

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I

El ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana que, de acuerdo a lo determinado por los artículos 264 y 266 de la Constitución y 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, requiere que se asuman retos relacionados al desarrollo de las ciudades. Problemáticas urbanas comunes como el crecimiento desordenado, el consumo de los recursos naturales, la segregación espacial, la contaminación ambiental, la inadecuada gestión de la movilidad, la falta de oportunidades de desarrollo económico, entre otros, requieren que los marcos regulatorios nacionales y locales se ajusten para abordar las dinámicas urbanas modernas y que permitan una gestión pública eficiente y trascendente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación.

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

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

Complementariamente, el Título VII del mismo Libro IV.1 del Código Municipal regula las condiciones específicas en virtud de las que se calcula la repartición de las cargas y beneficios en estos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. En concreto, esta ordenanza regula el cálculo y método de pago de la concesión onerosa de

## ORDENANZA N° \_\_

derechos para los proyectos que se beneficien de un cambio de uso de suelo y de incremento en los derechos de edificabilidad asignados.

En el año 2019, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el PUAE San Patricio y enmarca la planificación y desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial ubicado al sur de la Ruta Viva, en el sector del escalón Lumbisí. En cumplimiento de lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) aprobado por la Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015 sobre la consolidación del sistema de centralidades y sub-centralidades, el PUAE San Patricio contempla el desarrollo de un nuevo sub-centro urbano, cuya vocación mixta generará áreas de comercio, turismo, residencia y oficinas.

Al amparo del marco jurídico descrito en los párrafos anteriores, se presenta la ordenanza que regula la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica, proyecto urbanístico arquitectónico especial que se ubica al sur del PUAE San Patricio y que se ancla al desarrollo del sub-centro urbano que la planificación metropolitana ha previsto para esta zona de la parroquia de Cumbayá. La ordenanza determina las regulaciones que los promotores del proyecto deberán cumplir de manera obligatoria con la finalidad de garantizar los preceptos del desarrollo urbano sostenible y equitativo dispuestos en la normativa nacional y local vigente.

## II

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m<sup>2</sup>.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna al predio el uso de suelo (M) Múltiple y la zonificación Z2 (ZC) Áreas de Promoción y por lo tanto no cuenta con asignación de datos de zonificación.

La planificación presentada para el PUAE Santa Mónica contempla un proyecto de uso mixto, que cuenta con áreas residenciales, así como espacios para comercios y oficinas. Adicionalmente, el proyecto prevé la incorporación de equipamientos públicos y privados que aportarán al desarrollo de la zona y que impactarán de manera positiva en la calidad de vida de la población local.

En cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana aplicable, el PUAE Santa Mónica propone el desarrollo de infraestructuras de servicios públicos y cesión de áreas públicas obligatorias. Adicionalmente, el proyecto aportará áreas verdes públicas y comunales adicionales, afectará áreas privadas al uso público de manera permanente, incondicional y universal, y adoptará medidas para contribuir a la sostenibilidad ambiental y de la movilidad.

De la misma forma, tomando en cuenta que el llaló constituye un bloque del área de vegetación y bosques protectores colindantes con la ciudad de Quito<sup>1</sup>. (Tumbaco, s.f.) y que la Comuna de Lumbisí es una zona de reconocimiento de nacionalidades de

<sup>1</sup> Declarado mediante acuerdo ministerial de MAG No.-127 publicado en el registro oficial No.- 923 del 27 de abril de 1988

## ORDENANZA N° \_\_

raíces ancestrales y patrimonio histórico del Distrito Metropolitano de Quito desde 1535, es necesario que exista una adecuada transición desde las nuevas subcentralidades de la Parroquia de Cumbayá hacia esas áreas de interés patrimonial histórico y ambiental, disminuyendo la presión urbanística de cara al Ilaló y a la Comuna de Lumbisí.

De esta manera, el proyecto Santa Mónica cumple con los parámetros normativos para calificarse como un proyecto urbanístico arquitectónico especial según lo determinado por la normativa metropolitana vigente y, a su vez, cumple con su objetivo de aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá según lo determinado en el PMDOT.

### III

Para el desarrollo del proyecto, el PUAE Santa Mónica requiere un cambio de uso de suelo en el sector oriental, pasando de un uso de suelo Múltiple (M) a Residencial Urbano 2 (RU2) y a Residencial Urbano 1 (RU1). En el sector central, no se proponen cambios en el uso de suelo y zonificación en vista de que se trata de las áreas afectadas por la línea de intensión correspondientes al escalón Lumbisí. En el sector occidental no se requiere un cambio de uso de suelo.

En cuanto a la zonificación, el macro lote tiene una zonificación de promoción especial (ZC) y por lo tanto se acoge al primer párrafo del artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal que determina:

*Quando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.*

El lote circundante con mayor coeficiente de ocupación total del suelo es el predio No. 3672119, perteneciente al PUAE San Patricio antes referido. En tal sentido, la línea base de asignación urbanística para el cálculo de la concesión onerosa es la zonificación (A39) A1006-40.

Con esta línea base, y en cumplimiento del artículo 12 de la misma Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó el método de cálculo y determinó que en el caso del PUAE Santa Mónica, no se genera la obligación de pagar una concesión onerosa de derechos en virtud de que:

- a. El cambio de uso de suelo, desde el uso Múltiple (M) a los usos: Residencial Urbano 1 (RU1) y Residencial Urbano 2 (RU2), tiene un índice de revalorización del suelo de 1 y por lo tanto el resultado de la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo es de cero dólares; y,
- b. Tomando como línea base la zonificación (A39) A1006-40, según la justificación jurídica presentada en los párrafos anteriores, el PUAE Santa Mónica no requiere edificabilidad adicional y, por el contrario, en la mayor parte del proyecto se disminuye la intensidad de la ocupación del suelo en relación a lo permitido por la línea base del cálculo. En consecuencia, la aplicación de la

## ORDENANZA N° \_\_

fórmula de cálculo de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad resulta en cero dólares.

### IV

El PUAE Santa Mónica está dividido en tres sectores de planificación. El sector oriental corresponde al área residencial de densidad media y baja, que se divide en 47 lotes y que rodea al parque oriental, espacio de más de cuatro mil metros cuadrados de área pública. Asimismo, cuenta con más de dos mil metros cuadrados de corredores verdes perimetrales que crearán condiciones adecuadas y aptas para la movilidad peatonal en la zona y muy especialmente conformará un corredor verde ecológico que permitirá la conexión entre las quebradas el Auqui y Jatico favoreciendo la circulación de la fauna endémica existente. Estas áreas verdes serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de área verde pública.

El sector occidental es el área de uso múltiple que en 13 lotes conjugará actividades comerciales, administrativas y residenciales. En este sector se habilitará la plaza occidental, un área de mil quinientos metros cuadrados que se convertirá en un lugar de encuentro, reunión y esparcimiento, anclando la consolidación del centro urbano planificado para este sector. Al igual que en el sector occidental, el sector oriental contará con un corredor verde perimetral y habilitará un parque lineal al borde de la futura prolongación del Escalón Lumbisí, que se interconectará con el parque lineal planificado para el mismo eje vial por el PUAE San Patricio. En el sector occidental, adicionalmente, se encuentra el área de equipamiento público de alrededor de tres mil metros cuadrados, cuya cesión gratuita y obligatoria se sujeta a lo establecido en la normativa vigente. Las áreas verdes y de equipamiento descritas en el presente párrafo se entregarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, el sector central incluye 4 áreas que corresponden a la superficie que se encuentra afectada por la línea de intensión de: (i) la extensión del Escalón Lumbisí a ser cedida a título gratuito en favor de la municipalidad; (ii) la extensión del Escalón Lumbisí, área privada que el promotor mantendrá en reserva por la afectación vial existente. (iii) la Rotonda Sur que será construida por el PUAE San Patricio; y (iv) la ampliación de la calle Huancavilca. Hasta que dicho desarrollo vial se lleve a cabo, el proyecto Santa Mónica se compromete a ceder voluntaria y gratuitamente 4,200.00m<sup>2</sup> de la afectación en favor del MDMQ destinadas al uso y disfrute público, a través del desarrollo de un parque que se anexará al parque lineal del sector occidental, y que se arborizará con especies endémicas y nativas. Dichas áreas contendrán una ciclo vía que se conectará con el sistema de ciclo vías de la zona. Como un aporte adicional, el PUAE Santa Mónica realizará, a su costo, los estudios de la prolongación del escalón Lumbisí para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lleve a cabo la construcción de la vía.

La planificación del proyecto contempla la interconexión peatonal de los tres sectores a través de las áreas verdes públicas y las áreas verdes privadas afectadas al uso público. Contempla, además, la pacificación de la circulación vehicular en las vías internas a través del establecimiento de la Zona 30 y la construcción de pasos peatonales al nivel de las aceras. Asimismo, garantizará las condiciones para el adecuado acceso al transporte público a través de la construcción de 3 paradas de transporte público en la calle Alfonso Lamiña.

## ORDENANZA N° \_\_

En su desarrollo, el PUAE Santa Mónica cumplirá con las medidas de mitigación determinadas por la Secretaría de Ambiente y por la Secretaría de Movilidad en sus respectivos informes preceptivos, emitidos en el marco del procedimiento de aprobación técnica del proyecto. Según lo determinado en la normativa vigente, todas las inversiones para cumplir con las medidas de mitigación correrán por cuenta del promotor.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No [redacted] del \_\_ de --- de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

#### CONSIDERANDO:

- Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*;
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"(...) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.(...)"*;
- Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón"*;
- Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencia del Concejo Metropolitano entre otras *"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; (...); x) Regular y controlar, mediante la 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. (...)"*;

## ORDENANZA N° \_\_

- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada;
- Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (...)"*;
- Que, el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como *"instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>. (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concentrado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concentración con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)"*;
- Que, el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal establece que: *"cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio."*;
- Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "Santa Mónica" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.017 de 2017.
- Que, mediante oficio No. SM-0970-2019 del 29 de abril de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico favorable para el PUAE Santa Mónica. Sin embargo, en el mismo

## ORDENANZA N° \_\_

oficio menciona: "...debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la recepción de este documento, para que remita a esta Secretaría el referido plano, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al informe antes mencionado, complementando de esta manera los documentos que deben ser certificados por esta Secretaría."

Que, mediante oficio SA 2018-2013 de 15 de abril de 2019, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico favorable para el PUAE Santa Mónica.

Que, la Mesa Técnica de PUAE se reunió el 26 de octubre de 2018 y el 23 de abril de 2019 emitiendo **criterio de viabilidad** para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Santa Mónica.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0000 del XX de XX del 2019, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el PUAE para ser enviado a la Comisión de Suelo y mediante oficio No XXXXX..... La Comisión de Suelo aprobó el Proyecto Especial

Que, en la sesión de Concejo Metropolitano de XXXX (fecha), se realizaron observaciones sobre el proyecto, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a receptor y sistematizar en (No. XX) sesiones extraordinarias, con XXXX y XXXX (fechas) a partir de las cuales los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según expresado en el oficio No. XXXX..... de la STHV.

Que, mediante oficio expediente No. XXXX..... de... de....., la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

## ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

### CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- –Objeto.-** Establecer las regulaciones para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.

## ORDENANZA N° \_\_

**Artículo 2.- Objetivo General.**- El objetivo general del PUAE Santa Mónica es el desarrollo de un sub-centro urbano polifuncional, integrado a los proyectos y condiciones de la zona, que busca aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá, conforme lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015.

### **Artículo 3.- Objetivos Específicos. –**

1. Plantear una planificación urbana integral, que tome en cuenta las condiciones del territorio para su desarrollo, y que aporte a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad;
2. Desarrollar una zona de usos mixtos que facilite la localización de las distintas actividades cotidianas a la ciudadanía y que influya en la disminución de los desplazamientos vehiculares en la zona y desde los valles orientales hacia la meseta urbana;
3. Entregar áreas verdes y de equipamiento público a la ciudad para garantizar que las zonas de influencia del proyecto cuenten con espacios de calidad ambiental y paisajística;
4. Habilitar áreas privadas para el disfrute y acceso público irrestricto, que permitan consolidar la Red Verde Urbana y sus servicios ambientales en el sector.

**Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad.** - El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m<sup>2</sup>, cuyos linderos se detallan en el Cuadro No.1.

La ubicación e implantación general del terreno se encuentran contenidas en el **Plano No. 1. Plano de Conformación** constante en el Anexo I.

**Cuadro No. 1. Ubicación y linderos**

Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m <sup>2</sup> )
NORTE	Calle Huancavilca y Alfonso Lamiña	383.84	127,179.69
SUR	Predio No. 1289109 Familia Andrade	449.51	
ESTE	Urb. Valle Hermoso	292.67	
OESTE	Calle Alfonso Lamiña	314.93	

**Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas.** - El PUAE Santa Mónica contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

Condiciones urbanísticas específicas:

- a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.

## ORDENANZA N° \_\_\_

- b) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia a los lotes detallados en el Plano 6. Fraccionamiento, del Anexo 1 de la presente ordenanza.
- c) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto, según el *Plano No. 2. Plano de Composición* contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Condiciones urbanísticas complementarias:

- a) Dotación de servicios y equipamiento urbano;
- b) Integración urbanística y del sistema vial con el entorno;
- c) Cesión de área pública y reserva de área privada afectada al uso público, correspondientes a la afectación vial prevista por la ampliación del Escalón Lumbisí, las cuales serán de acceso libre e irrestricto.

Estas condiciones corresponderán a lo contenido en el **Plano No. 3. Áreas verdes y equipamientos**, parte integrante del Anexo I.

**Artículo 6.- Sectores de planificación.** – El PUAE Santa Mónica tiene una estructura compuesta de tres sectores: Oriental, Occidental y Central, definidos en el **Plano No. 4. Sectores de Planificación**, contenidos en el Anexo I.

Sector Oriental: Ubicado en la zona este del PUAE, destinado para la implantación de residencia unifamiliar, con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca.

Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste del PUAE, destinado para la implantación de edificaciones de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente y acceso peatonal desde la extensión del Escalón Lumbisí. Cuenta con una ciclo-vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del Parque Lineal.

Sector Central: Área afectada por la extensión del Escalón Lumbisí, destinada en su totalidad al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el **Plano No. 5. Áreas de reserva**, constante en el Anexo I. Se divide en dos superficies: 4.165,61 m<sup>2</sup> de área privada de uso público y 4.200,57m<sup>2</sup> de área pública.

**Artículo 7.- División general del suelo y área útil.** - El área que conforma el PUAE Santa Mónica se divide según lo que establece el **Cuadro No. 2. División General del Predio** de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 2. División General del Predio**

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	Superficie m <sup>2</sup>
	Área Bruta	127,179.69
1	Área útil	78,615.02
2	Áreas Verdes	13,356.19
3	Equipamiento Municipal	2,900.08

**ORDENANZA N° \_\_**

<b>A</b>	<b>Subtotal (1+2+3)</b>	<b>94,871.29</b>
10	Vías Internas	21,000.83
11	Áreas afectadas por mitigación impacto movilidad	2,941.39
12	Área de afectación de propiedad pública	4,200.57
13	Área de afectación de propiedad privada	4,165.61
<b>B</b>	<b>Total Vías (10+11+12+13)</b>	<b>32,308.40</b>
	<b>Total (A+B)</b>	<b>127,179.69</b>

**Artículo 8.- Fraccionamiento y Linderos.**– El PUAE Santa Mónica conlleva la creación de 60 (sesenta) predios, definidos en el **Cuadro No. 3. Linderos y Superficie de los Predios** y en el **Plano No. 06. Fraccionamiento**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 3. Linderos y superficie de los predios**

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841.43
A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 30.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607.11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.42 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829.62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.77 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840.41
A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988.65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960.91

ORDENANZA N° \_\_

A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953.17
A8	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	950.19
A9	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 32.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 32.00	976.66
A10	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con el Lote privado A11 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 34.12 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 35.76 m.	1,007.20
A11	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 37.06 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.54 m.	Colinda con el Lote privado A12 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.81 m.	919.63
A12	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 40.38 m.	Colinda con el Lote privado A11 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.89 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 28.79 m.	1,044.87
A13	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con la acera de la Calle A y su curvatura en 27.74 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 26.79 m.	887.17
A14	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 26.79 m.	961.00
A15	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 26.79 m.	976.88
A16	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 26.79 m.	992.77

ORDENANZA N° \_\_

A17	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 37.95 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 24.72 m.	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 24.74 m.	931.19
A18	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 42.58 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 24.74 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.53 m.	985.90
A19	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.17 m.	947.33
A20	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 33.87m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.86 m.	887.37
A21	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.77 m.	882.74
A22	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.47 m.	902.39
A23	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 34.05 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 28.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.33 m.	979.83
A24	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 30.72 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.52 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 30.01 m.	917.50
A25	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.82 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 31.82 m.	980.93
A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976.14

ORDENANZA N° \_\_

A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.02 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927.46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887.86
A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.29 m.	994.82
A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.98 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977.73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1,188.45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.45 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891.74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.37 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915.31
A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937.45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979.02

ORDENANZA N° \_\_

	30.62 m.	30.73 m.			
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929.64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994.92
B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.55 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951.41
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.44 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934.84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874.42
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.93 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924.42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946.54

ORDENANZA N° \_\_

B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848.27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.90
B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835.80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1,087.35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2,888.04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2,809.21
C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2,386.83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.60 m.	2,403.11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2,517.13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2,949.65

**ORDENANZA N° \_\_**

		43.93 m.			
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3,019.84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento público en una longitud de 77.17 m.	2,840.01
D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.65 m.	2,536.06
D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2,729.91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2,439.81
D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2,316.67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2,854.60

**Artículo 9.- Áreas públicas.** - El PUAE Santa Mónica genera espacios de áreas verdes públicas, un área privada afectada al uso público, un área de afectación vial pública; y, el correspondiente equipamiento municipal, definidos en el **Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ** y en el **Plano No. 07. Áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ**

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
--	-------	-----	------	-------	------------

**ORDENANZA N° \_\_**

AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamíña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamíña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1,221.52
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629.10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el lote Z4 en 30,80 m.	Colinda con el área verde V4 en 110,36 m., continua con la calle D en 26,30 m., y continua con el área verde V5 en 17.99 m.	Colinda con el área verde V1 en 165,30 m.	4,200.61

**CAPÍTULO II  
DE LOS USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC).** – De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No.3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y zonificación prevista en el artículo 33 de la presente ordenanza.

**Artículo 11.- Usos de suelo y compatibilidades.** - Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el **Plano No. 8 Usos de Suelo y Zonificación**, contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza. Las compatibilidades se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 12.- Formas de ocupación del suelo.**– Las formas de ocupación de suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el **Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad** de la presente ordenanza, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base.

**Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad**

Ocupación y Edificabilidad															
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupación	Nº Pisos	M	Retiros				Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo
							F	P	L						

ORDENANZA N° \_\_

A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	105	200	15
C	MULTIPLE	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1, D2, D3, D4, D5	A604-50	A	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15

**Artículo 13.- Área de afectación vial.** – El PUAE Santa Mónica define un área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, con una superficie de 4.165,61 m2 como área de reserva cuyos linderos son los siguientes: al norte colinda con el lote Z3 (área de cesión gratuita a favor del MDMQ) en 30,80 m; al sur: colinda con el predio privado 1289109 de la familia Andrade con una longitud de 25,80 m; al este: colinda con el área verde V4 en 150,44 m; al oeste: colinda con el área verde V1 en 75,48 m continúa con la extensión de la vía Francisco de Pinsha en 15,27 m y continúa con el área verde V2 en 67,75 m. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la expropiación.

**Artículo 14.- Normativa Constructiva de las Edificaciones.** - La construcción del Proyecto observará las normas ecuatorianas de la construcción (NEC), normas nacionales y demás normas metropolitanas vigentes. Los lineamientos de diseño urbano, en base a los objetivos generales y específicos de la presente ordenanza, constarán en el respectivo Reglamento de Arquitectura elaborado por el promotor, que será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos que se construyan en el PUAE Santa Mónica.

**CAPÍTULO III  
EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA**

**Artículo 15.- Áreas Verdes Públicas y Equipamientos.** – El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,19 m2 correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m2 correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto. La composición de las áreas verdes y equipamiento se encuentran detalladas en el **Plano No. 3. Áreas Verdes y Equipamiento**, en concordancia con el **Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas** y con el **Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal**.

ORDENANZA N° \_\_

**Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas**

ÁREAS VERDES PÚBLICAS					
ID.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
V1	Vértice entre la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P2.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.38 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisi) en 251.63 m.	Colinda con los lotes Privados desde el C1 hasta el C5 con una longitud de 240.52 m.	2,949.28
V2	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13.39 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 13.00 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisi) en 67,75 m.	Colinda con el lote privado C6 con una longitud de 66.67 m.	781.69
V3	Vía Huancavilca en 84.49 m.	Colinda con los Lotes privados A32 y B1 con una longitud de 102.58 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.62 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 20.38 m.	358.88
V4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisi) y el área verde V3.	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE3	Colinda con los Lotes privados desde B1 hasta el B4 con una longitud de 109.81 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisi) 113.40 m.	328.28
V5	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE5	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.00 m.	Colinda con los Lotes privados desde B5 hasta el B10 con una longitud de 170.64 m.	Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisi) 176,27 m.	503.19
P1	Vía Huancavilca en 70.10 m.	Colinda con los Lotes privados A2 y A3 con una longitud de 72.05 m.	Colinda con lo Lote privado de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 4.00 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3.70 m.	282.10
P2	Colinda con la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamiña en 74.65 m.	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 76.47 m.	Colinda con el área verde V1 con una longitud de 19.47 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 6.89 m.	448.32
P3	Vía Alfonso Lamiña en 66.10 m.	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 76.30 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde P4 con una longitud de 12.96 m.	274.91
P4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamiña y el área verde P3.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 3.14 m.	Colinda con los Lotes privados desde D1 hasta D5 con una longitud de 216.12 m.	Vía Alfonso Lamiña en 217.11 m.	776.13
P5	Vértice entre la avenida Francisco de Pinsha y el Equipamiento público.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4.15 m.	Colinda con el Lote de equipamiento público con una longitud de 84.09 m.	Vía Alfonso Lamiña en 87.32 m.	334.77
P OCC Cuerpo	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27.65 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77.00 m.	1,598.48
P OR Cuerpo	Colinda con la calle Quichuas y con la calle B en 61,22 m.	Colinda con los lotes privados A17 y A18 con una longitud de 80.53 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 62,97 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 56,44 m.	4,210.55

## ORDENANZA N° \_\_

IE-2	Colinda con el Lote privado A29 con una longitud de 31.35 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 27.42 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura en 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 3.69 m.	113.13
IE-3	Colinda con el Lote privado B4 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 33.43 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 2.33 m.	130.44
IE-4	Colinda con la acera de la Calle D en 34.90 m.	Colinda con el Lote privado A28 y A33 con una longitud de 38.83 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.69 m.	143.06
IE-5	Colinda con la acera de la Calle D en 29.93 m.	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3.70 m.	Colinda con el área verde V5 con una longitud de 3.92 m.	122.97

**Artículo 16.- Red de Áreas Verdes.** - Las áreas verdes públicas se conectan con la Red Verde Urbana de Quito y con los ejes naturales del entorno, de acuerdo a lo que se define en el **Plano No. 9. Red Verde Urbana** contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza.

### Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal

ZONA	Norte	Sur	Este	Oeste	SUPERFICIE
EQ	Vía Francisco de Pinsha con una longitud de 27,95 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 45,65 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 77,17 m.	Colinda con el área verde P5 con una longitud de 84,09 m.	2,900.08

## CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

**Artículo 17.- Sistemas Colectivos de Soporte.** - Son Sistemas Colectivos de Soporte del PUAE Santa Mónica: el sistema vial, las redes de soporte y servicios básicos. Los sistemas antes mencionados se deben ajustar a las demandas del proyecto, integrando y mejorando la calidad de los sistemas colectivos de soporte de la zona.

**Artículo 18.- Sistema Vial.** – La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Avenida Alfonso Lamíña) y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo con el **Plano No. 10. Diseño Vial General y Plano No. 11. Diseño Vial secciones típicas**, contenidos en el Anexo I de la Ordenanza.

La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón, promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. La misma estará provista de señalización horizontal, vertical y mobiliario urbano. Los tipos y características de las vías del Proyecto se encuentran establecidos en el **Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías**.

**Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías**

ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARKERRE	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	CICLO VÍA	ANCHO TOTAL VÍA (m)	LONGITUD VÍA (m)	VELOC. PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACIÓN Km/h	AREA (m²)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)								
ORIENTAL	A	LOCALE	1	3.00	0.00	2.00	--	--	1	2		12.00	264.84	50	30	3,596.17
	B	LOCALE	1	3.00	0.00	2.00	--	--	1	2		12.00	260.91	50	30	3,006.48
	B1	LOCAL C	2	3.00	3.00	2.00	--	--	0	0		19.00	60.34	50	30	1,522.73
	QUICHUAS	LOCAL C	1	5.00	2.00	2.00	--	--	1	2		18.00	77.85	50	30	942.78
	C	LOCALE	1	3.00	0.00	2.00	--	--	1	2		12.00	280.3	50	30	3,782.49
	D	LOCALE	1	3.00	0.00	2.00	--	--	1	2		12.00	73.14	50	30	969.32
OCCIDENTAL	CALLEIÓN PEATONAL		1	3.00	0.00	0.00						6.00	51.6	5	5	309.63
	E	LOCAL C	1	3.50	0.00	3.00	--	--	0	0		10.00	231.28	50	30	2,407.08
	E1	LOCAL C	2	3.50	3.00	3.00	--	--	0	0		23.00	74.6	50	30	1,746.67
	E2	LOCAL D	1	4.00	0.00	3.00	--	--	0	0		14.00	44.1	50	30	676.19
	Francisco de Pinsha	LOCALE	1	3.00	0.00	2.00	--	--	1	2		12.00	176.93	50	30	2,041.30

**Artículo 19.- Zona 30.** – El PUAE Santa Mónica contempla un sistema de movilidad mixto entre peatones, ciclistas y vehículos, por lo que la velocidad máxima de las vías internas del Proyecto es de 30 km/h. Adicionalmente, los pasos peatonales son a nivel de las aceras con el fin de pacificar la zona y brindar seguridad, especialmente a peatones y ciclistas.

**Artículo 20.- Red de ciclovías.** – La red de ciclovías del PUAE Santa Mónica se articula con la red local de ciclovías y permite la circulación en bicicleta dentro del proyecto y a lo largo del Escalón Lumbisí.

**Artículo 21.- Aceras.** – Las aceras cumplirán con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito e incluirán ajardinamiento y arbolado nativo, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal y mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al **Plano No. 12. Sistema de Aceras y Paradas de bus**, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.

**Artículo 22.- Redes y Servicios Básicos.** - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, y telecomunicaciones, serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad, entidades y/o empresas públicas de servicios básicos. Las redes para los servicios eléctricos y de telecomunicaciones serán soterradas.

Las redes y servicios básicos cumplirán las siguientes determinaciones:

- 1. Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, la red de agua potable. Esta contará con sistemas para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de combate a incendios (hidrantes) se integrará a la red pública de agua potable. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.
- 2. Red de Alcantarillado:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, un sistema separado de aguas lluvia y aguas servidas.
- 3. Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red de soterramiento de energía eléctrica para el desarrollo y abastecimiento del proyecto.

## ORDENANZA N° \_\_

4. **Telecomunicaciones:** El promotor construirá a su costo el sistema soterrado de ductería de telecomunicaciones, observando la normativa nacional y metropolitana vigente. Una vez concluida la obra, los ductos pasarán a ser bienes municipales afectados al uso público.
5. **Mobiliario Urbano:** El mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
6. **Residuos Sólidos:** El PUAE Santa Mónica contará con espacios destinados a la disposición, clasificación y recolección de residuos sólidos, para ser posteriormente retirados por carros recolectores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La localización de dichos espacios será definida por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo en coordinación con la Secretaría de Ambiente y será de obligatorio cumplimiento por parte del promotor.

**Artículo 23.- Accesibilidad y Movilidad.** - El proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

- a) Peatonal a través del sistema de aceras.
- b) Con bicicleta.
- c) Transporte público, a través de las paradas de bus previstas en el marco de la presente ordenanza.
- d) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos desde las vías locales del proyecto, según la normativa metropolitana de movilidad lo establezca.

### CAPÍTULO V APORTES URBANÍSTICOS

**Artículo 24.- Aporte de Suelo para "Prolongación Escalón Lumbisí".** – El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF3, con una cabida de 4.200,57 m<sup>2</sup>, como parte de la afectación prevista por la prolongación del Escalón Lumbisí. Esta área, hasta que se construya la infraestructura vial, será habilitada como un parque, con especies nativas y endémicas, incluyendo una ciclovía que contará con señalética y mobiliario urbano básico.

**Artículo 25.- Área privada afectada al uso público.** – El PUAE Santa Mónica habilitará hasta que se construya la infraestructura vial, en el área de afectación vial privada, un parque de acceso universal, libre e irrestricto, ajardinado, con especies nativas y endémicas, que incluirá una ciclovía y que contará con señalética y mobiliario urbano básico.

Las inversiones que el promotor realice en esta área para adecuarla a las condiciones descritas en este artículo no serán indemnizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la ejecución del proceso de expropiación para el desarrollo de la obra del Escalón Lumbisí.

**Artículo 26.- Aporte de Suelo para la "Rotonda Sur".**- El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de

## ORDENANZA N° \_\_

donación voluntaria, el área AF1 con una cabida de 1.221,52 m<sup>2</sup>, según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamíña y Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el PUAE Santa Mónica en el sector.

**Artículo 27.- Área de afectación vial pública.** - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF2, con una cabida de 629,10m<sup>2</sup>, según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 153,62m medidos en el eje de la vía, y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

**Artículo 28.- Aporte Intervención en la Calle Huancavilca.** - El promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m<sup>2</sup>. Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

### CAPÍTULO VI MEDIDAS DE MITIGACIÓN

**Artículo 29.- Medidas de Mitigación por impacto en la movilidad.** – Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No. SM-0970-2019 emitido por la Secretaría de Movilidad, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. III de la misma.

**Artículo 30.- Medidas de Mitigación por impacto al medio ambiente.** - Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No.SA-2018-2013 del 15 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Ambiente, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. IV de la misma.

### CAPÍTULO VII CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Artículo 31.- Concesión Onerosa de Derechos.** - En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza, el PUAE Santa Mónica requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, se resume en el

**ORDENANZA N° \_\_**

Cuadro No. 9, Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares.

**Cuadro No. 9- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOTE	Tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	Ma RU1	841.43	160	1	134,628.80	134,628.80	0	-	0
A2	Ma RU1	607.11	160	1	97,137.44	97,137.44	0	-	0
A3	Ma RU1	829.62	160	1	132,738.88	132,738.88	0	-	0
A4	Ma RU1	840.41	160	1	134,465.44	134,465.44	0	-	0
A5	Ma RU1	988.65	160	1	158,184.64	158,184.64	0	-	0
A6	Ma RU1	960.91	160	1	153,744.80	153,744.80	0	-	0
A7	Ma RU1	953.17	160	1	152,507.36	152,507.36	0	-	0
A8	Ma RU1	950.19	160	1	152,030.72	152,030.72	0	-	0
A9	Ma RU1	976.66	160	1	156,264.80	156,264.80	0	-	0
A10	Ma RU1	1,007.20	160	1	161,152.48	161,152.48	0	-	0
A11	Ma RU1	919.63	160	1	147,140.48	147,140.48	0	-	0
A12	Ma RU1	1,044.87	160	1	167,179.84	167,179.84	0	-	0
A13	Ma RU1	887.17	160	1	141,946.88	141,946.88	0	-	0
A14	Ma RU1	961.00	160	1	153,759.68	153,759.68	0	-	0
A15	Ma RU1	976.88	160	1	156,301.12	156,301.12	0	-	0
A16	Ma RU1	992.77	160	1	158,842.72	158,842.72	0	-	0
A17	Ma RU1	931.19	160	1	148,990.40	148,990.40	0	-	0
A18	Ma RU1	985.90	160	1	157,744.00	157,744.00	0	-	0
A19	Ma RU1	947.33	160	1	151,572.96	151,572.96	0	-	0
A20	Ma RU1	887.37	160	1	141,978.56	141,978.56	0	-	0
A21	Ma RU1	882.74	160	1	141,238.56	141,238.56	0	-	0
A22	Ma RU1	902.39	160	1	144,382.24	144,382.24	0	-	0
A23	Ma	979.83	160	1	156,772.96	156,772.96	0	-	0

ORDENANZA N° \_\_

	RU1								
A24	M a RU1	917.50	160	1	146,799.20	146,799.20	0	-	0
A25	M a RU1	980.93	160	1	156,948.32	156,948.32	0	-	0
A26	M a RU1	976.14	160	1	156,181.92	156,181.92	0	-	0
A27	M a RU1	927.46	160	1	148,393.92	148,393.92	0	-	0
A28	M a RU1	887.86	160	1	142,057.12	142,057.12	0	-	0
A29	M a RU1	994.82	160	1	159,170.56	159,170.56	0	-	0
A30	M a RU1	977.73	160	1	156,436.16	156,436.16	0	-	0
A31	M a RU1	1,188.45	160	1	190,152.32	190,152.32	0	-	0
A32	M a RU1	891.74	160	1	142,677.92	142,677.92	0	-	0
A33	M a RU1	915.31	160	1	146,449.76	146,449.76	0	-	0
A34	M a RU1	937.45	160	1	149,991.52	149,991.52	0	-	0
A35	M a RU1	979.02	160	1	156,643.36	156,643.36	0	-	0
A36	M a RU1	929.64	160	1	148,741.60	148,741.60	0	-	0
A37	M a RU1	994.92	160	1	159,187.04	159,187.04	0	-	0
B1	M a RU2	951.41	160	1	152,224.80	152,224.80	0	-	0
B2	M a RU2	934.84	160	1	149,574.08	149,574.08	0	-	0
B3	M a RU2	874.42	160	1	139,906.40	139,906.40	0	-	0
B4	M a RU2	924.42	160	1	147,907.68	147,907.68	0	-	0
B5	M a RU2	946.54	160	1	151,445.76	151,445.76	0	-	0
B6	M a RU2	883.84	160	1	141,413.76	141,413.76	0	-	0
B7	M a RU2	848.27	160	1	135,723.04	135,723.04	0	-	0
B8	M a RU2	883.90	160	1	141,424.48	141,424.48	0	-	0
B9	M a RU2	835.80	160	1	133,727.52	133,727.52	0	-	0
B10	M a RU2	1,087.35	160	1	173,976.16	173,976.16	0	-	0

**Artículo 32.- Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.-** En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza; y, en aplicación del literal b) del artículo IV.1.380 del Libro VII del Libro IV.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los promotores del PUAE Santa Mónica no deberán cancelar al Municipio de Quito, ningún valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, correspondiente al incremento de edificabilidad, lo que se resume en el Cuadro No. 10.

ORDENANZA N° \_\_\_

Cuadro No. 10. Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad del PUAE Santa Mónica-

**LLEGADA**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO LLEGADA													
LOTE	Uso	Área lote	COS PB	Área COS PB	No. Pisos	Pisos adicionales	COS total	Área construcción llegada	Valor m <sup>2</sup> construcción neutro	Factor de uso	Valor m <sup>2</sup> por uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de llegada (peso del terreno de llegada al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	40	1,155.22	6	0	240	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	40	1,123.68	6	0	240	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	40	954.73	6	0	240	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	40	961.24	6	0	240	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	40	1,006.85	6	0	240	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	40	1,179.86	6	0	240	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	40	1,207.93	6	0	240	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	40	1,136.00	6	0	240	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	40	1,014.43	6	0	240	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	40	1,091.97	6	0	240	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	40	975.92	6	0	240	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	40	926.67	6	0	240	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	40	1,141.84	6	0	240	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

**PARTIDA**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - INCREMENTO EDIFICABILIDAD - VALOR TERRENO PARTIDA									
LOTE	Uso	Área lote	Altura de construcción vigente	Construcción vigente	Valor m <sup>2</sup>	Factor de uso	Valor m <sup>2</sup> por uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de partida (peso del terreno de partida al 12%)
C1	MULTIPLE	2,888.04	6	6,931.29	1,112.00	1	1,112.00	7,707,598.48	924,911.82
C2	MULTIPLE	2,809.21	6	6,742.10	1,112.00	1	1,112.00	7,497,219.65	899,666.36
C3	MULTIPLE	2,386.83	6	5,728.39	1,112.00	1	1,112.00	6,369,966.57	764,395.99
C4	MULTIPLE	2,403.11	6	5,767.46	1,112.00	1	1,112.00	6,413,414.63	769,609.76
C5	MULTIPLE	2,517.13	6	6,041.12	1,112.00	1	1,112.00	6,717,724.55	806,126.95
C6	MULTIPLE	2,949.65	6	7,079.17	1,112.00	1	1,112.00	7,872,033.93	944,644.07
C7	MULTIPLE	3,019.84	6	7,247.60	1,112.00	1	1,112.00	8,059,335.65	967,120.28
C8	MULTIPLE	2,840.01	6	6,816.02	1,112.00	1	1,112.00	7,579,413.35	909,529.60
D1	MULTIPLE	2,536.06	6	6,086.55	1,112.00	1	1,112.00	6,768,247.60	812,189.71
D2	MULTIPLE	2,729.91	6	6,551.79	1,112.00	1	1,112.00	7,285,594.48	874,271.34
D3	MULTIPLE	2,439.81	6	5,855.53	1,112.00	1	1,112.00	6,511,354.25	781,362.51
D4	MULTIPLE	2,316.67	6	5,560.01	1,112.00	1	1,112.00	6,182,726.23	741,927.15
D5	MULTIPLE	2,854.60	6	6,851.05	1,112.00	1	1,112.00	7,618,364.49	914,203.74

**DIFERENCIA**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - DIFERENCIA								
LOTE	Uso	Área lote	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	Diferencia	18% captura	% actividades x ciclo económico	Valor final
C1	MULTIPLE	2,888.04	924,911.82	924,911.82	0.00	0.00	-	\$0.00
C2	MULTIPLE	2,809.21	899,666.36	899,666.36	0.00	0.00	-	\$0.00
C3	MULTIPLE	2,386.83	764,395.99	764,395.99	0.00	0.00	-	\$0.00
C4	MULTIPLE	2,403.11	769,609.76	769,609.76	0.00	0.00	-	\$0.00
C5	MULTIPLE	2,517.13	806,126.95	806,126.95	0.00	0.00	-	\$0.00

**ORDENANZA N° \_\_**

C6	MULTIPL E	2,949.65	944,644.07	944,644.07	0.00	0.00	-	\$0.00
C7	MULTIPL E	3,019.84	967,120.28	967,120.28	0.00	0.00	-	\$0.00
C8	MULTIPL E	2,840.01	909,529.60	909,529.60	0.00	0.00	-	\$0.00
D1	MULTIPL E	2,536.06	812,189.71	812,189.71	0.00	0.00	-	\$0.00
D2	MULTIPL E	2,729.91	874,271.34	874,271.34	0.00	0.00	-	\$0.00
D3	MULTIPL E	2,439.81	781,362.51	781,362.51	0.00	0.00	-	\$0.00
D4	MULTIPL E	2,316.67	741,927.15	741,927.15	0.00	0.00	-	\$0.00
D5	MULTIPL E	2,854.60	914,203.74	914,203.74	0.00	0.00	-	\$0.00
<b>Valor por concepto de COD por incremento edificabilidad</b>								<b>\$0.00</b>

**DISPOSICIONES GENERALES. -**

**PRIMERA.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

**SEGUNDA.-** Una vez aprobada la presente Ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público,

**TERCERA. -** Los proyectos arquitectónicos que se realicen en los predios producto de esta Ordenanza, serán aprobados conforme los procesos vigentes a la fecha de presentación.

**CUARTA.-** Una vez sancionada la presente Ordenanza, los promotores podrán iniciar el trámite de obtención de la LMU 10.

**QUINTA.-** En atención a lo establecido en el Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad del Artículo 12. Formas de ocupación del suelo, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con los lotes detallados en el Plano 6. Fraccionamiento, del Anexo 1 de la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA. -** Una vez aprobada la presente ordenanza el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamiña y su ciclovia, desde el área afectada de la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la "calle E1" según la planificación del **Plano No.13. Área de Afectación Vial** constante en el Anexo I

En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, esta emita los informes conducentes a la aprobación de los trazados viales.

## ORDENANZA N° \_\_

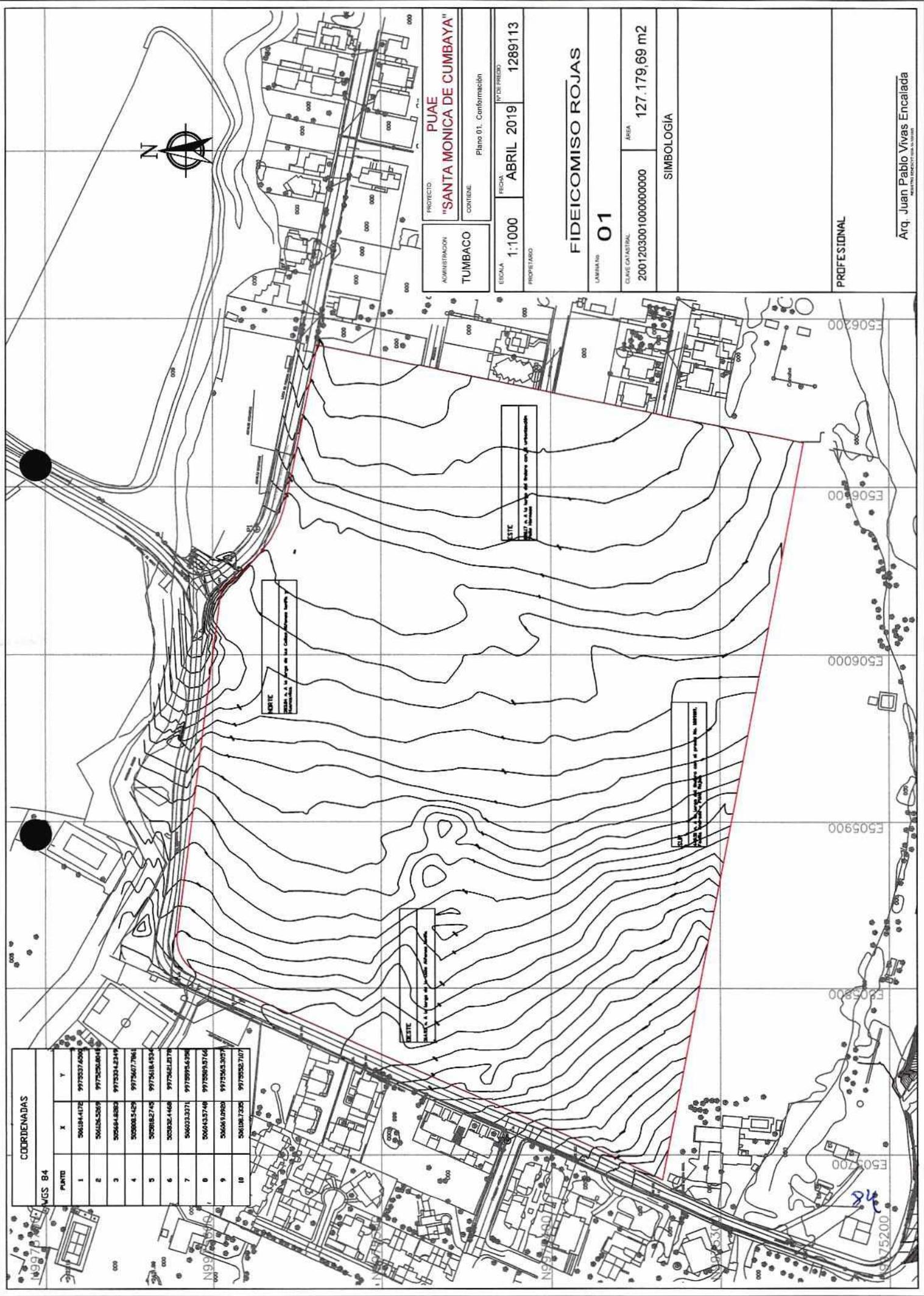
**Disposición Reformatoria.** - Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

- a) El Escalón Lumbisí. - En el tramo comprendido desde el intercambiador a nivel ubicado en la intersección de la Avenida Alfonso Lamiña y la calle Huancavilca hasta su llegada al sector de Lumbisí al extremo sur del actual lote con predio No. 1289109, en una sección de 25,80 m.
- b) La calle San Francisco de Pinsha:
  - En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta la futura prolongación del Escalón Lumbisí en una sección de 12,00 m.

**Disposición Final.** - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, XXX.

1. Plano de conformación
2. Plano de composición
3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas
4. Áreas privadas afectadas al uso público
5. Sectores de Planificación
6. Fraccionamiento
7. Usos de Suelo y Zonificación
8. Diseño Vial General
9. Diseño Vial Secciones Típicas
10. Sistema de Aceras y Paradas de Autobus
11. Plano de Ciclovías
12. Conexión Red Verde
13. Afectación Vial – Escalón Lumbisí



COORDENADAS		
WGS 84		
PUNTO	X	Y
1	500184.4172	9975337.6200
2	500125.5269	9975262.8148
3	500584.4822	9975333.4234
4	500585.5425	9975667.7061
5	500585.2745	9975618.4533
6	500522.1468	9975642.8179
7	500033.3371	9975995.6292
8	500043.5746	9975288.5766
9	500081.0920	9975553.3057
10	500081.7225	9975522.7107

**PORTE**  
 Límite N. a la zona de las Cabañas de Santa Fe

**ESTE**  
 Límite N. a la zona de la Cabaña de Santa Fe

**ESTE**  
 Límite N. a la zona de la Cabaña de Santa Fe

**ESTE**  
 Límite N. a la zona de la Cabaña de Santa Fe

PROYECTO: **P.U.A.E. "SANTA MONICA DE CUMBAYA"**  
 ADMINISTRACION: **TUMBACO**  
 CONTIENE: **Plano 01. Conformación**

ESCALA: **1:1000**  
 FECHA: **ABRIL 2019**  
 N° DE FOLIO: **1289113**

**FIDEICOMISO ROJAS**  
 LAMINA No: **01**

CLASE CATASTRAL: **20012030001000000000**  
 AREA: **127.179,69 m2**

**SIMBOLOGIA**

**PROFESIONAL**

**Arq. Juan Pablo Vivas Encalada**  
INSTRUMENTADO EN EL REGISTRO NACIONAL DE PROFESIONES

N9975700

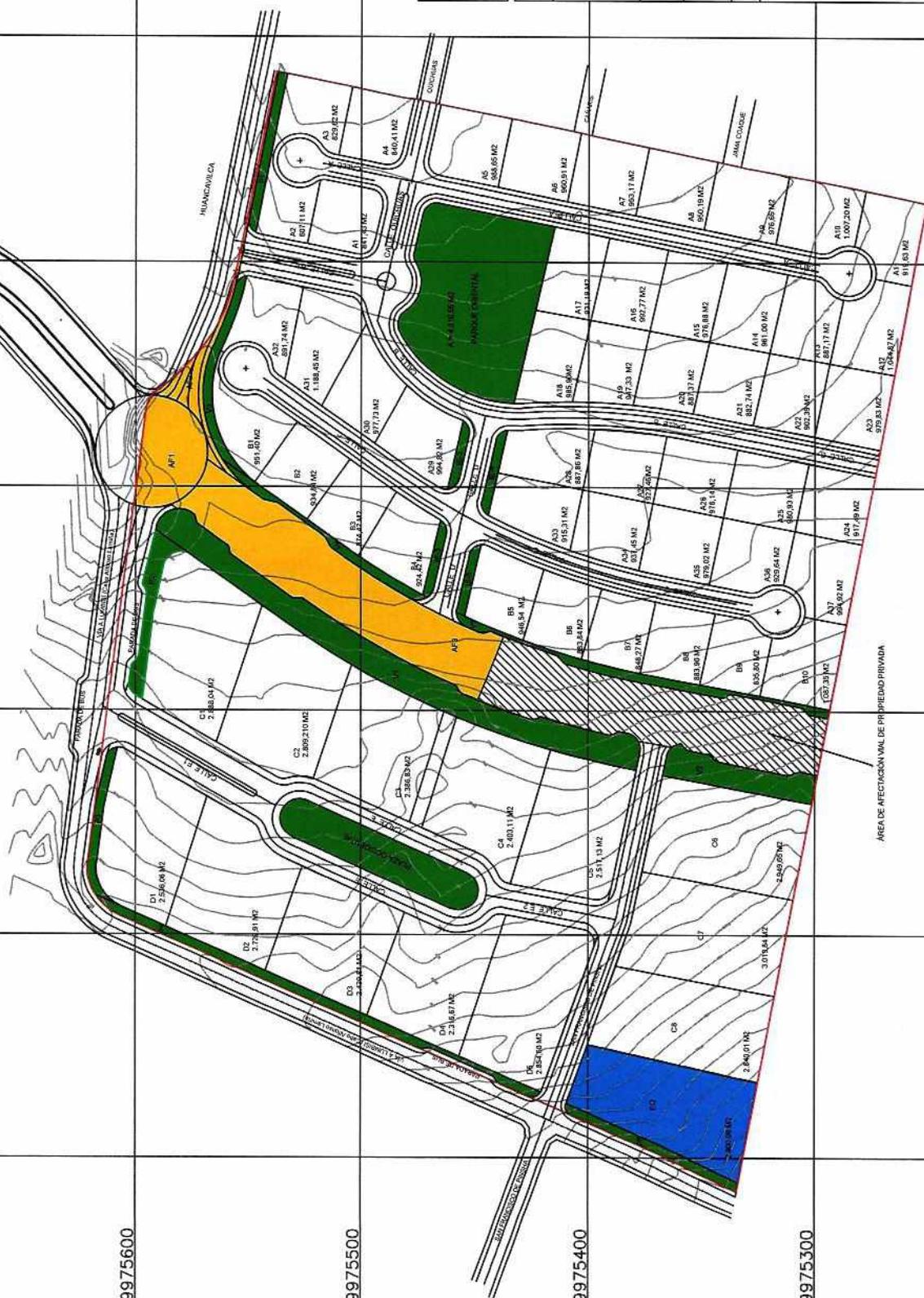
N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200



ADMINISTRACION <b>TUMBACO</b>	PROYECTO <b>PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"</b>
ESCALA <b>1:1000</b>	FECHA <b>ABRIL 2019</b>
PROPIETARIO <b>FIDEICOMISO ROJAS</b>	IV DEFERIDO <b>1289113</b>
CLAVE CATASTRAL <b>2001203001000000000</b>	AREA <b>127.179,69 m2</b>
LAMINA No. <b>02</b>	SIMBOLOGIA
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Áreas Verdes Públicas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Equipamiento Municipal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Área de Afectación Vial de Propiedad Privada</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública</li> </ul>

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

23

N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

E505700

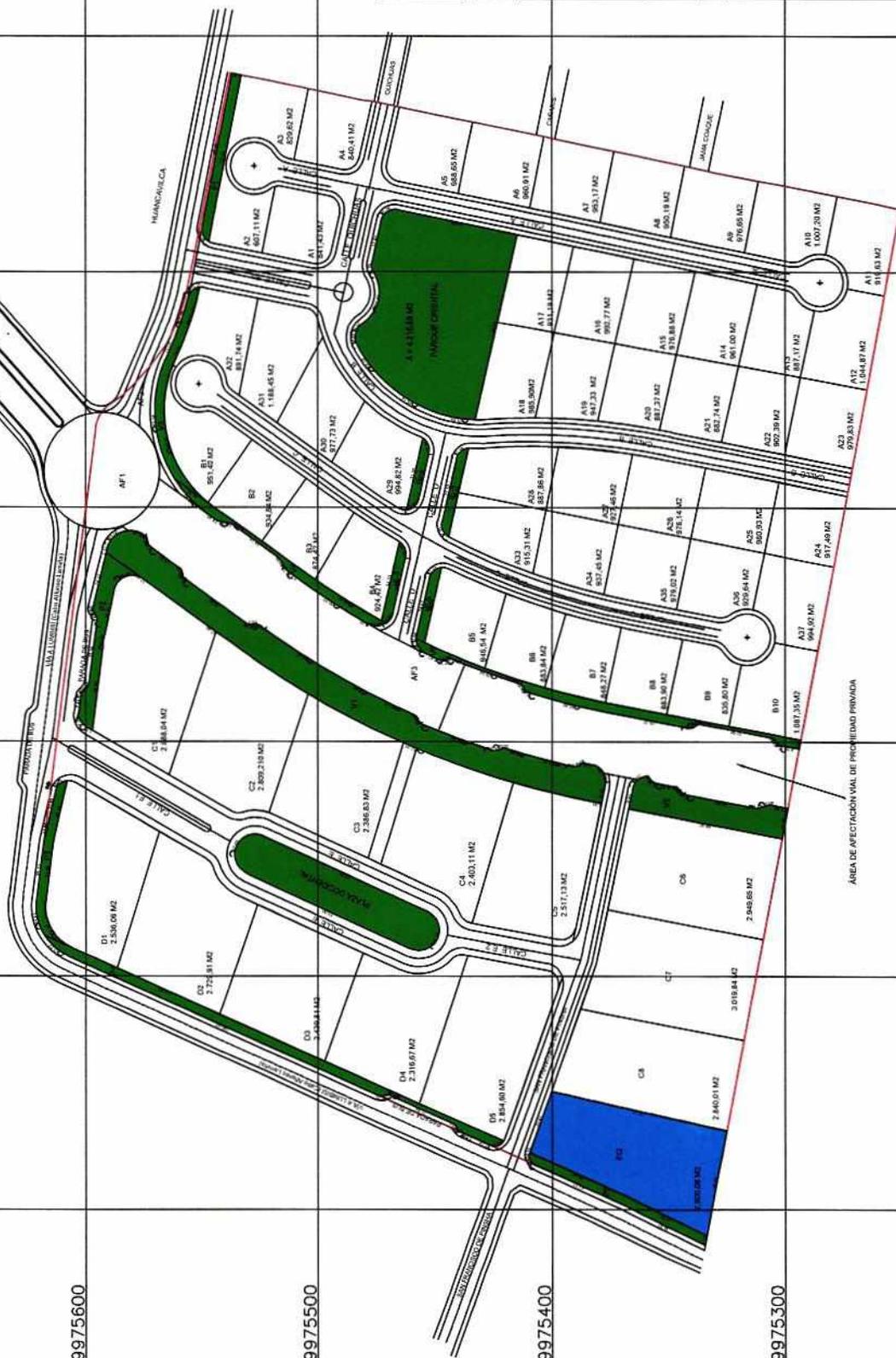
E505800

E505900

E506000

E506100

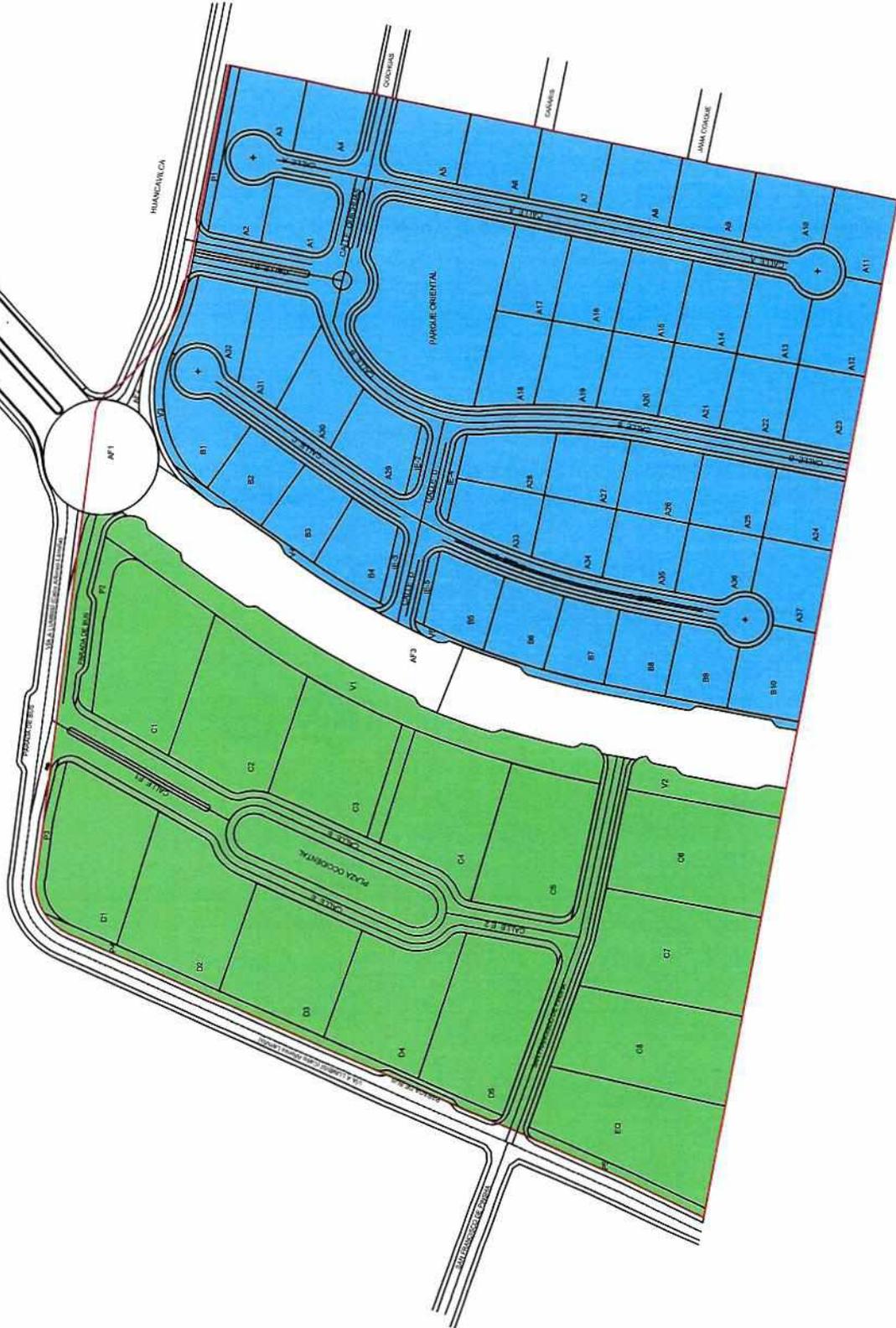
E506200



ADMINISTRACION <b>TUMBACO</b>	PROYECTO <b>PUAE</b> "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA <b>1:1000</b>	CONVENIO Plano 03. Areas Verdes Publicas y Equipamiento
FECHA <b>ABRIL 2019</b>	INDICE REGION <b>1289113</b>
PROPIETARIO	
<b>FIDEICOMISO ROJAS</b>	
LAMINA No <b>03</b>	
CLASE CATASTRAL <b>2001203001000000000</b>	AREA <b>127.179,69 m2</b>
SIMBOLOGIA	
	Areas Verdes Publicas
	Equipamiento Municipal

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

78



PROYECTO	PUAE	
ADMINISTRACION	"SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
CONVENIO	Plano 04. Sectores de Planificación	
ESCALA	1:1000	
FECHA	ABRIL 2019	
PROYECTADO	1289113	
PROPIETARIO		
UNIDAD No	<b>FIDEICOMISO ROJAS</b> <b>04</b>	
CLASE CATASTRAL	AREA	127.179,69 m2
2001203001000000000		
SIMBOLOGIA		
	SECTOR ORIENTAL	
	SECTOR OCCIDENTAL	
	SECTOR CENTRAL	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada





N9975700

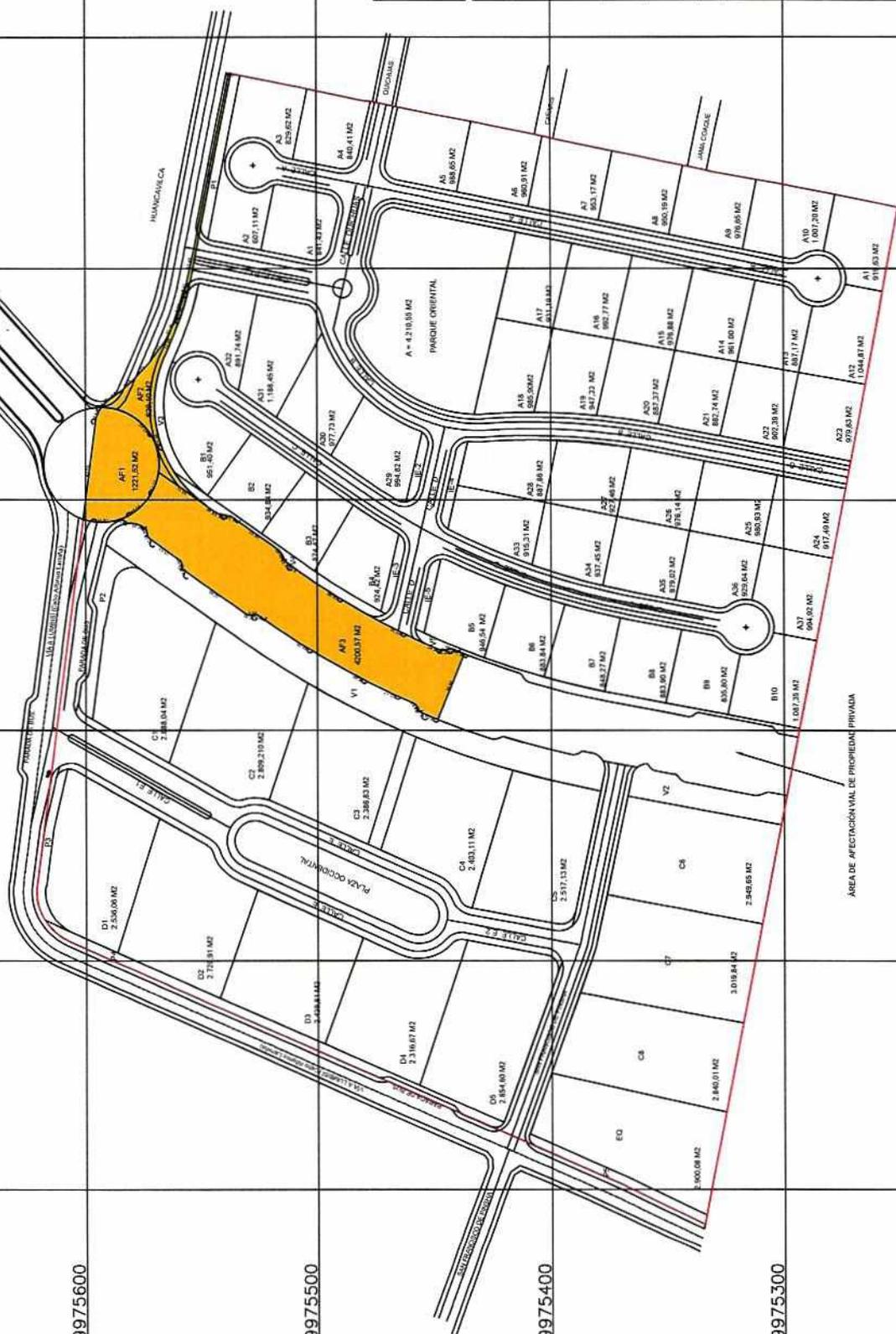
N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200



ADMINISTRACION	TUMBACO	PROYECTO	PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA	1:1000	CONTIENE:	Plano 07. Areas de Afectación Vial de Propiedad Pública
PROPIETARIO	FIDEICOMISO	FECHA:	ABRIL 2019
		Nº DE PREBIO	1289113
LAMINA Nº	07		
CLASE CATASTRAL	20012030001000000000	AREA	127.179,69 m2
		SIMBOLOGIA	 Areas de Afectación Vial de Propiedad Pública

E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

87

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300



SIMBOLOGIA

- Resid Urbano 1
- Resid Urbano 2
- Múltiple
- Equipamiento

SECRETARIA DE TERRITORIO	
UBICACION	Cumbayá, Quito, Ecuador
ADMINISTRACION	TUMBACO
ESCALA	1:1000
FECHA DE TERRITORIO	127.179.89 m
FECHA	2018.04.05
SECRETARIO	LANDRA
DISEÑO	
DRIBUJO	
Arq. Jacobo Herdoiza	

E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

77  
N9975200



N9976000

N9975900

N9975800

N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200

N9975100

N9975000

E506700

E506800

E506900

E507000

E507100

E507200

QUEBRADA AUQUI

QUEBRADA JATICO

AREA DE AFECTACION VAL DE PROPIEDAD PRIVADA

PARQUE OCCIDENTAL

PARQUE ORIENTAL

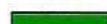
ADMINISTRACION	PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"		
TUMBACO	CONTIENE		
	Plano 09 - Red Verde Urbana		

ESCALA	1:1250	FECHA	ABRIL 2019	Nº DE PROYECTO	1289113
--------	--------	-------	------------	----------------	---------

PROPIETARIO

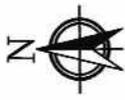
**FIDEICOMISO ROJAS**

LAMINA	<b>09</b>
CLAVE CATASTRAL	2001203001000000000
AREA	127.179,69 m2

-  Áreas Verdes Públicas
-  Corredores Verdes

76

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



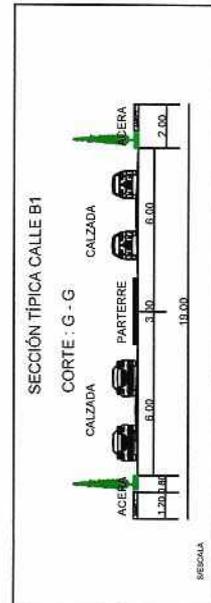
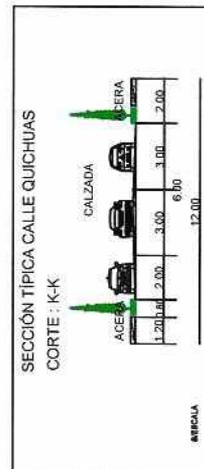
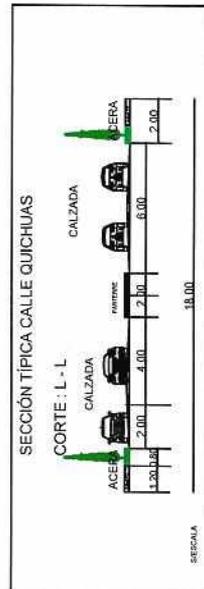
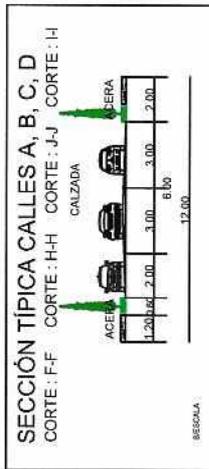
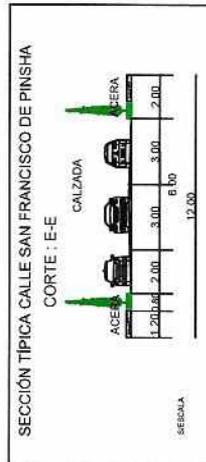
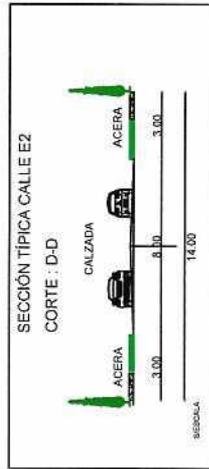
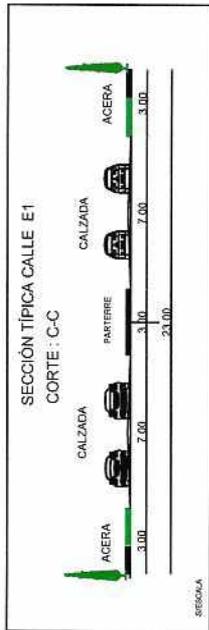
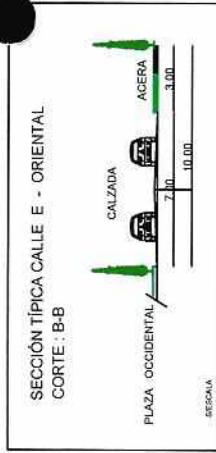
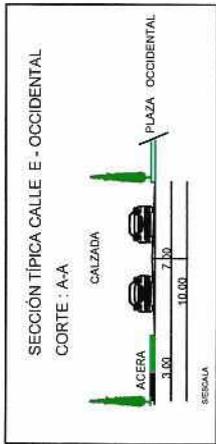
ADMINISTRACION	PROYECTO
TUMBACO	PUAE
	"SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE
	Plano 10. Diseño Vial General

ESCALA:	FECHA	N° DE PRECIO
1:1000	ABRIL 2019	1289113
PROPIETARIO:		

LAJUNAS	10
CLAVE CATASTRAL:	AREA
200120300010000000000	127.179,69 m <sup>2</sup>

SIMBOLOGIA	
	Vias Publicas Zona 30
	Mitigacion Movilidad

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ADMINISTRACION <b>TUMBACO</b>	PROYECTO <b>PUAE</b> "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA <b>1:1000</b>	CONTENIDO Plano 11. Diseño Vial General - Secciones Típicas

FECHA <b>ABRIL 2019</b>	Nº DE PROYECTO <b>1289113</b>
----------------------------	----------------------------------

PROPIETARIO:  
**FIDEICOMISO ROJAS**

LÁMINA Nº <b>11</b>	ÁREA <b>127.179,69 m2</b>
------------------------	------------------------------

CLAVE CATASTRAL  
**20012030010000000000**

SIMBOLOGÍA

PROFESIONAL



ADMINISTRACION <b>TUMBACO</b>	PROYECTO <b>P.U.A.E. "SANTA MONICA DE CUMBAYA"</b>
CONTIENE Plano 12. Aceras y Paradas de Bus	FECHA <b>ABRIL 2019</b>
ESCALA <b>1:1000</b>	Nº DE PEDRO <b>1289113</b>
PROPIETARIO <b>FIDEICOMISO ROJAS</b>	LANTAS <b>12</b>
CUADRE CATASTRAL <b>2001203001000000000</b>	AREA <b>127.179,69 m2</b>
SIMBOLOGIA	
	Aceras
	Parada de Bus

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



PROYECTO	PUAE	
ADMINISTRACION	"SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
TUMBACO	COMIENE	
	Plano 13. Afectación Yjal - Escalón Lumbsi	
ESCALA	1:1000	FECHA
PROPIETARIO	ABRIL 2019	Nº DE REGISTRO
		1289113
LAMINA No	13	
CLAVE CATASTRAL	AREA	
20012030001000000000	127.179,69 m2	
SIMBOLOGIA		

Arq. Juan Pablo Ylvas Encalada

ANEXO II.

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