

**REGISTRO OFICIAL**<sup>®</sup>  
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Por un  
**Quito**  
**Digno**

**CONCEJO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA METROPOLITANA  
No. 004-2023-PUAE**

**QUE APRUEBA EL PROYECTO  
URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL “SAN JOSÉ”**



## ORDENANZA No. 004-2023-PUAE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

La concesión onerosa de derechos constituye una herramienta de financiamiento del desarrollo urbano, en los términos de la LOOTUGS, que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, mediante la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa y que se aplica exclusivamente a los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y, por tanto, opera como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística. La normativa metropolitana vigente establece casos y condiciones específicas para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos que no se encuentran bajo la rectoría de un Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumento que se expidió con posterioridad al libro IV.1. del Código Municipal.

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

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

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

De conformidad a la norma antecedente, se presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San José (PUAE San José), siendo el resultado de un proceso de concertación público privado entre el Municipio de Quito y el propietario del predio No.104444, en el que el promotor plantea un proyecto de escala sectorial que garantiza el pago de la contraprestación derivada del detalle de aprovechamiento urbanístico, así como la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo

urbano, en cumplimiento de los artículos 43, 44 y 73 de la LOOTUGS, así como de todo el Capítulo II Sección I del Régimen del Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El PUAE San José se implanta en un lote con una superficie de 27.840.53 m<sup>2</sup>, y se localiza en el lado sur de la plaza central de la parroquia de Pífo. El programa urbano arquitectónico del proyecto contempla una zona residencial con áreas comerciales en planta baja, complementando la zona urbana en el área central de Pífo. En su área central se propone un espacio público (bulevar), y se incorpora un área verde que formará parte de este espacio público, cuyo mantenimiento estará a cargo del promotor por un período de tiempo determinado.

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

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

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

El proyecto cuenta con bulevar longitudinal arborizado y equipado con mobiliario urbano, una plataforma central con parada para transporte público, un equipamiento para las expresiones culturales del sector, se compone de lotes individuales, además de la entrega de las áreas verdes equipadas con juegos infantiles, zona canina, máquinas para ejercicios. La

imagen urbana del proyecto se conjuga con el entorno urbanístico con alturas no mayores a 4 pisos en la zona de mayor intensidad comercial, mientras que para la zona residencial se proponen alturas no mayores a 3 pisos, silueta urbana congruente con la establecida en el PUOS para la parroquia de Pifo y sin incidencia con los conos de aproximación, despegue y aterrizaje del aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

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

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

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

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

Para el desarrollo del PUAE San José se requiere un cambio normativo referente al aprovechamiento urbanístico en el uso de suelo y zonificación, en el que el promotor solicita cambio de uso de suelo y zonificación de la siguiente manera de Residencial Urbano 2 a Residencial Urbano 3; de Residencial Urbano 2 a Residencial Urbano 1 y de Equipamiento Z2 (ZC) a Residencial Urbano 3 y Residencial Urbano 2; con las zonificaciones D5 (D304-80), C3 (C303-70), C1 (C203-60) correspondientemente. Se mantiene un área de equipamiento con zonificación Z2 (ZC)

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

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-CUS-2022-106 de 21 de noviembre de 2022.

**CONSIDERANDO:**

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

**Que**, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: / 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; / 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

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

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

**Que**, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación,*

*transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; (...) x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo...";*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";*

**Que,** el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *"...El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano...";*

**Que,** el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *"...Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: / 1. Se transforma el suelo rural en urbano. / 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. / 3. Se modifican los usos del suelo. / 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.";*

**Que,** el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *"...Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo (...) exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan (...) Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos ...";*

**Que,** el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *"...Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras...";*

**Que**, la disposición reformativa primera numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece en sustitución del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: *"...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. / Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. / La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. / En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. / En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano";*

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

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



**Que**, el artículo 2118 del Código Municipal, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales así "...1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: / a. Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en 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 concertado. / 2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad...";

**Que**, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "San José" ha sido tratado en el Municipio del Distrito desde el año 2017, por lo que se acoge la Ordenanza No. 044-2022 de fecha 02 de noviembre de 2022, que contiene la ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, la cual en su disposición reformativa décima segunda sustitutiva de la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOTPUGS No. 001-2021, establece: "(...) Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. (...)"

*"(...) También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente (...)";*

**Que**, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE "San José" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 2118 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y en la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 y su Resolución Modificatoria No. STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018, que establecen el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, conforme los informes técnicos emitidos: mediante Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018 se remite el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018 que contiene el criterio técnico de favorabilidad en el ámbito del territorio, hábitat y vivienda (anexo 3), así como la viabilidad obtenida en Mesa técnica de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales (PUAE); mediante Oficio No. SM-2022-0090-O de fecha 14 de enero de 2022 se ratifican criterios técnicos de favorabilidad

establecidos en el Informe No. SM-DMPPM-045-2019 de fecha 10 de junio de 2019, en el ámbito de la movilidad (anexo 1) y, mediante Oficio No. GADDMQ-SA-2021-1813-O de fecha 20 de diciembre de 2021, se ratifica criterios técnicos de favorabilidad establecidos en el oficio SA-2018-4452 de 11 de octubre de 2018, en el ámbito del medio ambiente (anexo 2);

**Que**, en sesión ordinaria No. 274 del Concejo Metropolitano, se trató como punto III del orden del día: "III. Reconsideración de la votación de los siguientes proyectos:

III.1 Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San José". (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2022-106)";

**Que**, una vez receptada la votación emitida por los miembros del Concejo Metropolitano se contó con los votos requeridos para la aprobación de la reconsideración de la votación realizada en la sesión ordinaria No. 273 del Concejo Metropolitano, referente a este punto; y,

**En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 letra c), 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:**

## **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN JOSÉ"**

### **CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES**

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

**Artículo 2.- Ubicación, área, propiedad y linderos.** - El predio en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "PUAE- San José" cuenta con No. predial 104444 y comprende un lote de terreno de 27.840,53 m<sup>2</sup> de propiedad de Bolaños Baldeón José Julio y otros, se localiza en el barrio/ sector Primavera Centro, parroquia Pífo, conforme el Plano No. 1 Implantación General PUAE San José.

#### **Linderos:**

- Al Norte: Calle Francisco de Orellana;
- Al Sur: Predios No. 5202688, 5202689; y 5133277 (propiedad particular);
- Al Este: Predios No. 121914, 587904, 534443 (propiedad particular);

- Al Oeste: Predios No 679638, 368815, 104548, 608742, 608741,608739 y 608737 (propiedad particular).

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

**Artículo 4.- Objetivos específicos.** -

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

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

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

| cuadro resumen                            |           |         |
|---|-----------|---------|
| Área total                                | 27.840,53 | 100,00% |
| Área de afectación vial                   | 0,00      | 0,00%   |
| Área protección quebradas, taludes y ríos | 0,00      | 0,00%   |
| Área protección especial                  | 764,5     | 2,75%   |
| Área útil total                           | 19.563,07 | 70,27%  |
| Área vías proyectadas                     | 5.542,79  | 19,90%  |
| Área de plazas                            | 1.970,17  | 7,08%   |

## CAPÍTULO II DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 6.- Aprovechamiento Urbanístico.** - El proyecto contendrá las siguientes condiciones de aprovechamiento urbanístico, según lo detallado en el cuadro No. 2 Uso de Suelo y

Zonificación del PUAE San José, Plano 2 de Usos de Suelo y Plano 3 Zonificación PUAE San José.

- a) Clasificación del Suelo. - Suelo Urbano (SU).
- b) Usos de suelo principales: Residencial Urbano 3 (RU3), Residencial Urbano 2 (RU2), Residencial Urbano 1 (RU1) y Equipamiento con sus respectivos usos complementarios, de acuerdo a la norma metropolitana vigente.

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

| Clasificación de suelo | Usos de suelo              | Zonificación | No. del lote  |
|------------------------|----------------------------|--------------|---|
| Suelo Urbano (SU)      | Residencial Urbano 3 (RU3) | D5 (D304-80) | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 36.  |
|                        | Residencial Urbano 2 (RU2) | C1 (C203-60) | 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37,38, 39, 40, 41 |
|                        | Residencial Urbano 1 (RU1) | C3 (C303-70) | 8,9, 10, 11, 12, 13, 14   |
|                        | Equipamiento (ZC)          | Z2 (ZC)      | Área verde 1 y 2; y área equipamiento   |

**Artículo 7.- Compatibilidad de usos de suelo.** - Los usos de suelo Residencial Urbano 3 (RU3), Residencial Urbano 2 (RU2), Residencial Urbano 1 (RU1) y Equipamiento, considerarán las condiciones de compatibilidades de acuerdo a la norma metropolitana vigente.

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

**Cuadro No. 3** Zonificación PUAE San José

| EDIFICACIÓN |         |               |     |         |   |   |                         |        |           | HABILITACIÓN DEL SUELO |               |
|-------------|---------|---------------|-----|---------|---|---|-------------------------|--------|-----------|------------------------|---------------|
| N°          | Zona    | Altura Máxima |     | Retiros |   |   | Distancia entre bloques | COS PB | COS TOTAL | Lote Mínimo            | Frente Mínimo |
|             |         | Pisos         | M   | F       | L | P |                         |        |           |                        |               |
| D5          | D304-80 | 4             | 16* | 0       | 0 | 3 | 6                       | 80     | 320       | 300                    | 10            |
| C3          | C303-70 | 3             | 12* | 5       | 0 | 3 | 6                       | 70     | 210       | 300                    | 10            |
| C1          | C203-60 | 3             | 12* | 5       | 0 | 3 | 6                       | 60     | 180       | 200                    | 10            |

| EDIFICACIÓN |         |   |   |   |   |   |   |   |   | HABILITACIÓN DEL SUELO |   |
|-------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|------------------------|---|
| Z2          | Z2 (ZC) | v | v | v | v | v | v | v | V | v                      | v |

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

### CAPÍTULO III DEL SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

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

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

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

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

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

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

**Artículo 12.- Áreas Verdes y equipamientos públicos.** - El PUAE San José entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito por parte del promotor, por concepto de áreas verdes públicas y equipamiento comunitario una superficie total de 3.359,85 m<sup>2</sup>, que corresponde al 17.17% del área útil del proyecto.

Las áreas verdes y comunitarias se conectarán con el sistema de espacio público y red verde urbana de la parroquia promoviendo su continuidad con la trama urbana del entorno, además se respetarán las especies vegetales existentes en dichas áreas, y realizarán obras para su conservación y mantenimiento conforme lo establecido en la normativa metropolitana referente a la *“Protección, Fomento y preservación del Arbolado Urbano en el Marco de la Red Verde Urbana”* vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

El área de protección especial (Canal de Riego) tiene un área de 542.37m<sup>2</sup>, que no se contabiliza en el cálculo de áreas verdes y equipamiento, por no ser parte de esa categorización.

**Artículo 13.- Área de equipamiento.** - En la superficie determinada como equipamiento público, se preverá la construcción de un espacio determinado para “vivero”, cuyo diseño y construcción estará a cargo del promotor. En el caso de requerir un cambio a la actividad, se podrá realizar siempre que el uso de suelo se mantenga y que la solicitud de cambio sea debidamente motivada. Para el efecto la administración zonal correspondiente emitirá el respectivo informe de aprobación de la intervención. El área para el desarrollo de esa actividad es de 96.22m<sup>2</sup>.

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

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

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas, incluyendo personas con discapacidad, y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones ambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- e) Iluminación peatonal y vehicular diferenciada con sistema de soterramiento.
- f) En el bulevar y espacios públicos dentro del PUAE San José se implantarán bancas con asientos de madera y espaldar de hierro forjado con figuras de quindes, ave simbólica de la parroquia y la ruralidad.

- g) En la plaza central del proyecto y/o a lo largo del bulevar, se implantarán al menos dos esculturas alusivas a la cultura de la parroquia de Pifo, tomando especial consideración a los bailarines y personajes de las festividades de San Sebastián de la parroquia.
- h) Los materiales para la conformación de la capa de rodadura de las aceras y vía vehicular del bulevar serán por medio de adoquines similares a los existentes en el centro histórico de la parroquia de Pifo.

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 16.- De los servicios públicos.** - Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación y telecomunicaciones dentro del proyecto se realizarán con el soterramiento de todos los cables, de conformidad a la normativa vigente. La iluminación dentro del proyecto garantizará una adecuada visibilidad, bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

#### **CAPÍTULO V**

## DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO

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

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

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

Tercera etapa. - Edificaciones restantes en todo el proyecto.

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

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

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

## CAPÍTULO VI

### DE LA ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN

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

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



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

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

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

## CAPÍTULO VII APORTES URBANÍSTICOS

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

1. Considerando que la normativa vigente exige la entrega de un porcentaje del 15% del área útil del terreno para áreas verdes y de equipamiento, el PUAE San José entregará a título gratuito un porcentaje de 2.17% en calidad de aporte urbanístico.
2. En el espacio público (Calle A), generará un bulevar central con aceras de 5m a cada lado y formará parte de la red verde urbana, con materiales eficientes en materia ambiental; implementará mobiliario urbano en el bulevar y plaza central del proyecto con iluminación, bancas y dos esculturas.
3. En espacios públicos, conservará las especies vegetales que existen en el lote e implementará especies nativas en las áreas verdes y en la sección vegetal del bulevar central.
4. Correrá con gastos de mantenimiento de los espacios públicos verdes y equipamiento por un período de 5 años a partir del licenciamiento del proyecto.
5. Generará un sistema vial local interconectado al tejido urbano de la parroquia.

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

propietarios en correspondencia con las determinaciones ambientales, de movilidad y territorio.

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

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

**Cuadro No. 5** Aprovechamiento urbanístico PUAE San José

| ID | Área (m2) | Uso de Suelo vigente (PUOS) | Zonificación (PUOS) | Uso de Suelo - PUAE        | Zonificación PUAE |
|----|-----------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| A  | 1638,41   | Residencial Urbano 2 (RU2)  | A1 (A602-50)        | Residencial Urbano 3 (RU3) | D5 (D304-80)      |
| B  | 2729,18   | Residencial Urbano 2 (RU2)  | D10 (D203-50)       | Residencial Urbano 1 (RU1) | C3 (C303-70)      |
| C  | 3208,75   | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 2 (RU2) | C1 (C203-60)      |
| D  | 8558,91   | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 3 (RU3) | D5 (D304-80)      |
| E  | 6701,18   | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 2 (RU2) | C1 (C203-60)      |
| F  | 5004,10   | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Equipamiento (Z2)          | Z2 (ZC)           |

**Artículo 25.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio en el uso de suelo y zonificación.** - La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo y zonificación se determina en función del literal a) del artículo 2516 del Código Municipal, y se establece en el Anexo 4 Cálculo por Concesión Onerosa de Derechos (COD- PUAE San José) de la presente ordenanza.

**Artículo 26. - Forma de Pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD).** – En aplicación del artículo 2545 del Código Municipal, el pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de la fórmula de COD, será realizado por el propietario/promotor de forma monetaria y de contado, mediante el proceso administrativo fijado para el efecto por la Dirección Metropolitana Financiera.

### DISPOSICIONES GENERALES

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

**Segunda.** - La contribución de área verde, comunal y sistema vial exigidas para los procesos de habilitación de suelo y/o fraccionamiento que se realizarán posterior a la aprobación del PUAE a través de la autorización correspondiente, deberán cumplir con lo que determina la normativa nacional y local. Los aportes detallados en este cuerpo normativo de áreas verdes, comunales y vías, podrán ser parte de esta contribución siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas y porcentajes que manda la ley, caso contrario deberán ser complementadas.

**Tercera.** - Previo a la obtención de la licencia o autorización metropolitana de construcción, el Promotor deberá obtener un informe actualizado de la Dirección de Aviación Civil, que certifique la posibilidad de construir en las alturas autorizadas.

**Cuarta.** - Una vez sancionada la presente Ordenanza, el propietario/promotor procederá a la obtención de la autorización para el fraccionamiento de suelo del PUAE San José, conforme la normativa metropolitana vigente.

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

**Sexta.** - Los datos de aprovechamiento urbanístico establecido en la presente ordenanza, se homologarán a la normativa urbanística de aprovechamiento del suelo y edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y normativa vigente aplicable conforme el Código Municipal. En casos de diferencias entre los códigos de compatibilidades de usos de suelo permitidos establecidas en el PUGS, prevalecerán las definidas en la presente Ordenanza.

Las asignaciones de uso y ocupación de suelo debidamente homologadas serán incorporadas al instrumento de planificación urbanística vigente del Distrito Metropolitano de Quito; y, mantendrá su seguridad jurídica una vez que entre en vigencia el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Cuadro de homologación de usos de suelo**

| USOS DE SUELO PUOS         | USOS DE SUELO PUGS                                  |
|----------------------------|---|
| Residencial Urbano 3 (RU3) | Residencial urbano de media densidad tipo 4 (RUM-4) |
| Residencial Urbano 2 (RU2) | Residencial urbano de baja densidad tipo 3 (RUB-3)  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Residencial Urbano 1 (RU1) | Residencial urbano de baja densidad tipo 2 (RUB-2) |
| Equipamiento (Z2)          | Equipamiento CEQ                                   |

Fuente: Tabla 1 equivalencia de usos de suelo PUOS – PUGS. Apéndice C2\_2.3\_06. Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 del Régimen Administrativo del Suelo y Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021.

**Séptima.** - La aprobación de la presente Ordenanza no constituye ningún tipo de habilitación en este proyecto.

**Octava.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza prevalecen sobre las reglas técnicas de igual o menor jerarquía que se le opongan.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** - En el término de treinta (30) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera generará la orden de pago por el valor resultante de la Concesión Onerosa de Derechos, constante en el Anexo 4 de la presente Ordenanza, misma que deberá ser cancelada por el propietario/ promotor.

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

**Tercera.** - En el término de ciento ochenta días (180) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, y una vez que se tenga autorizado el fraccionamiento respectivo, el propietario/promotor iniciará con el desarrollo de los estudios definitivos y de detalle, especificaciones técnicas, entre otros, de las áreas verdes y equipamientos comunitarios y aportes urbanísticos a ser entregados a la municipalidad. Para este efecto, la Administración Zonal Tumbaco emitirá el respectivo informe de aprobación de la intervención.

**Cuarta.** - En el término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda subirá la Información del Sistema de Regulación Metropolitana (IRM) y reemplazará en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) las asignaciones de aprovechamiento urbanístico para el lote con predio No. 104444 contempladas en la presente Ordenanza.

**Disposición Final.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en sesión virtual, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil veintitrés.

PABLO  
ANTONIO  
SANTILLAN  
PAREDES

Firmado digitalmente por  
PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2023.03.21  
21:41:55 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, que corresponde a las siguientes sesiones: Sesión No. 255 ordinaria, de martes 15 de noviembre de 2022; y Sesión No. 274 ordinaria, de 14 de marzo de 2023.

PABLO  
ANTONIO  
SANTILLAN  
PAREDES

Firmado digitalmente por  
PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2023.03.21  
21:40:21 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de marzo de 2023.

**EJECÚTESE:**



Firmado digitalmente por  
SANTIAGO MAURICIO  
GUARDERAS IZQUIERDO

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de marzo de 2023.

PABLO  
ANTONIO  
SANTILLAN  
PAREDES

Firmado digitalmente por  
PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2023.03.21  
21:40:56 -05'00'

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

# ANEXOS

**Oficio Nro. SM-2022-0090-O**

**Quito, D.M., 14 de enero de 2022**

**Asunto:** PUAE San José

Señor Arquitecto  
Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
En su Despacho

Reciba un cordial saludo y en atención al Oficio Nro. STHV-2021-1538-O, mediante el cual solicita que, en el ámbito de nuestra competencia se ratifique o rectifique el informe técnico favorable emitido previamente para el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – San José, el cual se encuentra localizado en la parroquia Pifo, en el predio No.104444; al respecto me permito mencionar lo siguiente:

Conforme se desprende del Memorando Nro. SM-DMPPM-2022-0021 de 12 de enero de 2022, emitido por la DIRECTORA METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DE LA MOVILIDAD, el proyecto no presenta cambios ni modificaciones, por lo cual se ratifica los criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019, mismo que se adjunta al presente para conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Ricardo Alberto Pozo Urquizo  
**SECRETARIO - FD3**  
**SECRETARÍA DE MOVILIDAD**

Oficio Nro. SM-2022-0090-O

Quito, D.M., 14 de enero de 2022

## Referencias:

- STHV-2021-1538-O

## Anexos:

- Oficio No SM-1246 PUAE San José.pdf  
 - SM-DMPPM-2022-0021 Ratificación del Informe No. IT-SM-DMPPM-045-2019 Puae San José.pdf

## Copia:

Señora Magíster

Erika Paola Morales Ortega

**Especialista de Servicios Municipales - SM12****SECRETARIA DE MOVILIDAD - DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DE LA MOVILIDAD**

| Acción                                      | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Erika Paola Morales Ortega   | epmo               | SM-DMPPM      | 2021-12-16 |         |
| Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz. | maoa               | SM-DMPPM      | 2021-12-16 |         |
| Revisado por: María Alexandra Ocaña Aldaz.  | maoa               | SM-DMPPM      | 2021-12-16 |         |
| Aprobado por: Ricardo Alberto Pozo Urquizo  | rapu               | SM            | 2022-01-14 |         |
| Aprobado por: María Alexandra Ocaña Aldaz.  | maoa               | SM-DMPPM      | 2021-12-28 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**RICARDO ALBERTO  
 POZO URQUIZO**





10 JUN 2019

Quito DM,

Oficio No. SM-1246 -2019

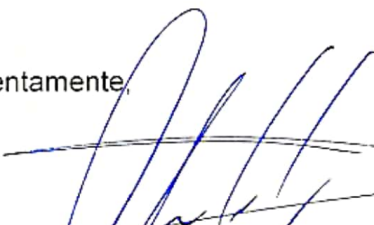
Señor  
Julio Bolaños Tapia  
**Representante Legal**  
**PUAE SAN JOSÉ**

**Asunto: PUAE SAN JOSÉ**  
Ref. Ticket # 2019-042478

De mi consideración:

En atención a su requerimiento realizado mediante Oficio s/n ingresado el 5 de abril de 2019, referente a la revisión del Estudio de Impacto a la Circulación y Propuestas de Mitigación del **"Proyecto Urbano Arquitectónico Especial"**, ubicado en el predio No.104444 de la parroquia de Pifo, sector la Primavera Centro; adjunto al presente sírvase encontrar el pronunciamiento de esta Secretaría contenido en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019.

Atentamente,

  
Lcdo. Guillermo Abad Zamora  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Copia. Arq. Rafael Carrasco Quintero, **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

|              |           |      |            |
|--------------|-----------|------|------------|
| Elaboración: | E Morales | DPPM | 2019/06/05 |
| Revisión:    | J Erazo   | DPPM | 2019/06/05 |



Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN JOSÉ"**

**Fecha Ingreso:** 02/04/2019

**Otros ingresos:** 12/05/2019

**Predio:** 104444

**Solicitante:** Señor Julio Bolaños Tapia

**Acciones a realizar:** Implementar medidas de mitigación.

Antecedentes

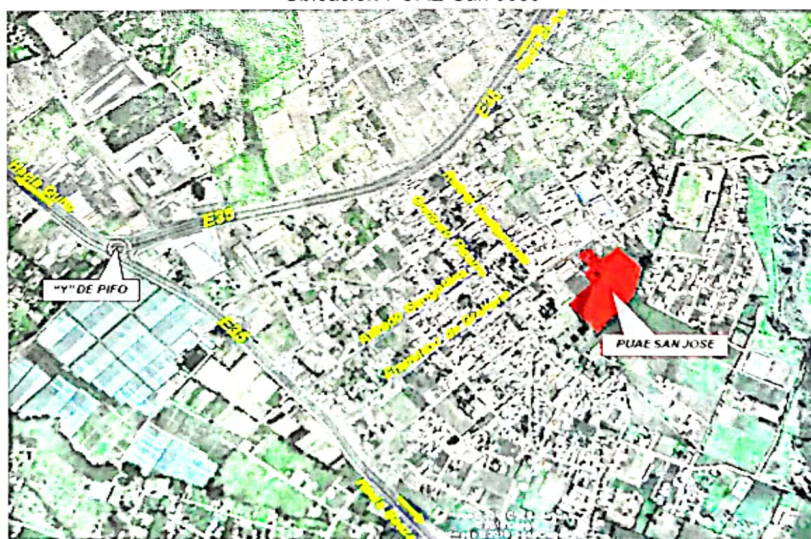
El 2 de abril de 2019, mediante Oficio S/N, el señor Julio Bolaños Tapia, Representante Legal del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San José, solicita a esta Secretaría la revisión y aprobación del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico.

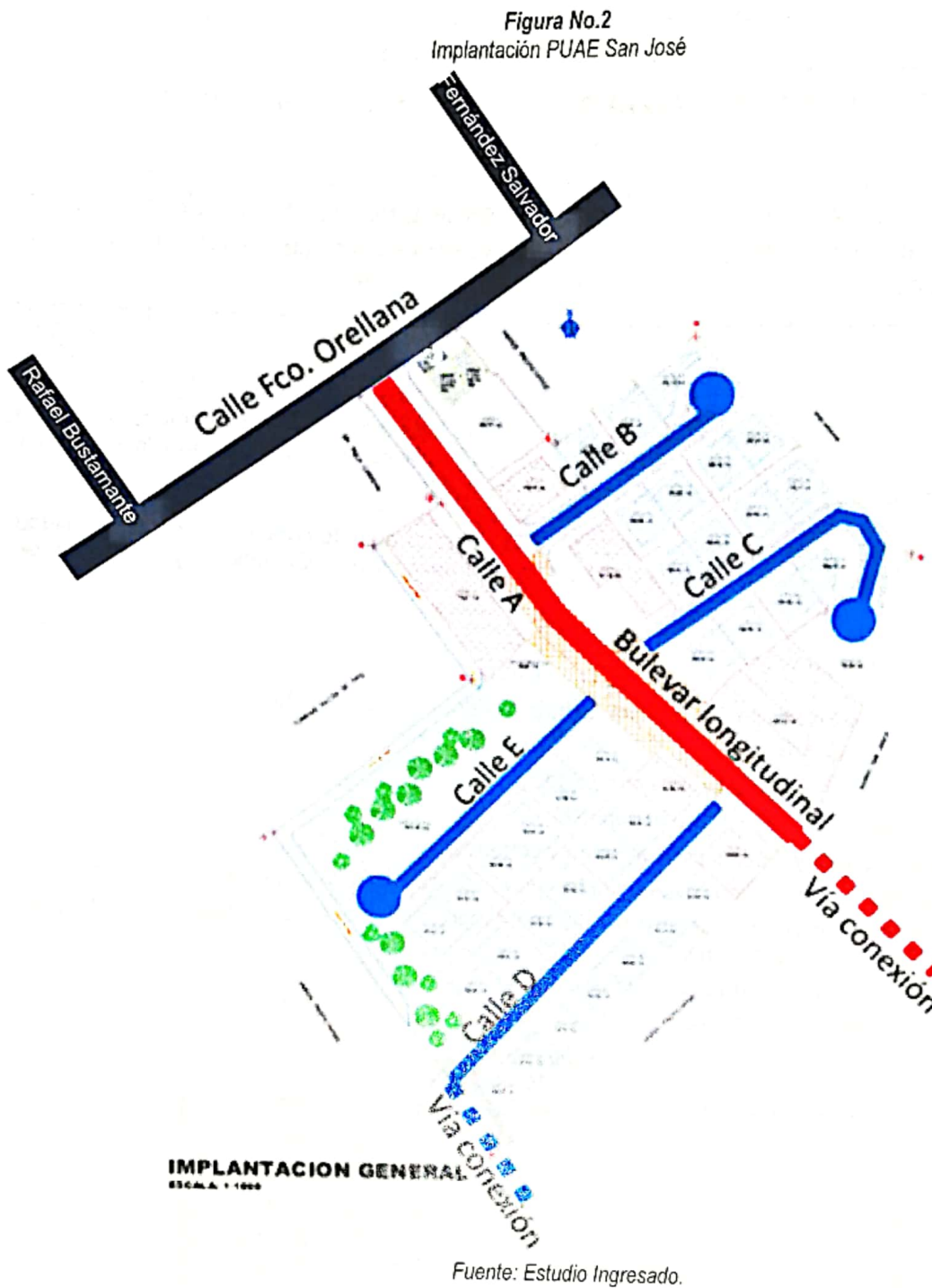
Mediante Informe Técnico SM-DPPM-087/2018, esta Secretaría emite criterio técnico de viabilidad con recomendaciones a solventarse en el estudio de Impactos a la Circulación y propuesta de mitigación del proyecto en mención.

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: Calle Francisco de Orellana, centro de Pifo. (Ver la figura No.1.).
- Número de predio: 104444
- Sector y/o Parroquia: Primavera Centro / Pifo.
- Superficie del terreno: 26.914 m<sup>2</sup> según IRM.
- Número de pisos: 3 y 4 pisos para vivienda y comercio.
- Tipología del proyecto: mixto: vivienda (138 unidades), comercio y servicios (18 unidades).
- No. Estacionamientos: 226 según estudio ingresado, 152 plazas de estacionamiento para vivienda y 74 plazas para comercio.
- Ingreso/Salida a estacionamientos: No definidos.
- Estado del proyecto: Plan Masa.

Figura No.1  
Ubicación PUAE San José





Verificación en sitio


- El sector donde se ubica el predio se encuentra actualmente consolidado y en el tramo comprendido entre las calles José Rafael Bustamante y Fernández Salvador (Ver figura No.2) se ubican varios servicios como: un centro de educación fiscal "Escuela Manabi-Pifo", Biblioteca Comunitaria, un parqueadero público, el Gad Parroquial, el Mercado Central de Pifo y la Escuela Ricardo Rodríguez.

El tramo antes indicado presenta problemas en la circulación bidireccional debido a el estacionamiento lateral existente, miso que es generado por los equipamientos mencionados.

- La calle Gonzalo Pizarro es el acceso principal al Centro de Pifo, es una vía unidireccional con estacionamiento lateral no permitido.
- La calle José Rafael Bustamante es la vía de salida desde el Centro de Pifo hacia la E35.
- El sector cuenta con servicio de transporte público y buena infraestructura vial.

**1.1 Características de las Vías con incidencia directa en el proyecto**

Tabla No. 1

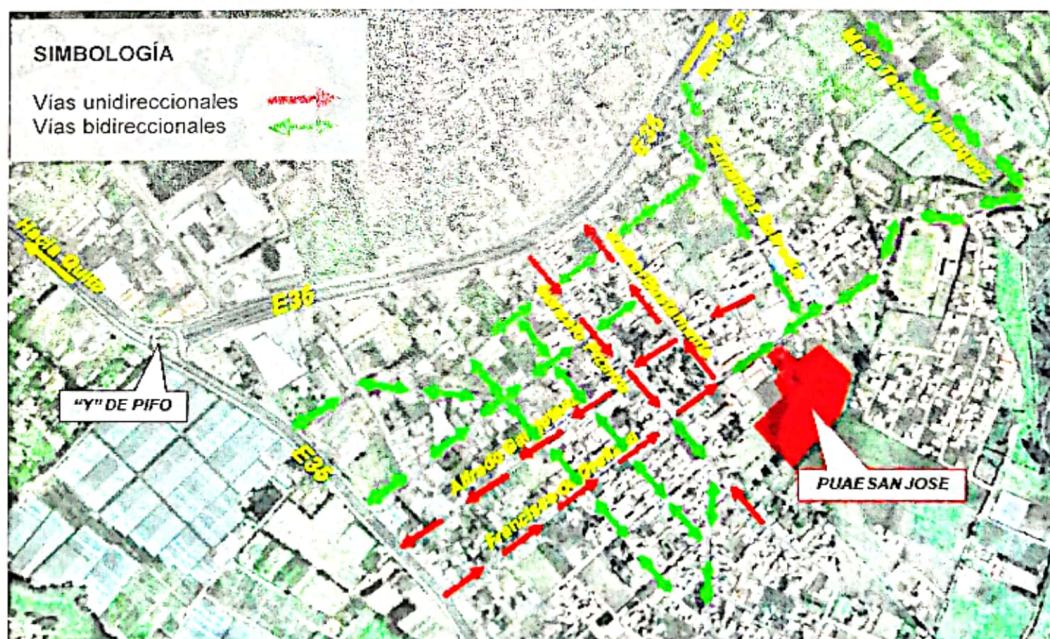
| <b>CARACTERÍSTICAS DE LA VÍAS CON INCIDENCIA AL PROYECTO</b>   |   |
|--|---|
| <b>Calle Francisco de Orellana</b>   |   |
| - Tipo de vía: Secundaria  |  |
| - Longitud de vía: 1,50 km   |   |
| - Ancho de vía: 10,00 m  |   |
| - Ancho de Calzada: 7,00 m   |   |
| - Ancho de aceras: variable de 1 a 2,00 m.   |   |
| - Operación: bidireccional, sentido suroeste-noreste-sur y viceversa, 1 carril por sentido (tamo norte). |   |
| - Fuente: Replanteo Vial   |   |

Análisis

Accesibilidad

Sistema de circulación vehicular Actual

Figura No.3  
Sistema de circulación vehicular - Actual



Fuente Google Heart / Elaboración: SM

El gráfico No. 3 indica los sentidos de circulación vehicular actuales en las vías del centro de la Parroquia y la accesibilidad que presenta a misma desde y hacia los ejes viales principales.

### 1.2 Análisis de Tráfico

De acuerdo a la información ingresada en el Estudio de Impacto del Proyecto “PUAE San José”, las muestras de datos fueron levantadas tres días hábiles y uno de fin de semana, en periodos de 14 horas, de 6h30 am a 19h30 pm.

Para el presente análisis se ha tomado en consideración seis intersecciones (como se observa en la figura No. 4) con incidencia directa para el proyecto, las misma que se ubican dentro de un radio de influencia generado desde el proyecto de 250 m aproximadamente:

- 1) Francisco de Orellana y Gonzalo Pizarro;
- 2) Francisco de Orellana y Rafael Bustamante;
- 3) Francisco de Orellana y Fernández Salvador;
- 4) Alfredo Gangotena y Gonzalo Pizarro;
- 5) Alfredo Gangotena y Rafael Bustamante; y,
- 6) Alfredo Gangotena y Fernández Salvador.

**Figura No.4**  
Intersecciones Analizadas



Para la asignación del tráfico vehicular hacia y desde el proyecto se ha considerado la ocupación del 70% de plazas de estacionamiento proyectadas, y se asume la operación en horas de mayor demanda de la tarde (de 17h00 a 18h00), de este modo se considera que durante esta hora entrarán al proyecto 158 vh/h (106 vh de vivienda + 52 vh de comercio), estimando también que, un bajo flujo vehicular saldrá simultáneamente durante esta hora (34 vh ó 15% de la demanda total proyectada).

Del mismo modo el estudio establece que, de la demanda vehicular estimada que ingresará al proyecto en hora pico de la tarde/noche, solo el 90% de los vehículos (142 vh) accederán por la calle Gonzalo Pizarro desde la vía E35 (en sentido hacia el aeropuerto) desde Quito, Cumbayá, Tumbaco y Tababela; y el 10 % (16 vh) restante ingresará por la calle Francisco de Orellana directo desde E35 – Troncal de la Sierra, desde Baeza, Papallacta, Sangolquí.

El estudio ingresado realiza una micro-simulación de tráfico empleando la ayuda del Software Synchro, con el cual analiza en la hora pico más desfavorable (en la tarde/noche de 17h00 a 18h00) en las intersecciones aledañas y ya indicadas, para los escenarios de situación actual (sin proyecto), situación actual con proyecto, situación proyectada año 2024 y situación proyectada año 2029.

A continuación, en la Tabla No. 2; se puede observar el resumen del análisis realizado con el Software utilizado en el escenario de situación actual, en la hora con mayor demanda vehicular más

crítica y comparado con la Situación actual con el incremento producido por la operación del proyecto; permitiendo determinar que los niveles de servicio que se presentan en las intersecciones cercanas al proyecto en la situación actual no sufren incrementos significativos que deterioren los niveles de servicio actuales con la operación del proyecto y el crecimiento del parque automotor anual; sin embargo, se puede observar que 2 intersecciones de la calle Gonzalo Pizarro (con las calles Francisco de Orellana y Alfredo Gangotena), muestran un cambio de nivel de servicio de A a B, sin que esto represente un deterioro significativo en cuanto a niveles de servicio de estas calles ni en la intersección.

**Tabla No. 2**  
Niveles de Servicio - Situación Actual Sin Proyecto y Con Proyecto

| Intersección                       | Situación Actual Sin Proyecto |                 |      | Situación Actual Con Proyecto |                 |      |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|------|-------------------------------|-----------------|------|
|                                    | AM                            |                 |      | AM                            |                 |      |
| Hora de Mayor Demanda              | NS                            | Promedio Demora | ICU  | NS                            | Promedio Demora | ICU  |
| Fco. de Orellana y Gonzalo Pizarro | A                             | 5,7 seg.        | 27 % | B                             | 11,2 seg        | 37 % |
| Fco. De Orellana y R. Bustamante   | A                             | 4,0 seg.        | 20 % | A                             | 4,3 seg         | 20 % |
| Fco. De Orellana y F. Salvador     | A                             | 3,3 seg.        | 27 % | A                             | 3,3 seg         | 27 % |
| A. Gangotena y Gonzalo Pizarro     | A                             | 5,7 seg         | 27%  | B                             | 11,2 seg        | 37 % |
| A. Gangotena y R. Bustamante       | A                             | 3,2 seg         | 18 % | A                             | 3,8 seg         | 19 % |
| A. Gangotena y F. Salvador         | A                             | 3,3 seg         | 18 % | A                             | 4,1 seg         | 23 % |

Elaborado por: Secretaría de Movilidad. Fuente: Estudio Ingresado.

\*NS: Nivel de Servicio

\*ICU: Índice de Capacidad Utilizado

En la tabla No. 3, se pueden observar las proyecciones realizadas para el futuro en los años 2024 y 2029, en donde se puede observar para el año 2024 que, los niveles de servicio de las vías después de 5 años presentarán buenas condiciones para el tráfico vehicular (NS A y NS C); en cuanto al año 2029 (10 años a futuro), las dos intersecciones ubicadas en la calle Gonzalo Pizarro presentarán un deterioro en los niveles de servicio, sin embargo, aún que este deterioro generaría una condición de circulación con demoras no representa la saturación en cuanto a la oferta de infraestructura vial con relación a la demanda futura del tráfico proyectado (uso de la intersección 53%) que impida la circulación en estas vías.

**Tabla No. 3**  
Niveles de Servicio - Situación Actual Sin Proyecto y Con Proyecto

| Intersección                       | Situación Con Proyecto Año 2024 |                 |      | Situación Con Proyecto Año 2029 |                 |      |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------|------|---------------------------------|-----------------|------|
|                                    | AM                              |                 |      | AM                              |                 |      |
| Hora de Mayor Demanda              | NS                              | Promedio Demora | ICU  | NS                              | Promedio Demora | ICU  |
| Fco. de Orellana y Gonzalo Pizarro | C                               | 21,8 seg.       | 42 % | D                               | 43,7 seg        | 53 % |
| Fco. De Orellana y Bustamante      | A                               | 5,4 seg.        | 22 % | A                               | 8,7 seg         | 25 % |
| Fco. De Orellana y F. Salvador     | A                               | 4,2 seg.        | 18 % | A                               | 6,1 seg         | 20 % |
| A. Gangotena y Gonzalo Pizarro     | C                               | 21,8 seg.       | 42 % | D                               | 43,7 seg        | 53 % |
| A. Gangotena y R. Bustamante       | A                               | 4,6 seg         | 25 % | A                               | 5,8 seg         | 29 % |
| A. Gangotena y F. Salvador         | A                               | 5,2 seg         | 26 % | A                               | 6,2 seg         | 34 % |

Elaborado por: Secretaría de Movilidad. Fuente: Estudio Ingresado.

\*NS: Nivel de Servicio

\*ICU: Índice de Capacidad Utilizado

Propuesta

**1.3 Descripción de Propuesta Vial al Interior del Proyecto**

El proyecto plantea dos tipos de vías:

- Un eje principal arborizado, en donde se prevé el desarrollo comercial hacia los predios laterales generando un boulevard que, incluye el diseño de una plaza central.
- Cuatro vías internas secundarias con retorno (calles B, C, E y D), para facilitar el ingreso y salida vehicular de las viviendas, tal como se detalla en la tabla No. 4.

Tabla No. 4

| <b>CARACTERÍSTICAS DE LA VÍAS PROPUESTAS</b>   |  |
|--|--|
| <b>Vía Central</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de vía: Principal</li> <li>- Ancho de vía: 16,00 m</li> <li>- Ancho de Calzada: 6,00 m, dos carriles de 3 m cada uno.</li> <li>- Ancho de aceras: 2 aceras de 5 m cada una, 1 a cada lado. (Boulevard)</li> <li>- Operación: bidireccional, 2 carriles de 3 m, 1 carril por sentido.</li> <li>- Estacionamiento lateral: No permitido</li> <li>- Fuente: Estudio ingresado.</li> </ul> |  |
| <b>Vías Internas</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de vía: Secundaria</li> <li>- Longitud de vías: variable</li> <li>- Ancho de vía: 8,40 m</li> <li>- Ancho de Calzada: 6,00 m</li> <li>- Ancho de aceras: 2 aceras de 1,20 m cada una, 1 por lado.</li> <li>- Operación: bidireccional, 2 carriles de 3 m, 1 por sentido.</li> <li>- Estacionamiento lateral: No permitido</li> <li>- Fuente: Estudio ingresado.</li> </ul>             |  |

**\*Normativa Vigente:** Ordenanza Municipal 172, Anexo Único, Cuadro No.16. Vías para proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

**1.4 Sistema de circulación vehicular Propuesto**

Con la finalidad de optimizar la circulación vehicular en el sector, la propuesta vial del PUAE San José incluye la reestructuración del sistema de circulación en el centro de la Parroquia, la cual a futuro es necesaria para garantizar una circulación vehicular fluida, y la propuesta inicial se observa en la figura No.5.

Figura No.5  
Sistema de circulación vehicular - Propuesto



Fuente: Estudio Ingresado.

- En el planteamiento definitivo de la propuesta, se deberá considerar una reforma geométrica en la intersección de las calles Gonzalo Pizarro y Tulio Garzón, a fin de evitar futuros siniestros de tráfico vehicular.

### 6. Medidas de Mitigación

Considerando que todo incremento vehicular en el actual sistema de circulación genera impactos a la movilidad, el estudio ingresado para el Proyecto en Plan Masa del PUAE San José, estima necesarias las siguientes medidas de mitigación:

- Participación en la implementación de señalización horizontal y vertical, de la calle Francisco de Orellana, en coordinación con la EPMMOP.
- Implementación de la infraestructura física de una parada de bus, con su respectiva señalización sobre la calle Francisco de Orellana, en coordinación con la EPMMOP.
- Mantenimiento de la acera colindante al proyecto, garantizando la continuidad de acera utilizando rampas de acceso vehicular que cumplen con lo dispuesto en la Ordenanza 172.



- Implementación de la propuesta de reordenamiento del tráfico vehicular en el centro de la Parroquia de Pifo, en coordinación con las entidades municipales competentes.

## 7. Observaciones

El estudio ingresado presenta un análisis del "PUAE San José" en etapa de plan masa, razón por la cual, las siguientes observaciones deben sujetarse al estricto cumplimiento de la normativa vigente:

- Al no definir a detalle la ubicación de ingresos/salidas vehiculares en las áreas comerciales, es prioritario que los accesos se ubiquen hacia las vías de menor jerarquía.
- Con la finalidad de evitar la obstrucción de la circulación peatonal en el centro del boulevard, lugar en donde se prevé desarrollar un hito urbano de encuentro público (plazoleta), las bahías de embarque y desembarque deberán ubicarse hacia los extremos del boulevard.
- En cuanto a las vías secundarias: B, C, D y E, las dimensiones de ancho de carril y aceras deberán cumplir con la normativa vigente y contar con las respectivas facilidades de retorno en el final de la vía.

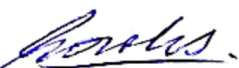
## 8. Conclusiones

Por lo expuesto, se emite **informe técnico favorable** para el "**Plan Masa del Proyecto Arquitectónico Especial San José**", de ser el caso de que el proyecto a futuro presente modificaciones (incremento de número de viviendas, número de estacionamientos y/o rediseños viales) o las entidades competentes del control en el Distrito requieran definir a detalle los aspectos recomendados en el presente informe, los promotores del proyecto deberán ingresar un alcance al Estudio de Impactos a la Circulación y Propuesta de Mitigación del Proyecto.

La propuesta de reordenamiento de la circulación vehicular de la parroquia de Pifo, es considerada un componente importante para la movilidad del sector, por lo que, deberá ser socializada y puesta en consideración de los moradores de la Parroquia oportunamente, a fin de que sea consensuada. Para el efecto, la Administración Zonal Tumbaco deberá coordinar dicho proceso de socialización con la comunidad, de ser necesario la Secretaría de Movilidad brindará el aporte técnico para la explicación de la propuesta.

De obtener resultados favorables de la socialización, corresponde continuar con la **etapa de implementación**, siendo la Gerencia de Operaciones de la Movilidad de la EPMMOP, la encargada de realizar el plano de señalización y/o reformas geométricas definitivo para la ejecución del mismo, tomando como punto de partida el esquema definido en el presente informe.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc. la Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Control, serán las encargadas de hacer cumplir la normativa vigente.

  
Elaborado por: Erika Morales Ortega.  
Revisado por: Jaime Erazo Pástor.



Oficio No. SA-POL-2018-3084  
 DMQ, 27 de julio de 2018  
 Ref: STHV-DMPPS-3331  
 GDOC: 2018-103236

**Asunto:** Informe criterio técnico ambiental Proyecto “San José”

Arquitecto  
 Jacobo Herdoíza  
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
 Presente

De mi consideración:

Conforme a lo solicitado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3331, respecto al expediente del PUAE “San José” recibido en esta Secretaría el 12 de julio de 2018, sírvase encontrar adjunto el Informe de Criterio Técnico Ambiental con observaciones del mencionado PUAE.

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

Atentamente,

Verónica Arias  
**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**

**Adjunto:** Informe Criterio Técnico Ambiental

|                     |                    |      |             |  |
|---------------------|--------------------|------|-------------|--|
| <b>Elaboración:</b> | Hernández Diana    | S.A. | 2018/07/27  |  |
| <b>Revisión:</b>    | Mariela Perrone    | S.A. | 2018/07/27  |  |
|                     | Ruth Elena Ruíz    | S.A. | 2018/07/27  |  |
| <b>Aprobación:</b>  | Sandoval Sebastián | S.A. | 31/AUG/2018 |  |

**Informe Criterio Técnico Ambiental**  
**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL**  
**“SAN JOSÉ”**

Fecha: 25 de Julio de 2018

**1. ANTECEDENTES**

- Presentación del proyecto por parte del promotor en la mesa PUAE el 06 de julio de 2018.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-333 recibido en la Secretaría de Ambiente el 12 de julio de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San José, remite un CD con el expediente de dicho proyecto, para que en base a los dispuesto en la Resolución STHV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017, se realice el análisis y el respectivo pronunciamiento en el ámbito de sus competencias.

**2. CRITERIO TÉCNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**

Conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. “Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE”; numeral 6. Requerimientos ambientales; a continuación se detalla las observaciones realizadas por cada uno de los componentes en función de la matriz de evaluación adjunta:

**Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano**

- En el documento de los requerimientos ambientales, en el literal a) se debe realizar un breve análisis de los procesos de pérdida de la cobertura vegetal en este sector, precisamente por el cambio de uso del suelo hacia actividades agrícolas y después hacia el crecimiento urbano. Esto le daría mayor fortaleza a la descripción de los componentes de patrimonio natural y productivo. Adicionalmente se requiere detallar sobre la siembra de árboles de eucalipto hace 15 años, en los linderos sur y oriental del predio, como barrera contra el viento, y la decisión de mantenerlos como parte del entorno natural. Es importante que se describan los problemas de mal manejo del riego por parte de los vecinos del lado sur del predio, así como las descargas indebidas de aguas servidas del lado del barrio San Xavier.

- En relación a la descripción de los riesgos en el sitio de implantación del proyecto, el proponente señala que no se visualiza ningún riesgo; no obstante, es necesario analizar si el canal representa algún tipo de riesgo al proyecto o viceversa; por ejemplo, si llega a desbordarse. Solicitamos incluir información sobre el control del caudal que circula por dicho canal, además es importante que el proponente revise los mapas de riesgos de amenazas naturales elaborado por la Secretaría de Seguridad, para verificar que si se identifican dichas amenazas en el sector del proyecto, -mapa elaborado en el 2013- y citarlo en el documento.
- En relación a la descripción de afectaciones ambientales en el área del proyecto y en el área de influencia directa, en la página 5, tabla 2, sobre elementos ambientales que se consideran susceptibles, es necesario una explicación de dicha tabla, revisar si la columna de factores son los que podrían estar afectados. Por otro lado, revisar si la presencia del proyecto afecta de alguna manera al canal de riego.
- En base a la observación del punto anterior, identificar la necesidad de estas acciones. Como referencia, los impactos ambientales identificados son susceptibles de acciones de prevención (para que no ocurran), de control (acciones para que disminuya el nivel de impacto) y de mitigación (acciones que corrijan los impactos generados).
- Hay que replantear la propuesta de contar con el vivero, pues el manejo y mantenimiento del mismo no es fácil como parece y hay que tener bien claros los objetivos para montar un vivero. El mantenimiento de la cobertura vegetal en los sitios donde sea posible, está bien, sin embargo, el diseño debe considerar la oportunidad de conectar esta cobertura, con la que se establecerá en el proyecto (calles, plaza, bulevard, etc). Se propone que el proyecto plantee la posibilidad de que el vivero pueda ser manejado por la administración del conjunto, una vez establecido. La franja de árboles en los linderos cumple una función específica al contrarrestar los fuertes vientos, comunes en Pifo, se recomienda resaltar ese servicio y la necesidad de mantenerlo y fortalecerlo con cobertura vegetal.
- Se requiere se desarrolle una propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural. Potencialmente podría haber la oportunidad de que el rodal de eucalipto que se mantendrá, el bulevard y la avenida que se propone construir, cuenten con la cobertura vegetal suficiente como para conectarlo, con la cobertura vegetal de la quebrada aledaña, ubicada al sueste del proyecto.
- En la página 10 hay un listado de acciones de buenas prácticas ambientales, la mayoría de ellas son las mínimas que se pueden cumplir sin afectar el diseño del proyecto. Se considera que estas prácticas no contribuyen con una adicionalidad que beneficie ambientalmente al entorno. Se sugiere resaltar

que el arbolado dentro del proyecto supera ampliamente el porcentaje de cobertura arbórea en un perímetro de 1 kilómetro a la redonda del proyecto.

- Se solicita se presente un cuadro que detalle las superficies de áreas verdes del proyecto.

## Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- En la Identificación de flujos de agua al interior del predio y su entorno, se habla de la identificación de la caja de riego de El Pisque como cuerpo de agua interno, pero no indica nada respecto a cuerpos de agua en el exterior.
- En el texto indica: "*El agua proviene del Cayambe y se constató que su caudal es abundante y está en la capacidad de abastecer el riesgo de las áreas comunales.*", especificar a que se refiere con "*riesgo de las áreas comunales*" o corregir de ser el caso.
- Debe asegurar que el agua que se va a utilizar para mantener los espacios comunales, el vivero y huertas comunales cumpla con los criterios de calidad de aguas de riego, establecidos en la normativa ambiental vigente.
- Describir las posibles afectación en todas las fases del proyecto al canal de riego, tomando en consideración que se van a realizar actividades de construcción.
- Incluir las acciones de prevención, control y mitigación que se aplicarían a las afectaciones en el canal de riego, por las actividades de las diferentes fases del proyecto.
- Las medidas propuestas corresponden a la justificación de no implementar sistema de tratamiento de aguas grises y negras, y la canalización de aguas lluvias, que no corresponden a la definición de aplicación de buenas prácticas ambientales como tal. En este contexto, se solicita se proponga nuevas propuestas en relación a la aplicación de buenas prácticas ambientales para el uso y eficiencia de de agua.

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

- Se requiere incorporar una descripción de las condiciones climáticas del lugar de implantación del proyecto y de su entorno.
- Se requiere especificar con detalle a que se refiere con "reforestación adecuada" para que se disminuya la isla de calor. No se menciona ninguna propuesta para jardines, terrazas, fachadas.
- Se menciona que se va a priorizar en la construcción de veredas y caminos materiales reciclados y de usos sostenible como adoquines, sin embargo se requiere describir los materiales de construcción a utilizarse que sean de origen de procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.
- En general para este componente se requiere que el promotor acoga los estándares de eficiencia 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**

- Se solicita presentar la factibilidad del servicio de recolección de basura del proyecto durante todas sus fases (construcción, operación y mantenimiento).
- Se requiere 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 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.
- En relación a la propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en la gestión de residuos sólidos, se requiere se especifique el responsable de las actividades propuestas y la manera de asegurar su cumplimiento y permanencia.

### 3. CONCLUSIONES

El promotor del Proyecto San José, presenta los criterios ambientales establecidos por ésta Secretaría; una vez que el promotor absuelva las observaciones emitidas en este informe, se emitirá el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente y podrá continuar con el trámite respectivo.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE



Ruth Elena Ruiz



Santiago Andrade

Mariela Perrone



Diana Hernández



Verónica Lozada



Jorge Sempéregui



Gustavo Mosquera



Manuel Serrano

**Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O**

**Quito, D.M., 20 de diciembre de 2021**

**Asunto:** PUAE San José

Señor Arquitecto  
Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. STHV-2021-1538-O donde se menciona que el día 09 de diciembre de 2021, se llevó a cabo la Mesa Técnica relacionada al Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – San José que se localiza en la parroquia Pifo, Administración Zonal Aeropuerto en el predio No.104444, y de acuerdo a las observaciones realizadas en mesa, se solicita gentilmente en el ámbito de sus competencias ratificar o rectificar el informe técnico favorable emitido previamente por la dependencia que usted dirige, para este efecto se adjuntan los informes indicados.

En este contexto, considerando que de acuerdo a lo mencionado en la mesa técnica del 09 de diciembre de 2021 el proyecto no presenta ningún cambio y la solicitud de los informes se enmarca en la necesidad de actualización de fechas de emisión, por medio del presente, se ratifica en lo mencionado en el oficio No. SA-2018-4452 del 11 de octubre de 2018 mediante el cual se emite criterio técnico ambiental favorable para el PUAE San José.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Mgs. Carmen Cecilia Pacheco Sempértegui  
**SECRETARIA DE AMBIENTE - FUNCIONARIA DIRECTIVO 3**  
**SECRETARÍA DE AMBIENTE**



Referencias:

- STHV-2021-1538-O

Anexos:

- 2.2. Informe\_Favorable\_MedioAmbiente 11.10.2018.pdf
- 2. Informe Tecnico ambiente (27.07.2018).pdf
- 1.1. InformeMovilidadPUAE (10.06.2019).pdf
- 1. Informe tecnoco de movilidad ( 01082018).pdf

| Acción   | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: DIANA MARIA HERNANDEZ CAICEDO     | dmhc               | SA-POL-PLA    | 2021-12-17 |         |
| Aprobado por: Carmen Cecilia Pacheco Sempértégui | ccps               | SA            | 2021-12-20 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**CARMEN CECILIA**  
**PACHECO SEMPÉRTÉGUI**





## INFORME TÉCNICO SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

**PROYECTO: SAN JOSÉ**

**FECHA: 01 DE AGOSTO DE 2018**

Conforme lo dispuesto en la *Etapa II. Análisis del proyecto* del CAPITULO III de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, que expide el “PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”, se desarrolla el siguiente informe técnico que determina el criterio técnico posterior al análisis del proyecto SAN JOSÉ, el cual se desarrolla en el lote con predio No. 104444, ubicado en el sector denominado Primavera Centro en la parroquia de Pífo.

### 1. ANTECEDENTES

- El 23 de noviembre de 2017, Sr. Julio Bolaños, ingresa a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente para el tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) el proyecto denominado “San José”.
- El 23 de noviembre de 2017, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante oficio No. 3411 remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto San José.
- El 5 de enero de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0067, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remite el expediente del proyecto al Sr. Julio Vadín Bolaños, para que lo actualice en base a lo establecido en la resolución No. SHTV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017.
- El 6 de junio de 2018, el Sr. Julio Bolaños, ingresa a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente para el tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) el proyecto denominado “San José”, en base a lo establecido en la resolución No. SHTV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017.
- El 20 de junio de 2018, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SGC-2018-1884, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-175232, el expediente del proyecto San José a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- El día viernes 06 de julio de 2018, el Sr. Anshelo Bolaños, promotor del proyecto San José, realizó la presentación del proyecto, ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv – Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3330 del 9 de julio de 2018, se remite en formato digital a la Secretaría de Movilidad, la información presentada por los promotores del proyecto San

José, para el análisis respectivo y elaboración de los informes técnicos correspondientes, como requisito para la ETAPA II, estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3331 del 9 de julio de 2018, se remite en formato digital a la Secretaría de Ambiente, la información presentada por los promotores del proyecto San José, para el análisis respectivo y elaboración de los informes técnicos correspondientes, como requisito para la ETAPA II, estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

### 2.1. Promotor del Proyecto

El promotor del proyecto es la Familia Bolaños

### 2.2. Ubicación del Proyecto

El proyecto se desarrolla en el lote con predio No. 104444, ubicado en el sector denominado Primavera Centro en la cabecera parroquial de Pifo.



**Imagen 1. Ubicación Proyecto San José**

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

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

El lote posee una superficie de 2.7 ha., según el Informe de Regulación Metropolitana No.658404 del 11 de abril de 2018 y la cédula catastral tiene los siguientes datos:

- Área según escritura: 26.914,00 m<sup>2</sup>
- Área gráfica: 27.831,57 m<sup>2</sup>
- ETAM 2.691,40 m<sup>2</sup>

- Afectación especial por estar en zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación.
- Cruce de canal de riego

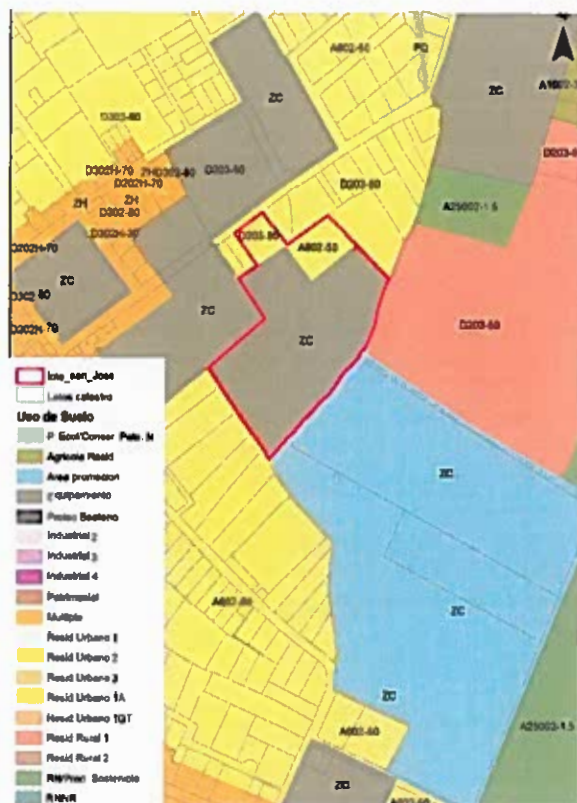
**2.4. Regulación vigente para el predio 104444 según el PUOS**

La Ordenanza Metropolitana No. 210 y 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establece las siguientes asignaciones determinadas en el siguiente cuadro y mapa para el lote con número de predio 1289113:

| USO DE SUELO         | ZONA     | LOTE MÍNIMO        | COS TOTAL | COS EN PLANTA BAJA | CLASIFICACIÓN DE SUELO |
|----------------------|----------|--------------------|-----------|--------------------|------------------------|
| Residencial urbano 2 | D 203-50 | 200 m <sup>2</sup> | 150%      | 50%                | (SU) Suelo Urbano      |
| Residencial urbano 2 | A 602-50 | 600 m <sup>2</sup> | 100%      | 50%                | (SU) Suelo Urbano      |
| Equipamiento         | ZC       | V                  | V %       | V %                | (SU) Suelo Urbano      |

**Tabla 1. Regulaciones predio 104444**

Fuente: Ordenanza 210-192 –PUOS



**Imagen 2. Mapa de Uso de suelo – Predio 104444**

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 210-192 PUOS

**3. INFORMACION ENTREGADA POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO SANTA MÓNICA**

La información contenida en este numeral ha sido obtenida del expediente entregado por el promotor del proyecto San José.

**3.1. Justificación del Proyecto**

El proyecto persigue la solución residencial para la población de ingresos medios que desea habitar en la parroquia de Pifo. La planificación residencial de este sector se basa en componentes ecológicos tanto en sus infraestructuras como en la normativa constructiva de sus residencias.

Plantea la generación de espacio público de encuentro (bulevar) y de identidad (plaza), además de fomentar el uso de transporte público como principal medio de transporte.

Genera áreas verdes públicas necesarias para la parroquia que actualmente no se encuentran como son: Vivero, máquinas de ejercicios, zonas caninas, canchas, juegos infantiles.

**3.2. Programa Urbano Arquitectónico**

Bulevar longitudinal

Plaza central

Paradas de transporte público

Plataforma de paso peatonal

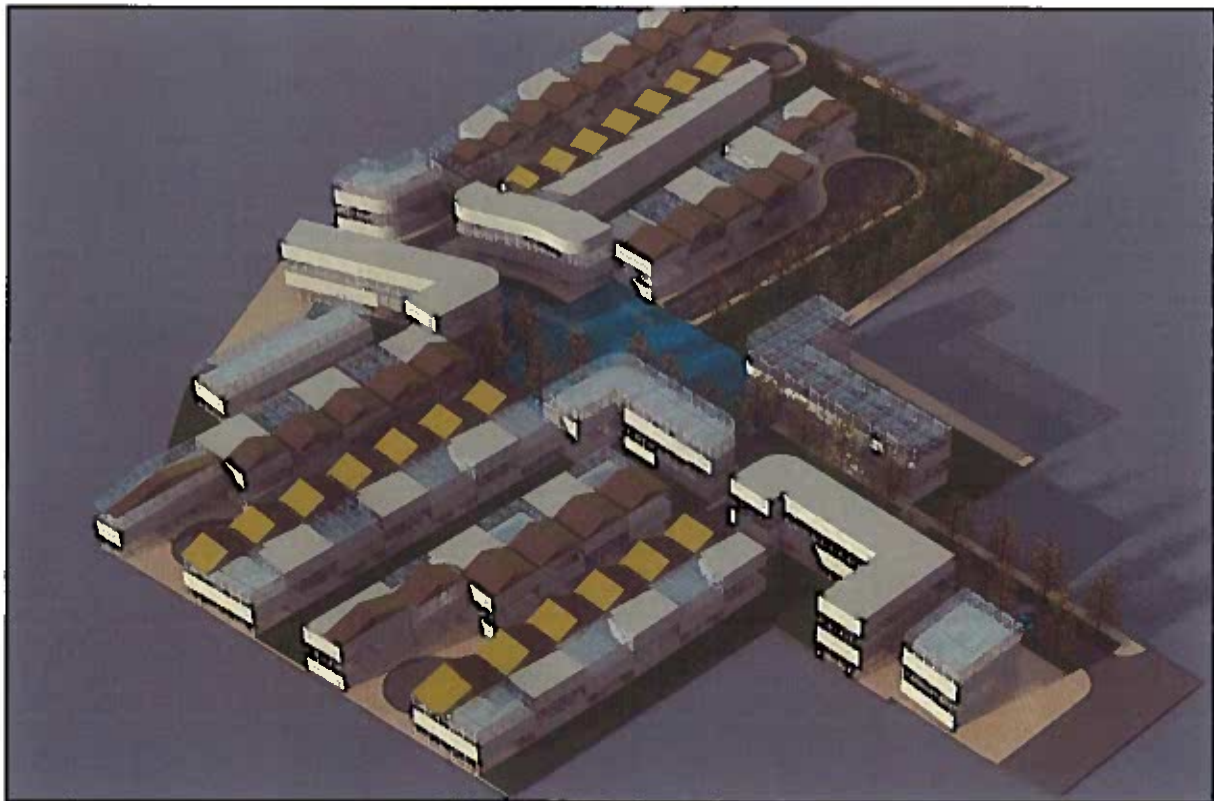
Vivero (en área de equipamiento público)

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <p>Área verde pública</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de juegos infantiles,</li> <li>• Zona de máquinas de ejercicio público,</li> <li>• Zona de canchas,</li> <li>• Zona de vivero.</li> </ul>   |
| <p>42 Lotes</p>           | <p>33 lotes residenciales, con capacidad aproximada de 99 departamentos (considerando 3 departamentos por lote)</p>   |
|                           | <p>9 lotes ubicados hacia el bulevar con actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerciales y servicio (18 locales)</li> <li>• Residenciales (39 departamentos incluyendo viviendas de interés social como forma de pago al Municipio).</li> </ul> |

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Población estimada a servir | 138 Familias – 552 habitantes |
|-----------------------------|-------------------------------|

**Tabla 2. Programa Urbanístico Arquitectónico**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

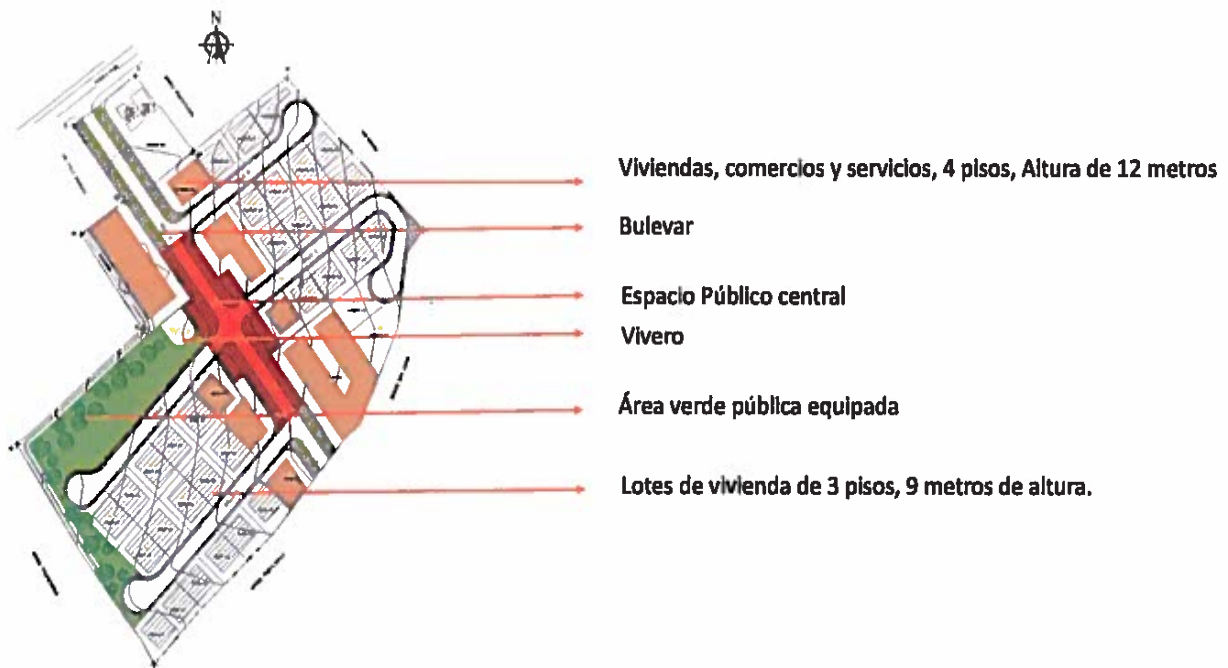


**Imagen 3. Perspectiva – Proyecto San José**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor

**3.3. Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano**

La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones componentes:



**Imagen 4 Plan Masa – Proyecto San José**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor

### 3.4. Áreas Verdes y Espacio Público

La propuesta del proyecto San José presenta en cuanto a áreas verdes y espacio público las superficies contempladas en el siguiente cuadro de áreas; del cual se establece que el 16,39% del área útil del lote se destinará a áreas verdes y espacio público.

| CUADRO DE RESUMEN                          |          |         |
|--|----------|---------|
| AREA TOTAL                                 | 27741,77 | 100,00% |
| AREA DE VIAS PROYECTADAS                   | 7091,01  | 25,56%  |
| AREA DE PROTECCION DE CANAL DE RIEGO       | 764,51   | 2,76%   |
| AREA DEL LOTE A SUBDIVIDIR                 | 20650,76 | 74,44%  |
|  |          |         |
| AREA UTIL                                  | 19886,25 | 100%    |
| AREA UTIL DE CONTRIBUCION COMUNAL + PLAZAS | 3258,47  | 16,39%  |
|  |          |         |
| AREAS DE LOTES A ESCRITURAR                | 16850,68 | 60,74   |

**Tabla 3. Programa Cuadro de áreas**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

**3.5. Comparación Zonificación vigente y propuesta**

| Vigente              |                      | Propuesto                                    |                      |
|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| Uso de suelo         | Zonificación         | Uso de suelo                                 | Zonificación         |
| Residencial urbano 2 | D 203-50<br>A 602-50 | Residencial urbano 3<br>Residencial urbano 1 | D 304-80<br>C 303-70 |
| Equipamiento         | Área de promoción    | Residencial urbano 3<br>Residencial urbano 2 | D 304-80<br>C 203-60 |

**Tabla 4. Comparación zonificación vigente con zonificación propuesta**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

**3.6. Fases del Proyecto y monto estimado de la inversión**

**3.6.1. Fases del Proyecto**

Según el promotor, el proyecto se desarrolla en dos fases descritas a continuación:



**Imagen 5**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

**3.6.2. Monto estimado de la inversión**



En base a la información proporcionada por el promotor los montos de inversión son los siguientes:  
Etapa 1 obras de Urbanización: 361.772,60 dólares  
Etapa 2, construcción de los edificios en el área del bulevar: 5'000.000 dólares.

### 3.7. Aportes Urbanísticos

El promotor plantea los siguientes aportes:  
Urbanos:

1. *Ocupa suelo urbano para un área de alto crecimiento como es Pifo.*
2. *Genera espacio Público de calidad.*
3. *Morfología integral.*
4. *Propone Vivienda de interés social.*

Movilidad:

1. *Se integra y permite la accesibilidad de los barrios del sur de la Parroquia.*
2. *Promueve el transporte público y peatonal.*
3. *Limita el uso de transporte privado*

Ambientales:

1. *Propone tratamientos ambientales en los aspectos urbanos y arquitectónicos.*
2. *Sistemas de reutilización de agua lluvia*

## 4. BASE LEGAL

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

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

- a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en 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 concertado.”*

*“2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*

*“4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.”*

- La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de febrero de 2015;

en su **POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL** y **POLÍTICA 5- ECALA LOCAL**, las cuales determinan lo siguiente:

**POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL**

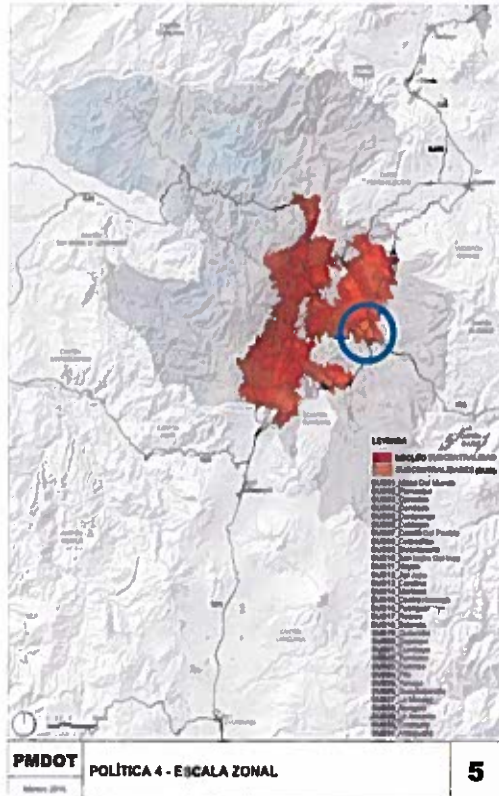
Constitución de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

**Situación a la está orientada esta política:** El Tejido urbano del DMQ es caracterizado por ser extremadamente expansivo, disperso y poroso, algo que ha causado la existencia de una gran cantidad de vacíos urbanos poco utilizados.

**Síntesis de la situación:**

- 01. Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso.
- 02. Ausencia de un sistema de centralidades multinodal y multifuncional.
- 03. Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad.
- 04. Falta generalizada de espacio público de calidad.
- 05. Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.
- 06. Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.

**Territorialización: Subcentralidad 24 Pifo**



**Imagen 6. Política 4 – Escala Zonal**

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito  
**Subcentralidad 24 Pifo**

## POLÍTICA 5- ECALA LOCAL

Incremento de la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ a través de la mejora de calidad ambiental del paisaje urbano, de la vivienda deficitaria y la implementación de medidas que regeneren la construcción edificatoria y del espacio público.

**Situación a la que está orientada esta política:** Quito tiene un alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas consolidadas, en los ejes principales, áreas naturales y especialmente en los asentamientos periféricos, esto ha generado una imagen urbana deteriorada y discontinua, afectando directamente en la calidad de vida de los ciudadanos.

### Síntesis de la situación

01. Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas
02. Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales
03. Escasa consideración de la condición fisiográfica
04. Vulnerabilidad de la población ante amenazas naturales
05. Baja calidad de la edificación e infraestructuras en amplios sectores
06. Condiciones de habitabilidades precarias e insalubres

- La Ordenanza Metropolitana No. 210 y 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), vigente.
- El Ordenanza Metropolitana No. 183, que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

*“Esta ordenanza tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*

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

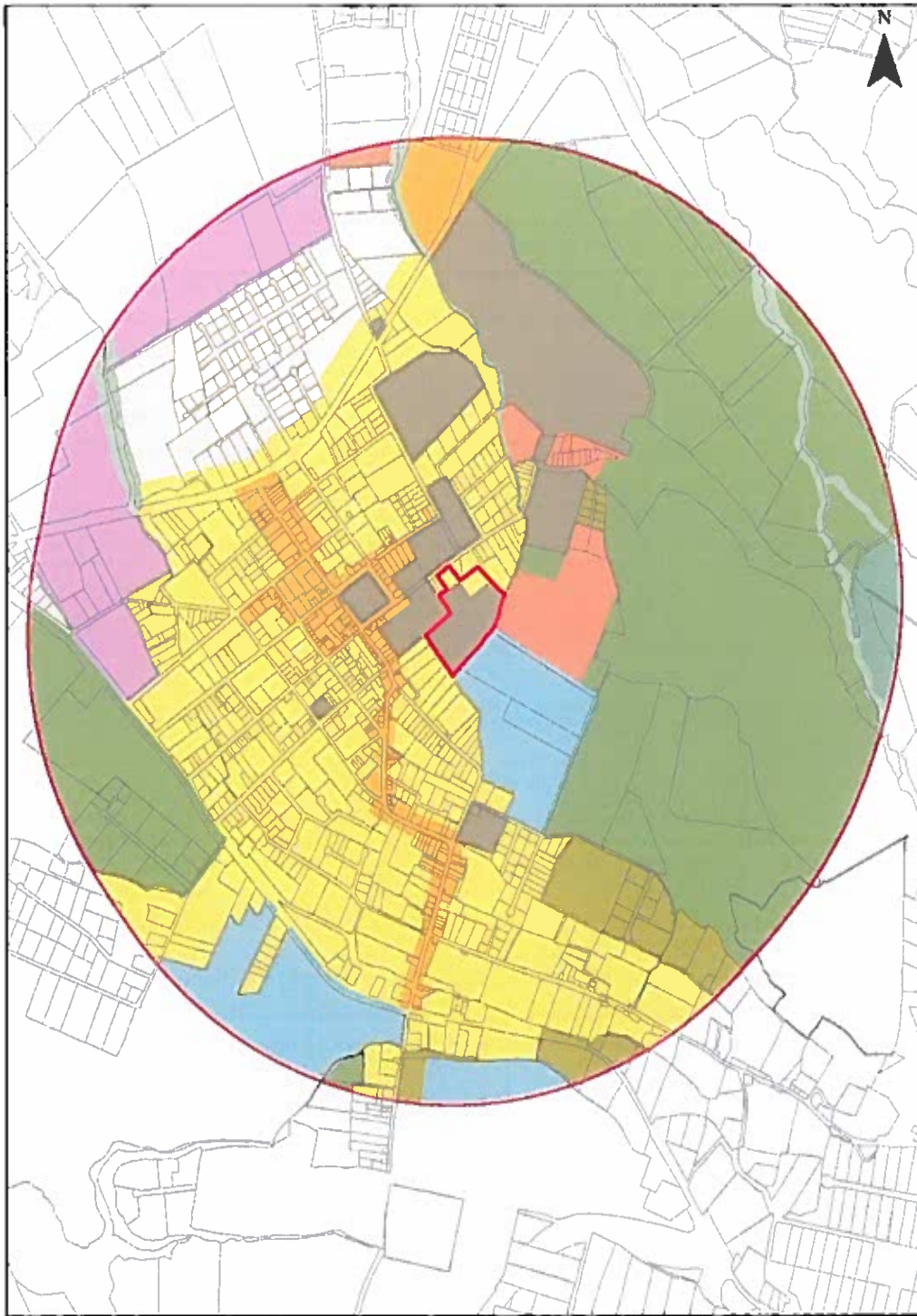
*“La presente resolución tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos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

## 5. ANALISIS URBANO

### 5.1 Correspondencia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025: En referencia a la POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL y POLÍTICA 5- ECALA LOCAL el proyecto

|  |   |
|--|---|
| <b>POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL</b>   | <b>Proyecto San José</b>  |
| Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso.<br>Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.      | El proyecto utiliza un terreno vacante para la consolidación de la cabecera parroquial de Pifo adicionalmente plantea conexión directa entre el centro de Pifo y la zona sur de la parroquia. |
| Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad.<br>Falta generalizada de espacio público de calidad.      | Genera espacio público y áreas verdes públicos para la comunidad de Pifo a través de la dotación de parque, bulevar y plaza central   |
| Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.  | Genera una estructura urbana que permite la conexión con el contexto urbano inmediato.  |
| <b>POLÍTICA 5 - ESCALA LOCAL</b>   | <b>Proyecto San José</b>  |
| Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas.<br>Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales | Genera un propuesta uniforme hacia el eje central   |
| Escasa consideración de la condición fisiográfica Falta generalizada de espacio público de calidad.                                | Se adapta a la topografía y plantea la modificación de la forma del suelo en el área verde para aumentar la retención del agua de lluvia.   |

### 5.2 Correspondencia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Sector de influencia.-Para el desarrollo del análisis urbano del proyecto San José, se realizó un buffer de 1km a la redonda del proyecto, con el fin de delimitar la zona de estudio. Tal como se muestra en el siguiente mapa:



**Imagen 7. Mapa de zona de estudio para el Proyecto San José**  
Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 210-192 PUOS

En esta zona de influencia se determinará los porcentajes de clasificación de suelo, usos y alturas del contexto urbano donde se desarrolla el proyecto, cuyos resultados se muestran a continuación:

| Área de Estudio                          |                  |      |                          |                  |      |             |                  |      |
|--|------------------|------|--------------------------|------------------|------|-------------|------------------|------|
| Clasificación de suelo                   | Superficie (ha.) | %    | Uso de suelo             | Superficie (ha.) | %    | No. Pisos   | Superficie (ha.) | %    |
| RURAL                                    | 189              | 48,8 | Agrícola Resid.          | 11,7             | 3,0  | 0           | 9,4              | 2,4  |
| URBANO                                   | 198,1            | 51,2 | Área promoción           | 23,8             | 6,1  | 1           | 3,3              | 0,9  |
|  |                  |      | Equipamiento             | 30,4             | 7,9  | 2           | 251,9            | 65,1 |
|  |                  |      | Industrial 3             | 22,9             | 5,9  | 3           | 45,4             | 11,7 |
|  |                  |      | Múltiple                 | 17,5             | 4,5  | 4           | 22,9             | 5,9  |
|  |                  |      | P. Ecol/Conser. Patri. N | 7,2              | 1,9  | V           | 53,9             | 13,9 |
|  |                  |      | Resid. Rural 1           | 9,1              | 2,3  | (en blanco) | 0,3              | 0,1  |
|  |                  |      | Resid. Urbano 1          | 25,2             | 6,5  |             |                  |      |
|  |                  |      | Resid. Urbano 2          | 111,6            | 28,8 |             |                  |      |
|  |                  |      | RN/Prod. Sostenible      | 124,3            | 32,1 |             |                  |      |
|  |                  |      | RNNR                     | 3,3              | 0,9  |             |                  |      |
| <b>Total área de estudio = 387,1 ha.</b> |                  |      |                          |                  |      |             |                  |      |

**Tabla 5. Datos de Zonificación del área de estudio**

Fuente: Plan de Uso y Ocupación de Suelo

De los datos relevantes de la Tabla No.5 se puede observar que este sector posee un porcentaje mayor de suelo con clasificación urbana (51,2 % del territorio), en lo referente al uso de suelo el mayor porcentaje en suelo de clasificación urbana corresponde a Residencial Urbano 2, finalmente en lo referente a las alturas el mayor porcentaje del territorio está asignado con 2 pisos de altura.

El proyecto San José desarrollado en suelo de clasificación urbana, al plantear usos de suelo Residencial Urbano 2 (hacia las periferias del Proyecto) y Residencial Urbano 3 (hacia el sector central) se integra a su contexto urbano. En lo referente a las alturas al plantear en su proyecto una reducción del de altura de cada piso a 3m, en la zona central donde propone 4 pisos generaría una altura de 12 metros, y hacia la periferia de la misma forma con una altura por cada piso de 3m, propone 3 pisos de altura generando una altura de 9m, además estas alturas están permitidas por la Dirección de Aviación Civil según el informe No.DGAC-JX-2018-0236-o del 9 de abril de 2018. Considerando que la altura predominante en este sector es de 2 pisos con una altura de entrepiso de 4m genera un perfil urbano de 8m, por lo cual el proyecto se adapta al contexto planificado para el sector.

**5.3 Áreas verdes, Espacio Público y Equipamiento.-** El proyecto prevé la entrega del 16,39% del área útil a ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo lo dispuesto

en la normativa vigente, además, plantea la conservación de las zonas de vegetación de mayor consolidación en especial las ubicada en el sector occidental, donde está el área verde pública. Hacia el sector central genera un bulevar con vegetación y zonas comerciales y de servicios compatibles con el Uso de suelo RU3, limitando las actividades conflictivas del sector como son bares, discotecas y karaokes, en lo referente al equipamiento, propone un vivero para el abastecimiento del área verde, este equipamiento debe ser consensuado con la Administración Zonal correspondiente.

**5.4 Aportes Urbanísticos que mejoren la Imagen Urbana y El paisaje.-** En base a los literales b y c del artículo 6 de la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017 se analiza los aportes urbanísticos del Proyecto san José:

| <b>Literal b) Aportes urbanísticos que mejoren la Imagen urbana y el paisaje</b>   | <b>Proyecto San José</b>  |
|--|---|
| Integrarse con el paisaje urbano mediante propuesta que contribuyan a poner en valor los atributos formales, espaciales y visuales del entorno.  | El proyecto pone en valor la vegetación endémica respetando su conservación y anexándola al espacio público y a las áreas verdes públicas generadas.          |
| Proponer soluciones y tratamientos que permitan articular adecuadamente las transiciones, la continuidad y accesibilidad de los espacios públicos y áreas privadas.  | Plantea un área central como bulevar que permite la articulación vial y de espacio público con el sector sur de la Parroquia de Pifo.                         |
| Generar adecuadas transiciones entre objetos urbanos o arquitectónicos de distintas escalas y magnitudes con la finalidad de componer espacios integrados al paisaje urbano, en los cuales se minimicen los impactos por pérdida de luz, vista y aire. | Generando una altura acorde con su contexto urbano en los límites del proyecto y una transición hacia la zona central donde aumenta su altura en un piso (3m) |

| <b>Literal c) Aportes que contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales</b> | <b>Proyecto San José</b>   |
|---|--|
| Conservación de las áreas naturales.  | Conserva la vegetación endémica del sector en el bulevar y la concentración de la mayor masa vegetal la entrega como área verde pública. |

## 6. CRITERIO TÉCNICO

De conformidad con los antecedentes expuestos, la documentación adjunta al expediente, la base legal antes indicada, y, el análisis urbano desarrollado, se realizó el correspondiente análisis técnico con respecto al proyecto denominado san José, determinando lo siguiente:

- a) La propuesta tiene una correspondencia directa con lo establecido en la POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL y POLÍTICA 5- ECALA LOCAL del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento territorial 2015- 2025.
- b) La propuesta se adapta al contexto urbano de Pifo, planteado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente y las regulaciones determinadas por la Dirección General de Aviación Civil.

- c) La propuesta cumple con lo determinado en la resolución SHTV-012 del 18 diciembre de 2017 en lo referente a los aportes urbanísticos al proponer una superficie en áreas verdes públicas, mejora del espacio público e imagen urbana y mantenimiento de las áreas naturales.

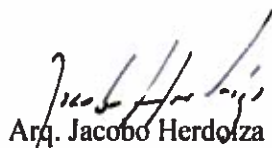
**7. CONCLUSIÓN**

En función de los criterios técnicos antes expuestos, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite criterio técnico Favorable para el PUAE San José, según lo determinado en la Etapa II del artículo 14 de la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017.

**8. OBSERVACIONES**

- El equipamiento propuesto deberá ser acordado con la Administración Zonal correspondiente y con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.
- Las áreas verdes planteadas deberán ser mantenidas y conservadas por los promotores o futuros propietarios del proyecto.
- La propuesta de pago de Concesión Onerosa de Derechos será convenida según lo dispuesto en la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017.

Atentamente,



**Arq. Jacobo Herdoíza**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE**

| Acción         | Responsable      | Sigla/Unidad | Fecha      | Sumilla   |
|----------------|------------------|--------------|------------|-----------|
| Elaborado por: | Arq. P. Macanchi | DMPPS        | 01.08.2018 | <i>EM</i> |
| Revisado por:  | Ing. P. Cubillo  | DMPPS        | 01.08.2018 | <i>PC</i> |



## DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

## INFORME TÉCNICO

|                 |  |
|-----------------|--|
| No. Informe:    | IT-STHV-DMPPS-2022-0142  |
| Fecha informe:  | 01 de septiembre de 2022   |
| Tema:           | INFORME TECNICO DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSE – OBSERVACIONES COMISION DE USO DE SUELO RESOLUCIÓN 059- CUS-2022 |
| Solicitante:    | Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.                      |
| Oficio:         | Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O  |
| Fecha oficio:   | 15 de agosto de 2022   |
| Equipo técnico: | Arq. Cristina Paredes  |

## ANTECEDENTES

- Mediante oficio con ticket de referencia Nro. SGC-3411, de fecha 23 de noviembre de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "**San José**", con el fin de proceder con el trámite administrativo que corresponde.
- Con documento Nro. GDOC 2017-175232, de fecha 06 de junio de 2018, el Sr. Julio Bolaños, envió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos correspondientes, para proceder con los trámites de aprobación del proyecto PUAE San José.
- El 06 de julio de 2018, se realizó la Mesa técnica de PUAE, en la cual el Sr. Anshelo Bolaños, promotor del proyecto PUAE San José realizó la presentación del proyecto, de conformidad con el establecido en el artículo 17, numeral 2, de la Resolución STHV-12-2017.
- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda comunicó al promotor del PUAE San Jose *"En sesión ordinaria realizada el día miércoles 01 de agosto de 2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD"*.
- De acuerdo a la Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria, que contiene el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales establecen en el artículo 14. Etapas de Tratamiento, el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José obtuvo de las diferentes dependencias municipales, los siguientes informes favorables:

| Requisitos (Informes técnicos favorables )  | No. de Documento  |
|---|---|
| Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad  | Oficio Nro. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018.  |
|   | Oficio Nro. SM-1246-2019, de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019.  |
|   | Oficio Nro. SM-2022-0090-O, de fecha 14 de enero de 2022, en el cual se ratifican criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico favorable No. SM-DMPPM-045-2019.  |
| Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.  | Oficio Nro. SA-POL-2018-3084, de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental.   |
|   | Oficio Nro. SA-2018-4452, de fecha 11 de octubre de 2018, toda vez que el promotor subsanó las observaciones se emitió el criterio favorable.   |
|   | Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O, de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el oficio Nro. SA-2018-4452.  |
| Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.  | Oficio Nro. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.   |
|   | Oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, que contiene el Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0099, de fecha 02 de junio de 2022, favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE San José  |
| De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. | Memorando Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0437-M, de fecha 04 de junio de 2020.  |
|   | Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O, de fecha 19 de octubre de 2021.  |
|   | Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0804-M, de fecha 16 de junio de 2022, que contiene el informe de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M.<br>Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0735-M de fecha 07 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros rectifica el informe técnico de accidentes geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M. |

- Con oficio Nro. STHV- 2021-3238-E, de fecha 20 de octubre de 2021 y Nro. STHV- 2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios y planos actualizados para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

- Mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda detalló el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derecho para el PUAE San José.
- Mediante oficio Nro. STHV-2022-1216-E, de fecha 05 de mayo de 2022, en alcance al oficio Nro. STHV-2022-0446-E, de fecha 24 de febrero de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta de ordenanza y manifestó: *“(...) Una vez que se han cumplido con todos los procedimientos previos a esta instancia. Adjunto: -Propuesta de Ordenanza (tres copias). – Planos (tres copias). – expediente del proyecto (tres copias). –Archivos de respaldo en disco (tres copias). (...)”*
- Con oficio Nro. STHV-2022-0657-O, de fecha 09 de mayo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó al promotor lo siguiente: *“(...) esta Secretaría emitió el Informe técnico RESPECTO AL CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) para el “PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSÉ”, valoración vigente para el bienio 2022-2023, y, convocó a Mesa Técnica de PUAE el día 22 de marzo de 2022 con el fin de dar a conocer a los miembros de la referida Mesa, el Informe Técnico que contiene el valor resultante. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite para su conocimiento como documento adjunto el informe técnico referido y una copia del Acta de Mesa Técnica referida (...)”*.
- Mediante oficio Nro. STHV-2022-1216-E, de fecha 19 de mayo de 2022 en alcance al oficio Nro. STHV-2022-0446-E, de fecha 24 de febrero de 2022 el Ing. Anshelo Bolaños promotor el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta de borrador y alcance de la ordenanza que contiene el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José.
- Con oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Proyecto de Ordenanza PUAE San José con el expediente del proyecto de la referencia.
- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O, de fecha 15 de agosto de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario de Concejo Metropolitano de Quito, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Resolución No. 059-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes, 15 de agosto de 2022.

Mediante Resolución Nro.059-CUS-2022, de fecha 15 de agosto de 2022, la Concejala Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de uso de Suelo, resolvió regresar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San José” a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el fin de que pueda ratificar o rectificar los informes, especialmente en lo correspondiente al pago de concesión onerosa de derechos.

- El 19 de agosto de 2022, se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica PUAE, convocada mediante oficios Nro. STHV-2022-1245-O y Nro. STHV-2022-1252-O, en la cual se puso en conocimiento de Mesa Técnica el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O.

- Con oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios, planos actualizados para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos y aclaratoria sobre la emisión de pago monetario únicamente.
- Con informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0141, de fecha 31 de agosto de 2022, se emitió el informe técnico respecto al cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos, COD, del PUAE San José.
- El 31 de agosto de 2022, se realizó la sesión de la mesa técnica a Mesa Técnica de PUAE convocada con oficio Nro. STHV-2022-1339-O de 27 de agosto de 2022, en la cual se puso en conocimiento de los delegados la rectificación del informe técnico del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San José.

## MARCO LEGAL

- Ordenanza Metropolitana No. OT – 001-2019-PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, que corresponde a la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0127 de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No.0192 de 20 de diciembre de 2017, No. 210 de 12 de abril de 2018.
- Código Municipal, Libro IV, Del Eje Territorial, Libro IV.1- Título I, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 2139 establece como instrumentos de planificación territorial complementarios, a los proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
- Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII el artículo 2504 establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria en que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.
- Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, que Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo Del Distrito Metropolitano de Quito. En la disposición general cuarta establece: *“(...) Cuarta.- Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio.*

*Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones. (...)*

**DESARROLLO**

**1. Localización y datos de propiedad:**

| No. predio | Titular de dominio               | Área gráfica (según IRM) | Área –m2 (documento AUTOCAD- plano topográfico) | Ubicación   |
|------------|----------------------------------|--------------------------|---|---|
| 104444     | BOLAÑOS<br>BALDEON<br>JOSE JULIO | 27.840,53 m2             | 27.840,53 m2                                    | Barrio/ Sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco. |

**2. Representación legal:** Sr. Anshelo Bolaños

**3. Análisis Territorial:**

En el informe técnico de viabilidad del proyecto emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio Nro. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018 se señaló como parte habilitante del proceso, lo siguiente:

**(...) “5. ANÁLISIS URBANO**

**5.1. Correspondencia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y ordenamiento Territorial 2015-2025:**

*En referencia a la POLÍTICA 4- ESCALA ZONAL Y POLÍTICA 5- ESCALA LOCAL el proyecto*

|  |   |
|--|---|
| <b>POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL</b>   | <b>Proyecto San José</b>  |
| Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso.<br>Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.      | El proyecto utiliza un terreno vacante para la consolidación de la cabecera parroquial de Pifo adicionalmente plantea conexión directa entre el centro de Pifo y la zona sur de la parroquia. |
| Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad.<br>Falta generalizada de espacio público de calidad.      | Genera espacio público y áreas verdes públicos para la comunidad de Pifo a través de la dotación de parque, bulevar y plaza central   |
| Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.  | Genera una estructura urbana que permite la conexión con el contexto urbano inmediato.  |
| <b>POLÍTICA 5 - ESCALA LOCAL</b>   | <b>Proyecto San José</b>  |
| Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas.<br>Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales | Genera un propuesta uniforme hacia el eje central   |
| Escasa consideración de la condición fisiográfica Falta generalizada de espacio público de calidad.                                | Se adapta a la topografía y plantea la modificación de la forma del suelo en el área verde para aumentar la retención del agua de lluvia.   |

(...)“El proyecto San José desarrollado en suelo de clasificación urbano, al platear usos de suelo Residencial Urbano 2 (hacia las periferias del Proyecto) y Residencial 3 (Hacia el sector central) se integra a su contexto urbano. En lo referente a las alturas al platear en su proyecto una reducción del altura a cada piso a 3 m, en la zona central donde propone 4 pisos generaría una altura de 12 metros, y hacia la periferia de la misma forma con una altura por cada piso de 3m, propone 3 pisos de altura generando una altura de 9m, además estas alturas están permitidas por la Dirección de Aviación Civil según el informe No. DAC-JX-2018-0236-o de fecha 9 de abril de 2018<sup>1</sup>. Considerando que la altura predominante en este sector es de 2 pisos con una altura de entrepiso de 4 m genera un perfil urbano de 8m, por lo cual el proyecto se adapta al contexto planificado para el sector.

**5.3. Áreas verdes, Espacio Público y equipamiento.-** El proyecto prevé la entrega del 16, 39% del área útil a ser entregada al municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo lo dispuesto c) La propuesta cumple con lo determinado en la resolución STHV-012 del 18 de diciembre de 2017 en lo referente a los aportes urbanísticos al proponer una superficie en áreas verdes públicas, mejora el espacio público e imagen urbana y mantenimiento de áreas naturales.

## **7. CONCLUSION**

En función de los criterios técnicos antes expuestos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para el PUAE San José, según lo determinado en la Etapa II del artículo 14 de la resolución STHV-12 del 18 de diciembre de 2017.

## **8. OBSERVACIONES**

El equipamiento propuesto deberá ser acordado con la Administración Zonal correspondiente y con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.

Las áreas verdes planteadas deberán ser mantenidas y conservadas por los promotores o futuros propietarios del proyecto.

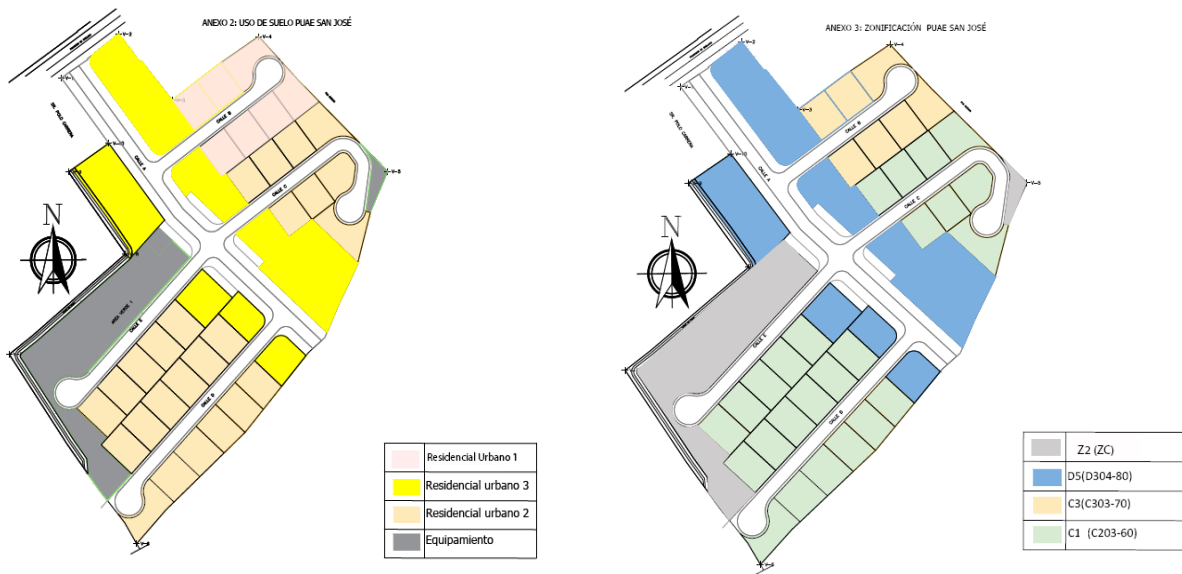
La Propuesta de pago de Concesión Onerosa de Derechos será convenida según lo dispuesto en la resolución STHV-12 del 18 de diciembre de 2017.”(...)

## **4. Mapas**

### **Propuesta PUAE San José, Uso de suelo y Zonificación:**

---

<sup>1</sup> En este sentido y una vez que el promotor obtenga la aprobación por parte del Concejo emropolitano de Quito, deberá actualizr el oficio de la referencia emitido por la Dirección de Aviacion Civil a la fecha que tramite la licencia urbanística de habilitación de suelo que corresponda.



**5. Propuesta de cambio de Uso de Suelo y zonificación. -**

En este caso, el requerimiento responde a una solicitud de Cambio en el aprovechamiento urbanístico, en las siguientes fracciones del proyecto:

| ID                | Área             |
|-------------------|------------------|
|                   | (m2)             |
| A                 | 1.638,41         |
| B                 | 2.729,18         |
| C                 | 3.208,75         |
| D                 | 8.558,91         |
| E                 | 6.701,18         |
| F                 | 5.004,10         |
| <b>Total (m2)</b> | <b>27.840,53</b> |

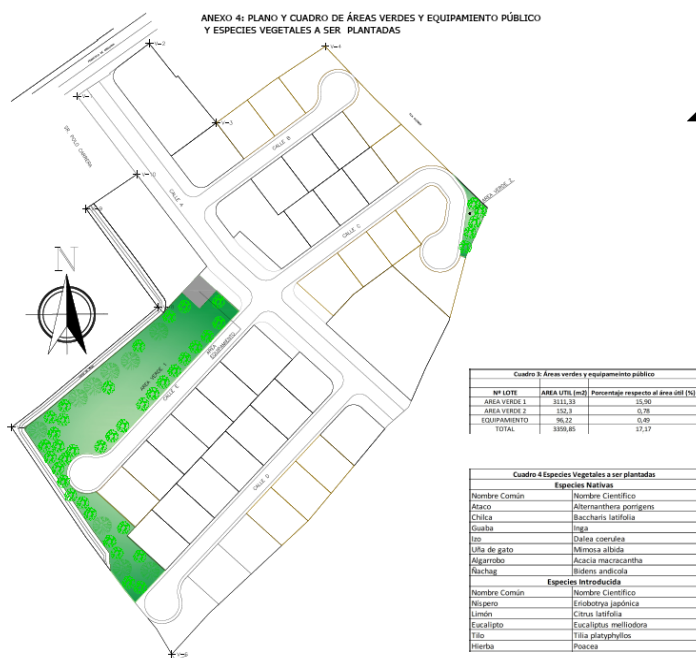
Fuente: Elaboración STHV-2022

**Cuadro 1. Resumen de cambios:**

| ID | Uso de Suelo vigente (PUOS) | Zonificación (PUOS) | Uso de Suelo - PUAE        | Zonificación PUAE |
|----|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| A  | Residencial Urbano 2 (RU2)  | A1 (A602-50)        | Residencial Urbano 3 (RU3) | D5 (D304-80)      |
| B  | Residencial Urbano 2 (RU2)  | D10 (D203-50)       | Residencial Urbano 1 (RU1) | C3 (C303-70)      |
| C  | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 2 (RU2) | C1 (C203-60)      |
| D  | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 3 (RU3) | D5 (304-80)       |
| E  | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Residencial Urbano 2 (RU2) | C1 (C203-60)      |
| F  | Equipamiento (ZC)           | ZC                  | Equipamiento Z2 (ZC)       | Z2 (ZC)           |

### 6. Áreas Verdes y Equipamiento comunitario. -

El promotor estableció como aportes urbanísticos dejar un porcentaje del 16% del área útil del proyecto de manera inicial, para suelo en áreas verdes y equipamiento comunitario, a la fecha en curso incrementó el porcentaje en 17, 17%, de la siguiente manera:



Respecto a las áreas verdes, la propuesta del PUAE San José, permite reducir el déficit de la parroquia, aportando con un área de más de 3.000m<sup>2</sup>, se prevé además la construcción de un equipamiento de tipo vivero.



Respecto al sistema de movilidad, y sistema vial; así como medio ambiente las Secretarías correspondientes han emitido sus informes técnicos de favorabilidad de manera respectiva.

### **Accidentes Geográficos**

Mediante memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0165-M de fecha 28 de marzo de 2022 la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastros se ratifique o se rectifique el Informe de Accidentes Geográficos Nro. STHV-DMC-USIGC-2022-00377-AG. Informe que señala que el Borde Superior de Quebrada es de 50°.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0804-M, de fecha 16 de junio de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros emite el informe de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M en el cual se señala que el Borde Superior de Quebrada es de 9,9°; ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UC-2022-0735-M de fecha 07 de julio de 2022.

## **7. Concesión Onerosa de Derechos, COD**

Una vez, que el promotor presentó la favorabilidad de los informes técnicos en materia de movilidad, ambiente y territorio, fue habilitado para avanzar a la siguiente fase conforme la normativa municipal vigente, en el proceso la fase siguiente incluye la valorización por el cambio normativo.

Para lo cual se emitió el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0141, de fecha 31 de agosto de 2022, en el cual se señaló que el promotor presenta una propuesta de pago por COD monetario únicamente y no se considera pago en especie, conforme el siguiente detalle:

### **Cuadro 2. Resumen de cálculo de la COD**

| Cambio en la clasificación y/o uso de suelo CODu |          |                            |                            |  |                                |  |                      |   |                 |
|--|----------|----------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|--|----------------------|---|-----------------|
| No. predio                                       | ID       | USO- PUOS VIGENTE          | CAMBIO DE USO- Propuesta   | Valor del terreno de llegada = (AIVA*Ir)*AUV |                                | Valor del terreno de partida= AIVA * AUV | Diferencia (VTL-VTP) | Porcentaje de captura/participación del suelo | Valor final COD |
|  |          |                            |                            | AREA útil vendible (m2 terreno)              | Valor terreno de llegada - VTL | Terreno de partida-VTP                   |                      | 20%   |                 |
|  | <b>A</b> | Residencial Urbano 2 (RU2) | Residencial Urbano 3 (RU3) | 1.638,41                                     | 93.982,54                      | 88.474,14                                | 5.508,40             | 1.101,68                                      | 1.101,68        |
|  | <b>B</b> | Residencial Urbano 2 (RU2) | Residencial Urbano1 (RU1)  | 2.729,18                                     | 147.375,72                     | 147.375,72                               | -                    | -   | -               |
|  | <b>C</b> | Equipamiento Z2 (ZC)       | Residencial Urbano 2 (RU2) | 3.208,75                                     | 173.272,50                     | 173.272,50                               | -                    | -   | -               |
|  | <b>D</b> | Equipamiento Z2 (ZC)       | Residencial Urbano 3 (RU3) | 8.558,91                                     | 462.181,14                     | 462.181,14                               | -                    | -   | -               |
|  | <b>E</b> | Equipamiento Z2 (ZC)       | Residencial Urbano 2 (RU2) | 6.701,18                                     | 361.863,72                     | 361.863,72                               | -                    | -   | -               |
|  | <b>F</b> | Equipamiento Z2 (ZC)       | Equipamiento Z2 (ZC)       | 5.004,10                                     | -                              | -  | -                    | -   | -               |
| <b>TOTAL COD</b>                                 |          |                            |                            | <b>\$ 1.101,68</b>                           |                                |  |                      |   |                 |

## CONCLUSIONES

Respecto a la disposición emitida mediante Resolución Nro.059-CUS-2022 de fecha 15 de agosto de 2022, se indica que esta dependencia ha revisado el expediente y comunica:

- Conforme la propuesta arquitectónica se verifica que existe un aporte en materia de áreas verdes, sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, perfil arquitectónico, entre otros; que se relación con la trama vial existente en el sector de la parroquia de Pifo y su centro poblado en función del entorno urbano inmediato. Respecto a uso de suelo y zonificación que se verifica que el proponente establece un aprovechamiento urbanístico en armonía con las condiciones de aprovechamiento vigentes en la parroquia.
- El **“PUAE SAN JOSE”**, cuenta con viabilidad por parte de las dependencias municipales, en materia de territorio, movilidad y ambiente, los mismos que han sido actualizados al presente año en curso por las dependencias referidas, conforme el siguiente detalle:

| Informes técnicos favorables   | No. de Documento   |
|--|--|
| Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad                             | Oficio Nro. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018.   |
|  | Oficio Nro. SM-1246-2019, de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019.   |
|  | Oficio Nro. SM-2022-0090-O, de fecha 14 de enero de 2022, en el cual se ratifican criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico favorable No. SM-DMPPM-045-2019.   |
| Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.                             | Oficio Nro. SA-POL-2018-3084, de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental.  |
|  | Oficio Nro. SA-2018-4452, de fecha 11 de octubre de 2018, toda vez que el promotor subsanó las observaciones se emitió el criterio favorable.  |
|  | Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O, de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el oficio Nro. SA-2018-4452.   |
| Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. | Oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.   |
|  | Oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, que contiene el Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0099, de fecha 02 de junio de 2022, favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE San José |

- En cuanto al aprovechamiento urbanístico, el presente informe técnico ratifica las condiciones que le dieron viabilidad al mencionado PUAE, emitidas mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018, conforme al cuadro 1.
- El promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSE**, ha presentado la solicitud de pago por Concesión Onerosa de Derechos, con su respectivo formulario declarativo para el cálculo de concesión Onerosa de Derechos mediante oficio Nro. STHV-2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, los cuales son ratificados mediante oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, información que detalla la propuesta de pago por COD monetario únicamente, y no se consideran pagos en especie.
- En cuanto al anexo valorativo COD del PUAE San José, el presente informe rectifica el detalle de cambio de uso de suelo, y ratifica al valor final de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho conforme al cuadro 2.

Finalmente se remite para la consideración de la autoridad la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José con las rectificaciones que corresponden.

| ACCIÓN         | RESPONSABLE             | UNIDAD | FECHA      | FIRMA  |
|----------------|-------------------------|--------|------------|--|
| Elaborado por: | Arq. Cristina Paredes   | DMPPS  | 2022-09-01 |  <p>Firmado electrónicamente por:<br/> <b>CRISTINA JEANNETH PAREDES ARMIJOS</b></p>   |
| Revisado por:  | Arq. Monserrat Carranza | DMPPS  | 2022-09-01 |  <p>Firmado electrónicamente por:<br/> <b>LORENA MONSERRAT CARRANZA CLAUDIO</b></p>   |
| Aprobado por:  | Arq. Karina Suarez      | DMPPS  | 2022-09-01 |  <p>Firmado digitalmente por<br/> <b>KARINA BELEN SUAREZ REYES</b><br/>                 KARINA BELEN SUAREZ REYES<br/>                 Fecha: 2022.09.01 17:54:53 -05'00'</p> |

**ANEXOS:**

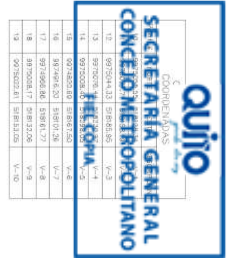
| <b>DESCRIPCIÓN</b>   | <b>CONTENIDO</b>                                |
|--|---|
| Oficio GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0735-M<br>Rectificación accidentes geográficos.  | Dirección Metropolitana de<br>Catastro          |
| Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 PUAE S JOSE<br>Calculo de COD y anexo valorativo                                      | Secretaría de Territorio,<br>Hábitat y Vivienda |
| Oficio No. STHV-2022-1960-E de fecha 31 de agosto de<br>2022, el promotor remite el alcance al oficio STHV- 2021-<br>3238-E. | Promotor  |
| Plano 2. Usos de Suelo PUAE San José.  |   |
| Plano 3 Zonificación PUAE San José.  |   |

ANEXO COD PUAE SAN JOSE

|                |   |
|----------------|---|
| No. Informe:   | IT-STHV-DMPPS-2022-141  |
| Fecha informe: | ago-22  |
| Tema:          | INFORME TECNICO RESPECTO AL CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) PARA EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSE |
| Solicitante:   | Sr. Anshelo Bolaños Tapia   |

| No ID (plano edificación) | USO-PUOS VIGENTE           | CAMBIO DE USO-Propuesta    | AREA útil vendible (m2 terreno) | AIVA(usd) - DMC | Índice de revalorización (*) | Terreno de llegada-TLL (con índice de revalorización) | Terreno de partida-TP | Diferencia (TLL-TP) | Porcentaje de captura |                               | Valor (captura menos valor de ajuste) | Valor final COD    |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
|                           |                            |                            |                                 |                 |                              |   |                       |                     | 20%                   | % (ajuste por actividad ad**) |                                       |                    |
| <b>104444</b>             |                            |                            |                                 |                 |                              |   |                       |                     |                       |                               |                                       |                    |
| A                         | Residencial Urbano 2 (RU2) | Residencial Urbano 3 (RU3) | 1.638,41                        | 54,00           | 1,06226                      | 93.982,54   | 88.474,14             | 5.508,40            | 1.101,68              | -                             | -                                     | \$ 1.101,68        |
| B                         | Residencial Urbano 2 (RU2) | Residencial Urbano1 (RU1)  | 2.729,18                        | 54,00           | 1                            | 147.375,72  | 147.375,72            | -                   | -                     | -                             | -                                     | \$ -               |
| C                         | Equipoamiento ZZ (ZC)      | Residencial Urbano 2 (RU2) | 3.208,75                        | 54,00           | 1                            | 173.272,50  | 173.272,50            | -                   | -                     | -                             | -                                     | \$ -               |
| D                         | Equipoamiento ZZ (ZC)      | Residencial Urbano 3 (RU3) | 8.558,91                        | 54,00           | 1                            | 462.181,14  | 462.181,14            | -                   | -                     | -                             | -                                     | \$ -               |
| E                         | Equipoamiento ZZ (ZC)      | Residencial Urbano 2 (RU2) | 6.701,18                        | 54,00           | 1                            | 361.863,72  | 361.863,72            | -                   | -                     | -                             | -                                     | \$ -               |
| F                         | Equipoamiento ZZ (ZC)      | Equipoamiento ZZ (ZC)      | 5.004,10                        | 54,00           | 1                            | 270.221,40  | 270.221,40            | -                   | -                     | -                             | -                                     | \$ -               |
| <b>SUMMA</b>              |                            |                            | <b>27.840,53</b>                |                 |                              | <b>1.508.897,02</b>                                   | <b>1.503.388,62</b>   |                     | <b>1.101,68</b>       |                               |                                       | <b>\$ 1.101,68</b> |

NOTAS:  
 (\*) En el informe de actualización se establece el índice 1  
 (\*\*) OMI.83, Artículo - "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará el valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7"



**CUADRO REQUERIMIENTOS**

| REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                            | REQUISITO                             |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 2. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 3. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 4. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 5. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 6. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 7. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 8. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 9. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL | 10. PLAN DE MANEJO DE RESERVA NATURAL |

**CONDICIONES REALES Y VIRTUALES**

| CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES | CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 1. TIPO DE SUELO   | 2. TIPO DE SUELO      | 3. TIPO DE SUELO   | 4. TIPO DE SUELO      |



**IMPLANTACION GENERAL**  
ESCALA: 1:1000



**CONDICIONES REALES Y VIRTUALES**

| CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES | CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 1. TIPO DE SUELO   | 2. TIPO DE SUELO      | 3. TIPO DE SUELO   | 4. TIPO DE SUELO      |

| CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES | CONDICIONES REALES | CONDICIONES VIRTUALES |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 1. TIPO DE SUELO   | 2. TIPO DE SUELO      | 3. TIPO DE SUELO   | 4. TIPO DE SUELO      |



**UBICACION**  
ESCALA: 5/E

| PRIMA DE COORDINARIOS  | FECHA | OTRO |
|------------------------|-------|------|
| JOSÉ ALVARO BOLAÑOS    |       |      |
| JOSÉ GUILLERMO BOLAÑOS |       |      |
| JOSÉ ROBERTO BOLAÑOS   |       |      |

**LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PROPIEDAD SR. JULIO BOLAÑOS BALDRON Y HIJOS.**

EMISION: JULIO BOLAÑOS BALDRON Y HIJOS. JUNIO DEL 2010. MONEDA DE BOLIVIA.

**PROYECTO: "IMPLANTACION GENERAL"**

**CONTENIDO:**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| IMPLANTACION GENERAL | ESTRUCTURA GENERAL |
| CUADRO AREAS         | ESTRUCTURA GENERAL |
| CUADRO LINDEROS      | ESTRUCTURA GENERAL |
| ESTRUCTURA GENERAL   | ESTRUCTURA GENERAL |
| ESTRUCTURA GENERAL   | ESTRUCTURA GENERAL |









ANEXO 4: PLANO Y CUADRO DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y ESPECIES VEGETALES A SER PLANTADAS

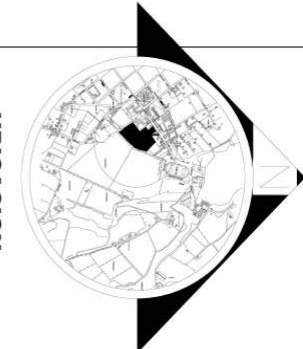


**Cuadro 3: Áreas verdes y equipamiento público**

| Nº LOTE      | ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> ) | Porcentaje respecto al área útil (%) |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ÁREA VERDE 1 | 3111,33                     | 15,90                                |
| ÁREA VERDE 2 | 152,3                       | 0,78                                 |
| EQUIPAMIENTO | 96,22                       | 0,48                                 |
| TOTAL        | 3359,85                     | 17,17                                |

**Cuadro 4 Especies Vegetales a ser plantadas**

| Nombre Común | Especies Nativas        | Nombre Científico |
|--------------|-------------------------|-------------------|
| Ataco        | Alternanthera porrigens |                   |
| Chilca       | Baccharis latifolia     |                   |
| Gubba        | Impatiens               |                   |
| Izo          | Dialia coerulesca       |                   |
| Uña de gato  | Mimosa albida           |                   |
| Algarrobo    | Acacia macracantha      |                   |
| Nachag       | Bidens andicola         |                   |
| Nombre Común | Especies Introducida    | Nombre Científico |
| Nispero      | Ficus japonica          |                   |
| Limon        | Citrus latifolia        |                   |
| Eucalipto    | Eucalyptus melliodora   |                   |
| Tilo         | Tilia platyphyllos      |                   |
| Hierba       | Poaea                   |                   |



**FORMA DE DOPROPEC/ARGOS**

| Nombre                | Escala | Fecha |
|-----------------------|--------|-------|
| CONSEJO METROPOLITANO |        |       |
| SECRETARÍA GENERAL    |        |       |
| ÁREA VERDES           |        |       |
| PLANO                 |        |       |
| JUAN BLANCO VERA      |        |       |

PUAE SAN JOSE

INSTRUCION: Mantener el contenido de este documento en su totalidad, sin modificaciones, para ser utilizado en el proyecto de urbanización.

FECHA: 12/04/2023

ELABORADO POR: [Nombre]

REVISADO POR: [Nombre]

APROBADO POR: [Nombre]

ESCALA: INDICADA EN EL PLAN

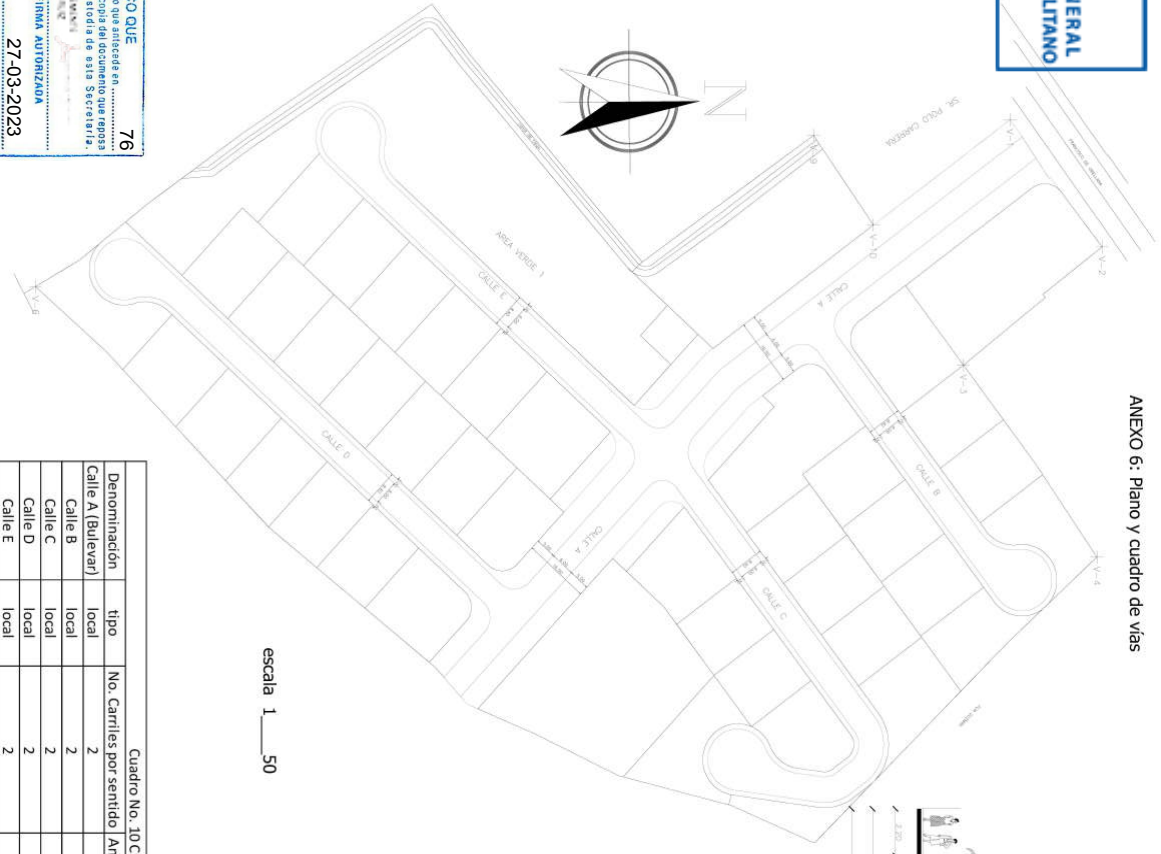
FECHA: 12/04/2023

**4**



ANEXO 6: Plano y cuadro de vías

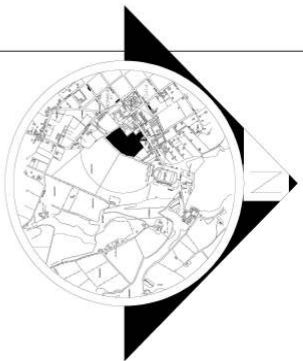
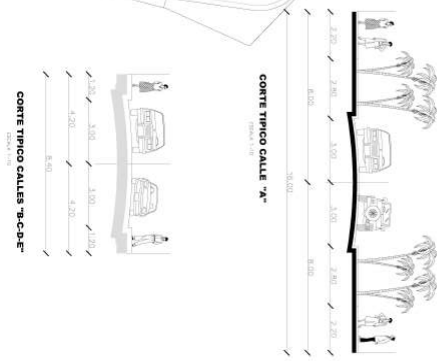
**CERTIFICADO QUE**  
 El documento que antecede en .....  
 76  
 SECRETARÍA GENERAL  
 FOLIO 15 DEL LIBRO 100 DEL REGISTRO DE  
 CONDOMINIOS DE LA CIUDAD DE AJIÓ  
 CLAYTON M. E.  
 FOLIO 15 DEL LIBRO 100 DEL REGISTRO DE  
 CONDOMINIOS DE LA CIUDAD DE AJIÓ  
 CLAYTON M. E.  
 FIRMA AUTORIZADA  
 27-03-2023  
 Doble



escala 1 : 50

Cuadro No. 10 Cuadro de vías

| Denominación      | tipo  | No. Carriles por sentido | Ancho de Carril (m) | Ancho de acera (m) | Sección total (m) |
|-------------------|-------|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Calle A (Bulevar) | local | 2                        | 3                   | 5                  | 16                |
| Calle B           | local | 2                        | 3                   | 1,2                | 8,4               |
| Calle C           | local | 2                        | 3                   | 1,2                | 8,4               |
| Calle D           | local | 2                        | 3                   | 1,2                | 8,4               |
| Calle E           | local | 2                        | 3                   | 1,2                | 8,4               |



UBICACION  
 ESCALA: S/E

| FIRMA DE CORRESPONDIENTES |       |       |
|---------------------------|-------|-------|
| NOBRE                     | FECHA | CARGA |
| _____                     | _____ | _____ |
| _____                     | _____ | _____ |
| _____                     | _____ | _____ |

PUAE SAN JOSE

PROYECTO: "PUE SAN JOSE"  
 1.3.1.15-0477 L.M. 3778  
 CONTENIDO: PLANO Y CUADRO DE VÍAS  
 ELABORADO POR: EDUARDO BALBUENA  
 CORRIENTE: ZAMBRANO  
 ESCALA: INDICADA EN EL DISEÑO  
 5



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

IM/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.