMBIENTALES

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- El proyecto cuenta con un plan de reforestación con especies nativas, similar a lo que habían venido realizando los propietarios actuales.
- Cerramiento verde para protección de reserva ecológica.
- Riego para prevenir incendios. (Cisternas, cuneta de coronación, hidrantes, senderos)
- Evitar contaminación (basura y escombros) como esta sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Depósitos de basura diferenciados
- Planta de tratamiento de aguas servidas
- Calentamiento de agua de piscinas mediante energía solar
- Iluminación pública con LED

IMPACTOS Y CRITERIOS

MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN DE QUEBARADA:



CRITERIOS DE MOVILIDAD

De acuerdo al informe No.SM-0122/2016, elaborado por el Ing. Juan Francisco Arias y revisado y aprobado por el Municipio de Quito se concluye que:

1. El proyecto no genera volúmenes de tráfico que afecten a las intersecciones de la Vía Interoceánica con el intercambiador de la Ruta Viva, ni del intercambiador de la Ruta Viva con la 9na transversal.
2. El proyecto verificará y respetará los retiros establecidos para la vía 9na transversal.
3. En la intersección de la 9ma transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante señales que brinden facilidad de giro dentro de la intersección, además de la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35km/h.
4. Los promotores del proyecto mejorarán la capa de rodadura de la vía 9na transversal desde el inicio (Ruta Viva) hasta el ingreso del proyecto.
5. Se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" en el ingreso y salida vehicular del proyecto para la seguridad del cruce de peatones.



INTRODUCCION



INFORMACION GENERAL

Promotores: NEFOL S.A.

EQUIPO:

- **Arquitectura:** VLC – LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA – Ing. Otto Maldonado
- **Legal:** LEXVALOR
- **Fideicomiso:** FIDEVAL
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.

LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

UBICACIÓN



OBJETIVOS DEL PROYECTO

LO QUE PERSIGUE EL PROYECTO

Promoción de proyecto inmobiliario residencial que se enfoque en la importancia del medio ambiente.

- Aprovechamiento
- Conservación
- Relación
- Búsqueda

CARACTERÍSTICAS

PLAN MASA

DATOS DEL TERRENO

Área Terreno: 45140,48 m²
Área URB: 29642,48 m²

LINDEROS

Norte: Intercambiador Ruta Viva
Sur: Quebrada del Corro
Este: Quebrada del Corro
Oeste: Navegación Transversal

OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 10 conjuntos multifamiliares
- Pátio de ingreso y vía interna
- Área comunal verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 6 - 8 viviendas (aprox. 74 total)
- Parquesos y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados

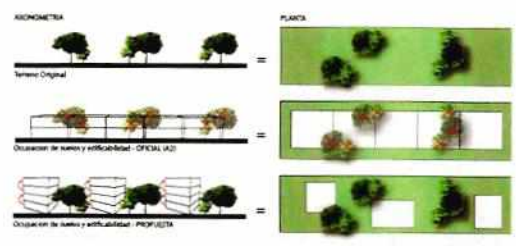
CARACTERÍSTICAS



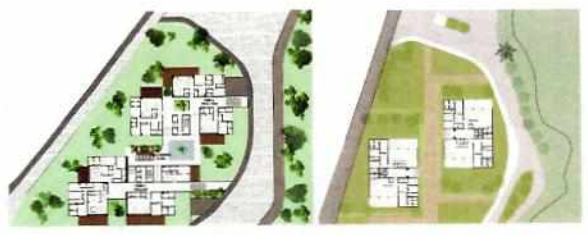
CARACTERÍSTICAS



CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



CARACTERÍSTICAS

VOLUMETRIA



CARACTERÍSTICAS



CARACTERÍSTICAS

PLANTA TIPO



Jardinerías en terrazas para aislamiento térmico

CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VIAL Y TRANSPORTE PUBLICO



CARACTERÍSTICAS

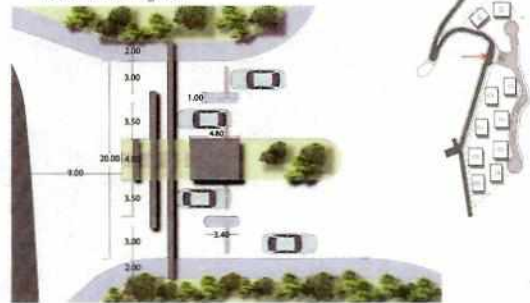
AMPLIACION 9NA TRANSVERSAL



CARACTERÍSTICAS

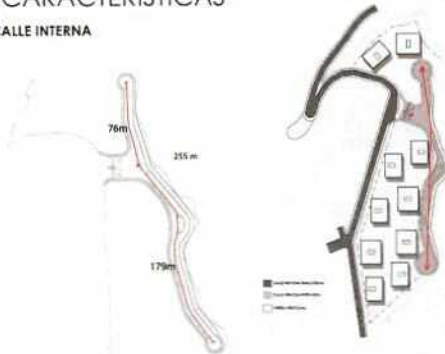
INGRESO

1. Detalle de ingreso



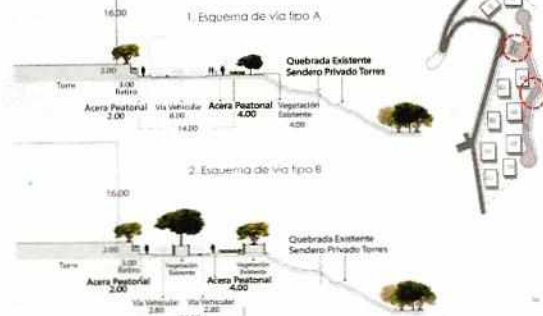
CARACTERÍSTICAS

CALLE INTERNA



CARACTERÍSTICAS

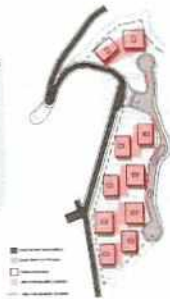
CALLE INTERNA



CARACTERÍSTICAS

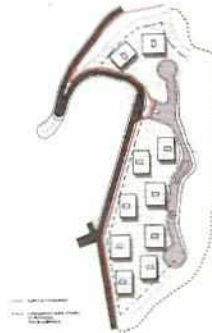
ESTACIONAMIENTO

	N.º de Unidades	Estacionamientos	Valios	Dispersión/Unidad	Uniones
CONJUNTO 1	6	20	1	1	1
CONJUNTO 2	8	22	1	1	1
CONJUNTO 3	8	22	1	1	1
CONJUNTO 4	8	22	1	1	1
CONJUNTO 5	8	22	1	1	1
CONJUNTO 6	8	24	1	1	1
CONJUNTO 7	8	22	1	1	1
CONJUNTO 8	6	20	1	1	1
CONJUNTO 9	8	24	1	1	1
CONJUNTO 10	6	20	1	1	1
TOTAL	128	218	10	10	10



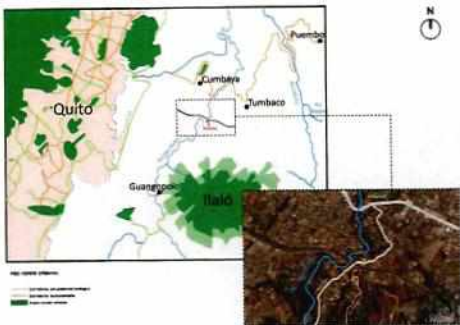
CARACTERÍSTICAS

SEGURIDAD



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



CARACTERÍSTICAS

FOTOS

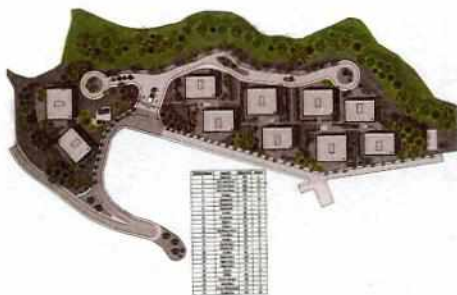
INVENTARIO DE ARBOLES:



- Algarrobo
- Guano
- Chirimoya
- Laurel
- Anjo
- Patacaca
- Guayacán
- Jacaranda
- Magnolia
- Chocón
- Uva
- Palmar
- Casahuate
- Brindil
- entre otros...

CARACTERÍSTICAS

CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION DE QUEBADRAS ATRAVES DE REFORESTACION DE TALUDES



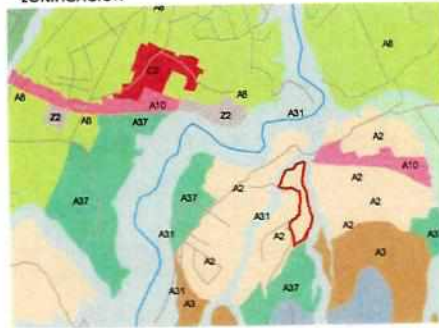
CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



CARACTERÍSTICAS

ZONIFICACION



- A2 - A1002-35
- A3 - A2502-10
- A8 - A 603-35
- A10- A 604-50
- A37- A1002-35(VU)

CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		45140,46	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31275,60	70,00
PETICION PROYECTO ESPECIAL	4691,56	10,39	18551,59	41,33
PROYECTO	4399,76	9,64	17929,94	37,71

CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA UTIL		28642,48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	10024,87	35,00	20049,74	70,00
PETICION PROYECTO ESPECIAL	4691,56	16,39	18551,59	64,77
PROYECTO	4359,76	15,22	17929,96	62,61

CARACTERÍSTICAS



CUADRO DE COEFICIENTES DE USO DEL SUELO

Área Terreno: 45.140,46
 Área Util: 28.642,68
 Área Via interna: 4.851,20
 Área Quebrada: 16.498,00

	COS PB	COS TOTAL
CONJUNTO 1	403,36	1479,27
CONJUNTO 2	403,36	1483,56
CONJUNTO 3	404,90	2071,59
CONJUNTO 4	403,36	1473,56
CONJUNTO 5	404,90	2001,88
CONJUNTO 6	404,90	1889,15
CONJUNTO 7	403,36	1473,56
CONJUNTO 8	403,36	1479,27
CONJUNTO 9	404,90	1889,15
CONJUNTO 10	403,36	1479,27
TOTAL AREA CONJUNTOS	4399,76	17299,93

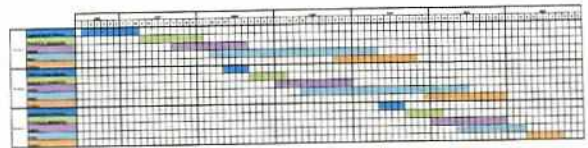
VIABILIDAD FINANCIERA

SÍNTESIS ESTUDIO DE MERCADO - DEMANDA

Del estudio de mercado realizado se concluye que existe un segmento que demanda viviendas, fuera del perímetro urbano de Quito, que aseguren seguridad, comodidad y accesibilidad. Sobre la base de entrevistas y encuestas realizadas, se aprecia de manera clara un nicho importante para este mercado en el estrato socio-económico alto para un concepto urbanístico de condominios campestres, desarrollados por los promotores.

VIABILIDAD FINANCIERA

CRONOGRAMA



VIABILIDAD FINANCIERA

INVERSIÓN TOTAL Y POR ETAPAS:

ETAPA	ÁREA (OTM)	TERMINADA	ESTAC.	NUEVOS	ÁREA TOTAL	INVERSIÓN ETAPA	CUENTA POR ETAPA	INVERSIÓN POR ETAPA
1	4.570,00	3.880,00	80	0	4.570,00	15.847.176,78	15.847.176,78	1.000.000,00
2	3.120,00	3.120,00	80	0	3.120,00	11.899.480,71	11.899.480,71	1.000.000,00
3	3.120,00	2.677,78	81	442	3.120,00	11.899.480,71	11.899.480,71	1.000.000,00
TOTAL	10.810,00	9.677,78	241	442	10.810,00	39.646.138,20	39.646.138,20	3.000.000,00

ETAPA	ÁREA (OTM)	TERMINADA	ESTAC.	NUEVOS	ÁREA TOTAL	INVERSIÓN / OTM	TOTAL TERMINA
1	4.570,00	3.880,00	79	0	4.570,00	3.467,85	3.467,85
2	3.120,00	3.120,00	80	0	3.120,00	3.814,22	3.814,22
3	3.120,00	2.677,78	81	442	3.120,00	3.814,22	3.814,22
TOTAL	10.810,00	9.677,78	241	442	10.810,00	3.814,22	11.096,29

ETAPA	ÁREA (OTM)	TERMINADA	ESTAC.	NUEVOS	ÁREA TOTAL	INVERSIÓN (MIL DOL.)	INVERSIÓN (MIL DOL.) / OTM	INVERSIÓN (MIL DOL.) / ESTAC.
1	4.570,00	3.880,00	79	0	4.570,00	1.000.000,00	218,82	12,65
2	3.120,00	3.120,00	80	0	3.120,00	1.000.000,00	320,48	12,50
3	3.120,00	2.677,78	81	442	3.120,00	1.000.000,00	320,48	12,50
TOTAL	10.810,00	9.677,78	241	442	10.810,00	3.000.000,00	277,79	12,50

IMPACTOS Y CRITERIOS

IMPACTOS URBANOS:

- La **estructura** actual de la zona es: Consolidación y futuro desarrollo
- Se cumplen los **lineamientos** de la ordenanza: tipología de los 10 conjuntos es homogénea.
- Dentro de todos los **parámetros y condiciones** de la zonificación actual, no se altera nada más que la altura de los conjuntos.

IMPACTOS Y CRITERIOS

AMBIENTALES:

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- Reforestación con especies endémicas que se ha realizado y se seguirá realizando.
- Ceramamiento verde para protección de reserva ecológica privada
- Riego para prevenir incendios.
- Evitar contaminación [basura y escombros] como está sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Proteger flora y fauna.

IMPACTOS Y CRITERIOS

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA:



4

Informe Técnico PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALO NEFOL

1. ANTECEDENTES

Con fechas 27/03/2015, el Promotor José Javier Chediak, ingresa oficio a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el tratamiento como proyecto urbanístico "ILALO NEFOL". Localizado en la parroquia de Tumbaco. El proyecto tiene como objetivo la edificabilidad para uso residencial.

Con fecha 07/08/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía al Señor José Javier Chediak oficio STHV-DMPPS 3778, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones al proyecto urbanístico arquitectónico especial "ILALO NEFOL", para lo cual el Promotor debe cumplir con los requerimientos normativos de criterios ambientales para evaluación de PUAE.

Con fecha 08/09/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y los Promotores del proyecto urbanístico "ILALO NEFOL", en la cual, la SADMQ presenta y detalla los requerimientos establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, que permitirán establecer los compromisos de implantación del Proyecto.

Con fecha 18/09/2015, se realizan las visitas de campo al sitio de implantación del proyecto, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor, para lo cual, se concluye se sugiere modificar la propuesta urbanística que minimice el impacto ambiental.

Con fecha 22/08/2016, el promotor del proyecto urbanístico "ILALO NEFO", presenta el "Expediente Ambiental del PUAE "ILALO NEFOL", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo urbanístico los criterios ambientales de la Secretaría de Ambiente del DMQ.

2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Los criterios ambientales de evaluación a Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE¹, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAEs, se enfocan en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- ❖ Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- ❖ Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- ❖ Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.
- ❖ Cálculo proyectado de Huella de Carbono de construcción.

¹ Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAEs son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE², desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor ILALÓ NEFOL, enfoca sus compromisos en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.

En el área natural se compromete en:

1. Conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m²
2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Q. El Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Q. El Corro.
4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Q. El Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m².

En el área útil del predio se compromete en:

1. Conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Creación de un sendero ecológicos que bordea la Q. El Corro, que tiene una longitud de 500 m, con fines recreacionales y mantenimiento.
4. Cubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.

En el área del intercambiador:

1. Diseño paisajístico y arborización del Intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m².

- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua

Incorpora una red de 6 "humedales" con una superficie global de 500 m², que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y de las áreas naturales.

Establece una Red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.

- ❖ Uso y eficiencia energía
Plan de ahorro de energía en áreas comunales con iluminación Led.
- ❖ Manejo de residuos sólidos.
Considera la implantación de 5 sitios de acopio de residuos inorgánicos y 1 sitio de compostaje, todos debidamente equipados, incluye señalización y adecuada accesibilidad.
- ❖ Materiales y recursos
Terrazas ajardinadas de 4 m lineales para aislamiento térmico en cada departamento (74 departamentos).
- ❖ Movilidad
Parqueadero de bicicletas y señalética de ciclo vía.

² Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

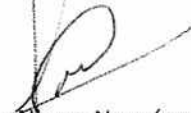
2

4. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO **SAN PATRICIO**

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMQ						
CRITERIOS AMBIENTALES					PROYECTO SAN PATRICIO	
CAPÍTULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	ORIGENARIO	RESPUESTA / PROPOSTA	PUNTAJE
						Puntos
1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco-sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	SI	Detalla una caracterización de los componentes de Clima, Biótico y Físico	1
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	S	Detalla los servicios ambientales existentes en la quebrada y presenta la caracterización de flora, avifauna, malofauna y herpetofauna	1
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito	NO	Certificado del Ministerio de Ambiente	1
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	SI	Determina el área de afectación por la implementación del proyecto	1
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y/o inundaciones forestales e inundación	SI	Presenta un análisis de Peligro a incendios forestales, amenaza a movimientos en masa, Peligro por actividad volcánica y Peligro tecnológico	1
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño	NA		1
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	SI	Detalla los niveles de protección de cobertura vegetal incentivando la implantación del proyecto	2
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	SI	Determina el área de reforestación y sustitución de eucaliptos	2
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Presenta la red de áreas verdes en el sitio de implantación	2
2. Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	SI	Detalla el sistema de recolección de agua en cubiertas y crea 5 humedales	2
		2.1.2	Combinación de diseños para aceras, parterres, calzadas, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo	SI	Describe el tipo de materiales en calzadas y jardines	2
	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores)	SI	Describe tratamiento de agua 1 - Redes de saneamiento, El agua pluvial	2
		2.2.2	Tratamiento de todos los residuales	NA	NA	na
	3.1 Componente de diseño	2.2.3	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios	SI	Detalla el sistema de captación de agua lluvia en cubiertas	1
		2.2.4	Utilización de artefactos sanitarios de alta eficiencia y grifos de bajo consumo	SI	Descripción del tipo de artefactos sanitarios de bajo consumo y alta eficiencia	3
3. Confort & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	SI	Describe un análisis de confort y eficiencia energética	2
		3.2.1	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	NO		0
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	SI	Contempla sistemas de control de iluminación para encendido y apagado en exteriores	2
		3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico	SI		2
3.2.4	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético	na	NO APLICA	na		
4. Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, reparación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vedros, concreto, hierro, asfalto, entre otros)	SI	Expediente Ambiental. Contempla un sitio para la disposición de residuos margánicos. NO genera residuos peligrosos	3
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios margánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas)	SI	Expediente Ambiental. Contempla un sitio para la disposición de residuos margánicos. NO genera residuos peligrosos	3
		4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos	SI	Presenta sitio de compostaje	3
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	SI	Presenta programa comunitario de manejo integral de residuos	3
	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios	SI	Contempla sitios de cubiertas con consultoría para incorporar terrazas tipo intensivo e extensivo	1
5.1.2		Manejar con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno aplicando los materiales de construcción locales de larga duración, todos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente	NA	NA (forma parte del área industrial)	na	
5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera automatizada por EMGRIS	na	NO APLICA	1	
	5.2.2	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	SI	Expediente Ambiental. Movilidad. Espacio de bicicletas	2	
6. Movilidad	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Implementación de paradas que incorporen cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos	NA	NO APLICA	na
		6.1.2	Promoción de uso de transporte público y/o colectivo	NA	NO APLICA	na
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Optimización del espacio de parqueo de automovil	SI	Expediente Ambiental. Movilidad. Optimización de parqueo de automoviles y buses	3
6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automovil	SI				
7. Huella de Carbono	7.1 Componente de diseño	7.1.1	Cálculo proyectada de Huella de Carbono	SI	Propuesta de tal uso de la Huella de Carbono	0
TOTAL PUNTAJE						47
						47/51
						51
						47
						92.15586275

5. Conclusiones

El Promotor del Proyecto "ILALO NEFOL", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo urbanístico, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio S/N de fecha 22 de agosto de 2016, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.


Nixon Narváez
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ