

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4007, de 28 de julio de 2017, a fojas 35 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto normativo denominado, Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0098, de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".
- 1.2. Mediante oficio No. A 0234 de 15 de agosto de 2017, a fojas 36 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, remite la iniciativa normativa del proyecto en referencia.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 05 de marzo de 2018, conoció y aprobó el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, condicionado a la recepción del criterio legal que al respecto emita la Procuraduría Metropolitana.
- 1.4. Con fecha 21 de mayo de 2018, Procuraduría Metropolitana emite su informe, mediante oficio referencia al expediente No. 2014-04524, mediante el cual se realizan varias observaciones al proyecto de ordenanza emitido.
- 1.5. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4430, de 30 de agosto de 2018, a fojas 43 a 60 del expediente, el Arq. José Luis Barros, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico

Especial "Ciudad Jardín", acatando las observaciones generadas por la Procuraduría Metropolitana mediante expediente No. 2014-04524 de 21 de mayo de 2018.

- 1.6. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, realizando las siguientes observaciones: se deberá incluir en el proyecto de ordenanza una disposición transitoria en la cual se establezca que en el plazo de 6 meses la EPMMOP con la unidad administrativa que corresponda, presente el estudio definitivo del trazado vial de la Av. Padre Carolo.
- 1.7. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4915, receptado el 27 de septiembre de 2018, a fojas 17 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto actualizado del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", acatando la inclusión de la disposición transitoria respecto del trazado vial de la Av. Padre Carolo.
- 1.8. Con todos los antecedentes expuestos, la Secretaría General del Concejo Metropolitano procede a la elaboración del presente informe de comisión, el cual es entregado en el despacho del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con fecha 3 de octubre de 2018, tras implementar las observaciones emitidas por la Presidencia de la Comisión.

## 2. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante oficio No STHV-DMPPS-4007, de 28 de julio de 2017, a fojas 35 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico favorable para el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0098, sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", el cual en lo principal manifiesta:

*"Del análisis realizado, esta Secretaría considera que los argumentos presentados por el promotor sustentan la propuesta de integrar los lotes que conforman las manzanas S1- M3, S1-M4 y S2-M4, y la posterior división de las manzanas No. S1-M4, S1-M5,*

*S1-M6, S1-M7, con el fin de facilitar la gestión inmobiliaria en el proyecto, acción que no altera de manera sustancial los componentes del proyecto en base a la ordenanza vigente.*

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

## 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No. 2014-04524, de 21 de mayo de 2018, a fojas 11-12 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

*"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza*

Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 098 de 21 de enero de 2016 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín (...)".

**4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa de la Ordenanza No. 0098 de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



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



Abg. Eduardo Del Pozo  
**Concejal Metropolitano**



Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Vallejo	GC	2018-09-18	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-18	

(2017-001179)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	03/10/2018		03/10/2018	
Sr. Jorge Albán	04/10/2018.			
Abg. Eduardo Del Pozo				
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

Quito,

28 JUL 2017

ALCALDÍA

Oficio STHV-DMPPS-

01 4007

Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

Referencia: GDOC-2017-001179

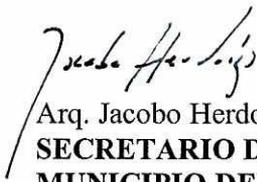
De mi consideración:

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

Adicionalmente, remito:

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

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

RECIBIDO  
FECHA: 27-09-2018  
HORA: 12:17

Fecha: 27 SEP 2018

Nº. HOJAS

Recibido por: H.V.



27 SEP 2018

Quito,  
Oficio No. STHV-DMPPS-4915  
Ticket: GDOC-2017-001179

(17)

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

Asunto: PUAE Ciudad Jardín El Garrochal

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto por la Comisión Uso de Suelo en sesión ordinaria del día lunes 17 de septiembre de 2018, por medio del presente oficio se remite el proyecto de ordenanza denominado: "Reformatoria a la ordenanza No. 0098, de 21 de enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial «Ciudad Jardín»", en el cual se ha incorporado la Disposición Transitoria Segunda, la cual señala lo siguiente:

"Se establece un plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, para que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) en coordinación con las entidades competentes, presenten al Concejo Metropolitano de Quito el trazado vial definitivo de la Av. Padre Carollo".

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza*  
Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	18.09.2018	# 11
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	18.09.2018	ZM

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

Por lo que es necesario realizar las siguientes actuaciones:

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

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

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

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

## ORDENANZA No. [...]

**El Concejo Metropolitano de Quito**

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

## CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 57, literales a) y x), en concordancia con el artículo 87 literales a) y v), ibídem, establecen que son competencias el Concejo Metropolitano, entre otras las siguientes: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones...; x) Regular y controlar el uso de suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

Que, el artículo 322 inciso segundo, ibídem, señala que “Los proyectos de ordenanzas según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados”.

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: “1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de

planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el 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 al mantenimiento de las áreas naturales.

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

Q

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

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

**Artículo 1.-** Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0098, en el inciso segundo, luego de la frase “tamaño y forma de los predios y manzanas” la frase “a excepción de las variaciones establecidas en el Cuadro 1: Predios, linderos y superficie, que se agrega a esta Ordenanza”.

**Artículo 2.-** Agréguese en el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, como tercer inciso lo siguiente:

“La identificación, linderos y extensión de cada uno de los predios que integran el proyecto serán los originalmente aprobados para todos los casos no previstos en el Cuadro 1 y Cuadro 2 que constan a continuación”.

**Artículo 3.-** En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, posterior al tercer inciso que se agrega a la Ordenanza No. 0098 de conformidad con el artículo precedente, incorpórese el “Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies”, de conformidad con el Anexo 1 que forma parte de esta Ordenanza.

**Artículo 4.-** En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, luego del “Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies” que se incorpora a la Ordenanza No. 0098 de conformidad con el artículo precedente, agréguese el “Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies de conformidad”, de acuerdo con el Anexo 2 que forma parte de esta Ordenanza.

**Artículo 5.-** Sustitúyase en el artículo 14 de la Ordenanza No. 0098 el cuadro signado con el número 1 «Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple», por el «Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple» que se agrega a esta Ordenanza como Anexo 3.

**Artículo 6.-** El cuadro signado con el número 2 del artículo 14 de la Ordenanza No. 0098, renumérese y asígnese el ordinal 4.

**Artículo 7.-** Sustitúyase los planos adjuntos a la Ordenanza No. 0098, previstos en

*R*

el segundo inciso del artículo 22, por aquellos que acompañan la presente Ordenanza en el Anexo No.4.

### **Disposiciones Generales**

**Primera.-** Apruébese la unificación de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 1: Unificación, predios, linderos y superficies que se agrega a esta Ordenanza como parte integrante, en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

**Segunda.-** Apruébese el fraccionamiento de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies, de acuerdo con el Anexo 2 de esta Ordenanza.

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

### **Disposiciones Tansitorias**

**Primera:** Se establece un plazo de 90 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Segunda:** Se establece un plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, para que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) en coordinación con las entidades competentes, presenten al Concejo Metropolitano de Quito el trazado vial definitivo de la Av. Padre Carollo.

### **Disposición Final:**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad.

A

**Lista de Anexos**

1. Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies.
2. Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies de conformidad
3. Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple.
4. Planos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Jardín- El Garrochal.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2018.

Dr. Eduardo del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo  
Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos

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



EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO 1: Unificación de predios, linderos y superficies

Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies

<b>Predio 1 #1247167</b>			<b>Área:</b>	<b>7700,44</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	115,54	Vía Garrochal 8		
Sur	45,28	Vía Garrochal 38		
Este	97,63	Vía Garrochal 12		
Oeste	140,28	Av. Padre Carollo		
<b>Predio 2 # 1300123</b>			<b>Área:</b>	<b>3.817,56</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	25,16	Vía Garrochal 8		
Sur	55,86	Vía Garrochal 38		
Este	65,35	Vía Garrochal 12		
Oeste	97,63	SIM 3		
<b>RESULTADO UNIFICADO SIM3 (Predio 1 + Predio 2)</b>				<b>11.518,00</b>
<b>Predio 3 #1247157</b>			<b>Área:</b>	<b>11.375,35</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	49,05	Vía Garrochal 38		
Sur	110,24	Vía Garrochal 30		
Este	205,93	SIM 4 LOTE A		
Oeste	228,77	Av. Padre Carollo		
<b>Predio 4 #1300124</b>			<b>Área:</b>	<b>761,65</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	55,39	Vía Garrochal 38		
Sur	39,04	S2M4		
Este	18,13	Vía Garrochal 12		
Oeste	22,88	SIM1		
<b>RESULTADO UNIFICADO SIM4 (Predio 3 + Predio 4)</b>				<b>12.137,00</b>
<b>Predio 5 #1247100</b>			<b>Área:</b>	<b>10424,58</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	85,05	Vía Garrochal 30		
Sur	86,5	Vía Garrochal 31		
Este	124,32	SIM 5 LOTE A		
Oeste	122,82	Av. Padre Carollo		
<b>Predio 6 #1300184</b>			<b>Área:</b>	<b>1.419,42</b>
	<b>Longitud (m)</b>	<b>Colinda</b>		
Norte	22,53	Vía Garrochal 8		
Sur	53,67	S2M4		
Este	36,85	S2M4		
Oeste	38,77	SIM 6 LOTE B		
<b>RESULTADO UNIFICADO S2M4 (Predio 5+ Predio 6)</b>				<b>11.844,00</b>

*[Handwritten mark]*

**ANEXO 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies**

**Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies**

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

Oeste	109,95	SIM 6 LOTE B
<b>MANZANA SIM6 B</b>		
Área:	6576	✓
Longitud (m)		Colinda
Norte	60,97	Vía Garrochal 31
Sur	58,66	Vía Garrochal 32
Este	109,95	SIM 6 LOTE A
Oeste	109,95	Av. Padre Carollo
<b>MANZANA UNIFICADA SIM7</b>		
		Área 11086
<b>MANZANA SIM7 A</b>		
Área:	6471	✓
Longitud (m)		Colinda
Norte	58,86	Vía Garrochal 32
Sur	58,86	Vía Garrochal 33
Este	110	Vía Garrochal 12
Oeste	110	SIM 7 LOTE B
<b>MANZANA SIM7 B</b>		
Área:	4615	✓
Longitud (m)		Colinda
Norte	49,11	Vía Garrochal 32
Sur	33,1	Vía Garrochal 33
Este	110	SIM 7 LOTE A
Oeste	111	Av. Padre Carollo

Q

**ANEXO 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple**

**Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple**

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

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

Q

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

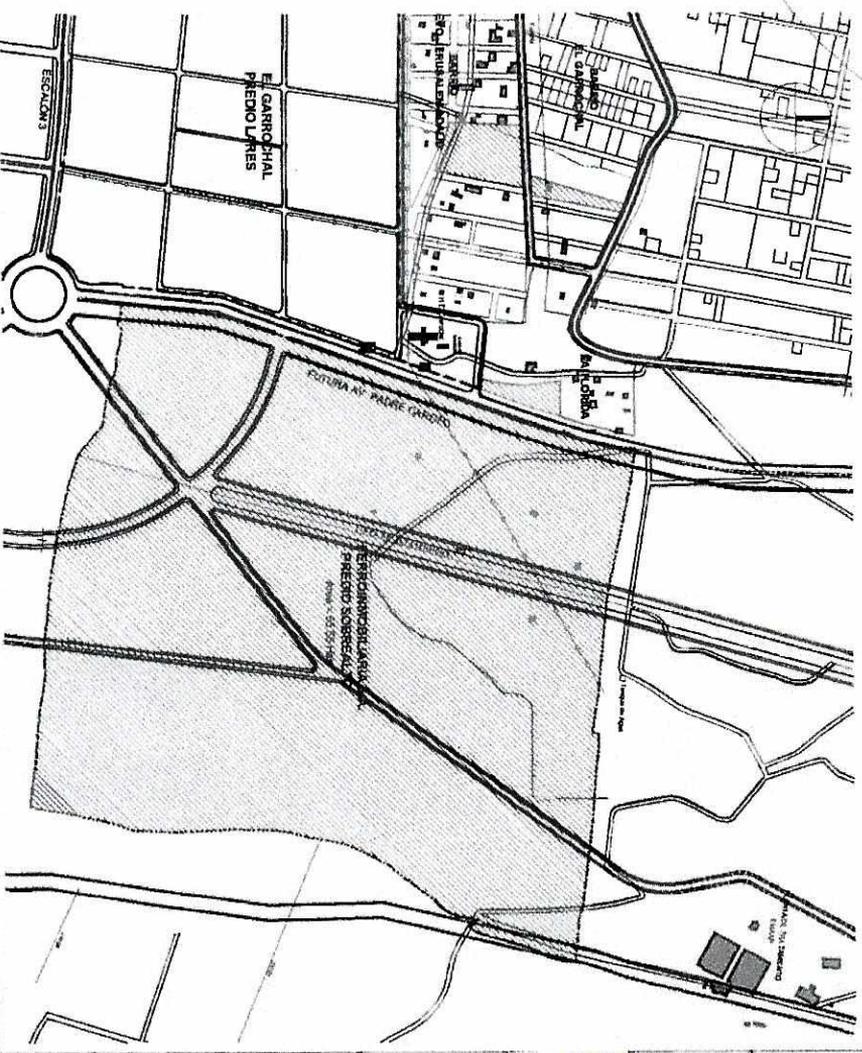
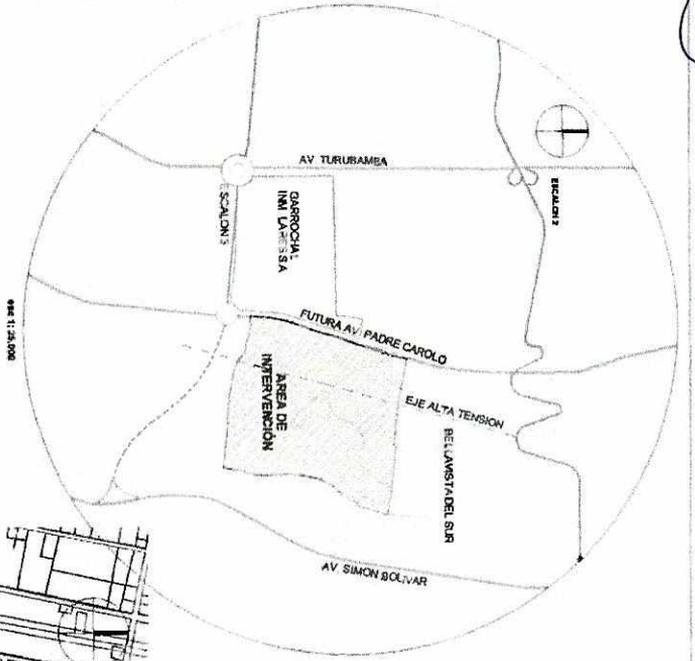
<i>EDIFICABILIDAD SECTOR 3</i>							
<b>SECTOR 3</b>	<b>S3M1</b>	15.802	40%	6320,8	200%	31.604	4 hasta 6
	<b>S3M2</b>	13.086	40%	5234,4	200%	26.172	4 hasta 6
	<b>S3M3</b>	11.956	40%	4782	160%	19.130	4 hasta 6
	<b>S3M4</b>	14.884	40%	5954	160%	23.814	4 hasta 6
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>55728</b>	<b>40%</b>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

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

<b>TOTAL</b>	<b>337.467,00</b>	<b>41%</b>	<b>137.628,50</b>	<b>198%</b>	<b>655.945</b>	
--------------	-------------------	------------	-------------------	-------------	----------------	--

*Q*

***ANEXO 4: Planos del proyecto Ciudad Jardín***



FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformativa a la  
Ordenanza No. 098, de 21 de  
Enero de 2016, del Proyecto  
Urbanístico Arquitectónico  
Especial "Ciudad Jardin"

PROYECTANTE - PROMOTOR: *[Signature]* PROYECTISTA: *[Signature]*  
 FERRONIMOBILIARIA S.A. ANO: 10 INICIO ALVAREZ  
 SERENY DEPARTAMENTO HABANA

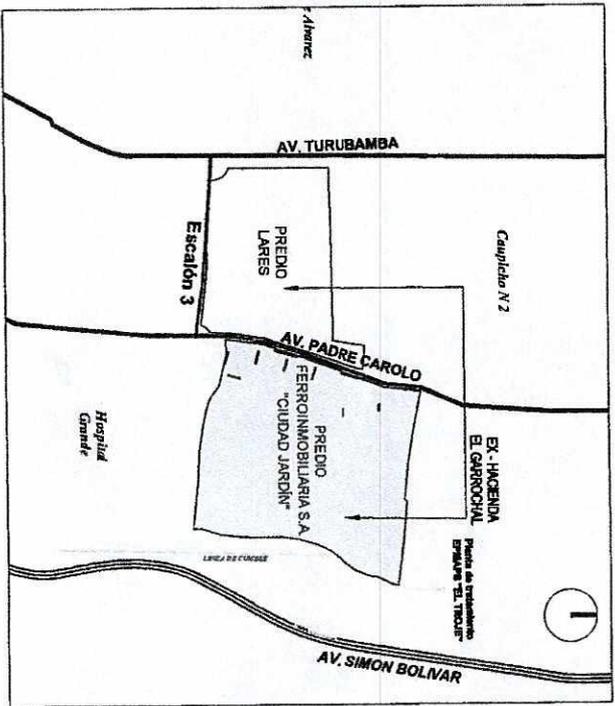
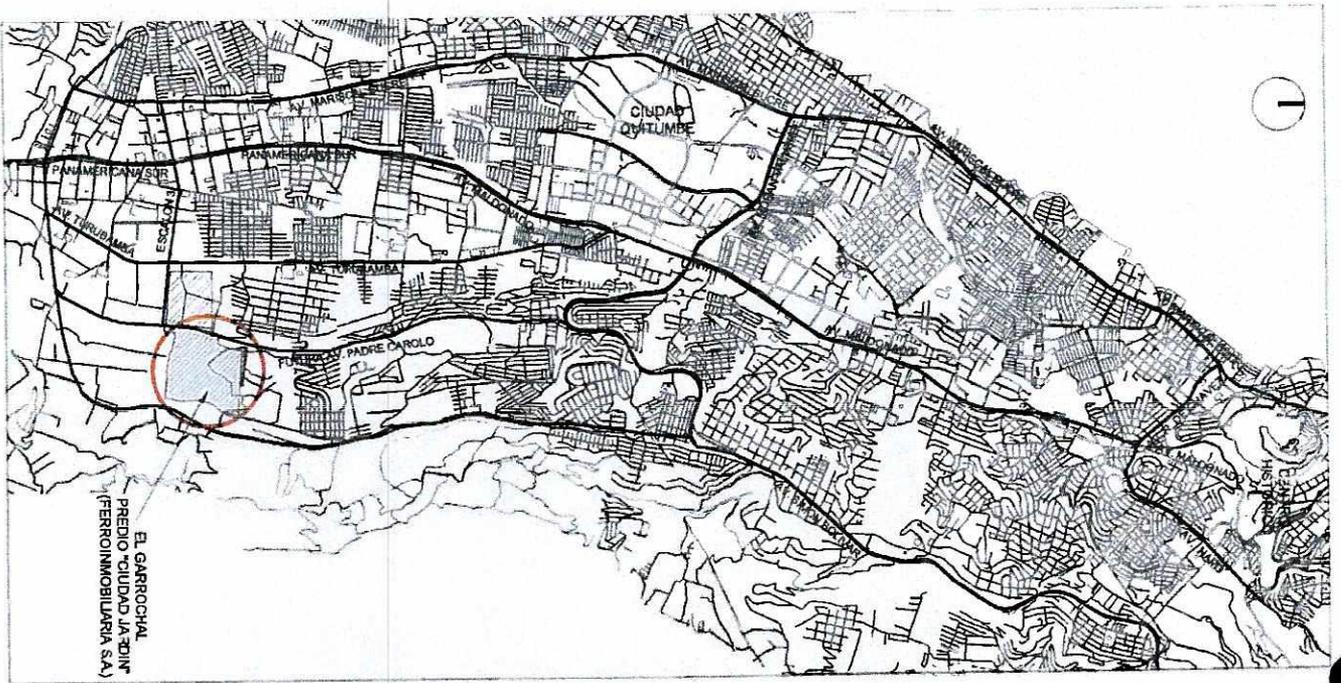


UBICACION Y DELIMITACION

RESTITUCION

FIG. N.º: ABRIL 2017  
 ESCALA: 1:7.500  
 HOJA: MA-01

*[Handwritten mark]*



FERROINMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDÍN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROYECTANTE: FERROINMOBILIARIA S.A.  
PROYECTISTA: ABOGADO ALVARO BARRERA  
UBICACION: [Mapa de Bogotá con el sitio resaltado]

UBICACION: [Mapa de Bogotá con el sitio resaltado]

FECHA: ABRIL 2017

PU-01

[Firma]

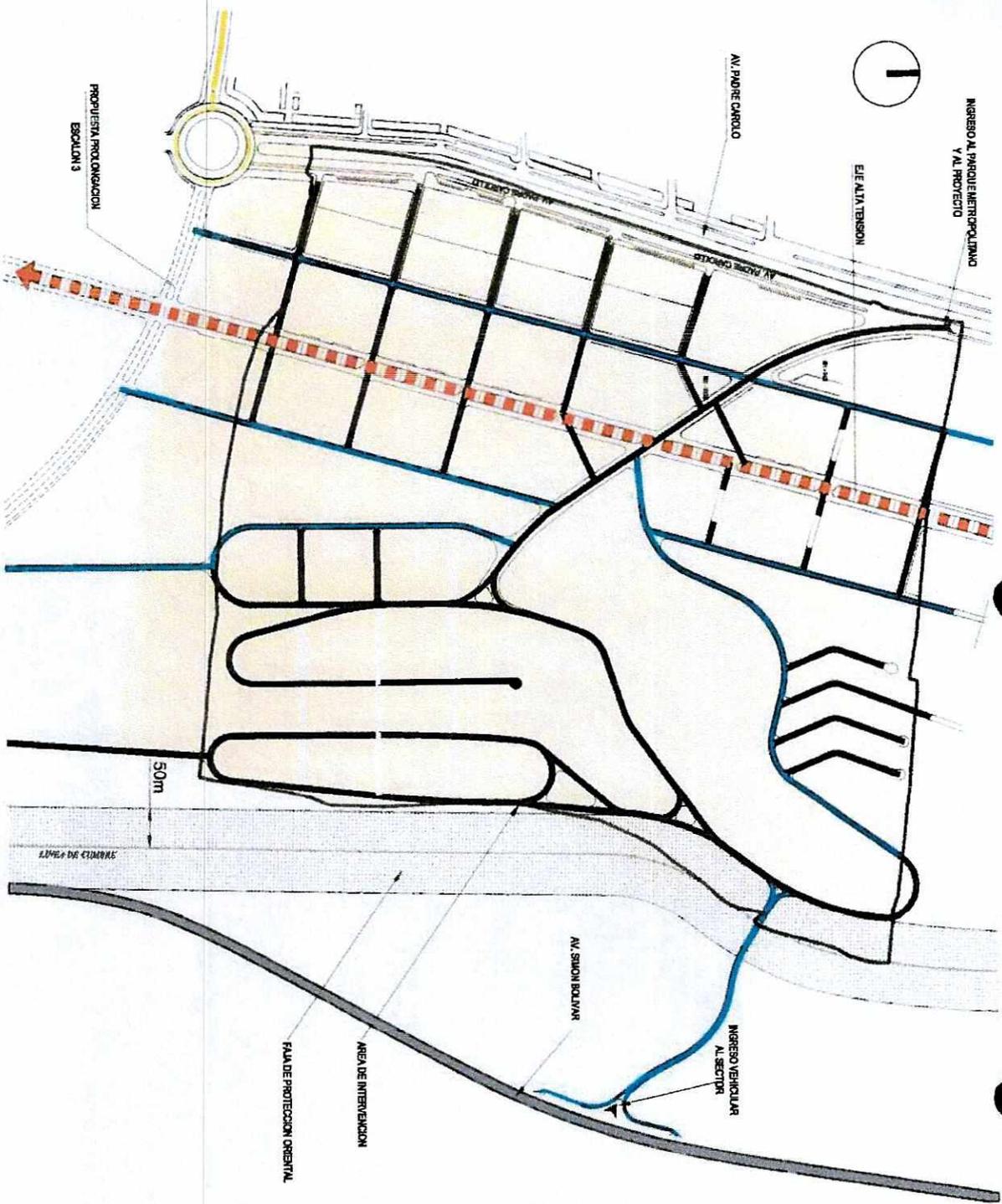


INGRESO AL PARQUE ENTORQUELIMADO  
Y AL PROYECTO



EJE ALTA TENSION

AV. PADRE CAROLO



PROPUESTA PROLONGACION  
ESCALON 3

FAJA DE PROTECCION  
(Segun Informe No. IC-2008-076 del 2 de Febrero de 2009)

FERROINMOBILIARIA S.A.

**Ciudad Jardín**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatória a la  
Ordenanza No. 098, de 21 de  
Enero de 2016, del Proyecto  
Urbanístico Arquitectónico  
Especial "Ciudad Jardín"

PROMOTOR

PROYECTISTA

UBICACION



TRAMA VIAL

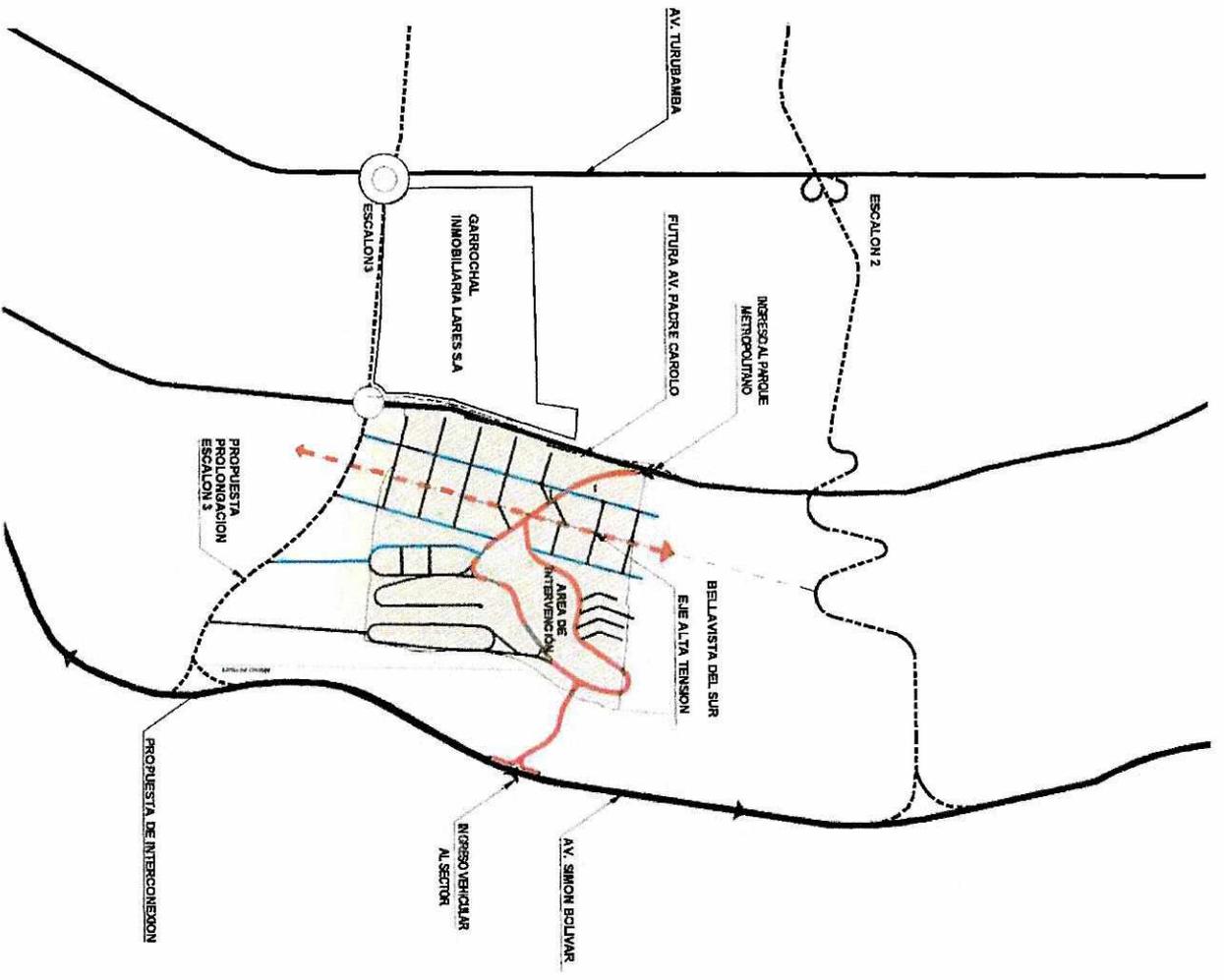
REFERENCIA	
	EXPRESA
	ARTERIAL SECUNDARIA
	DISTRIBUIDORA
	COLECTORA
	LOCAL TIPO A
	LOCAL TIPO B
	PLANTONAL ESCALINATA

FECHA	ESCALA
NOVIEMBRE 2017	1:5000

TRAMA VIAL

PU-03





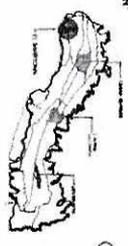
# CONECTIVIDAD

FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDÍN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PREPARADO - PROYECTO: *[Signature]* PROYECTUARIA: *[Signature]*  
 FERRONIMOBILIARIA S.A. ANO: 2016  
 INGENIERO: *[Signature]* INGENIERO: *[Signature]*



**CONECTIVIDAD**

REFERENCIA:

- VIA ARTERIAL
- - - VIA COLECTIVA
- VIA DISTRIBUCION
- VIA ESPERDA

FECHA: MAYO 2017

ESCALA: S/E

FOJA: 04

PU-04

*[Handwritten mark]*



**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**



**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardin"

PROPIETARIO: PROYECTISTA:  
**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**AREA 20 MACD AL VIGAR**  
SECTOR 7, DESARROLLO URBANO



CONTIENE:  
**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

LEGENDA:

- AREA VERDE
- EJE DE EQUIPAMIENTO
- EJE COMERCIAL
- TROMBA VAL MANTIZ

FECHA: MAYO 2017  
 ESCALA: 1:500  
 N.O.A.

**PU-05**



1



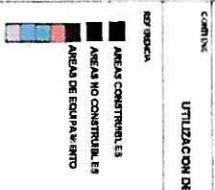
IMPLANTACION GENERAL

FERROINMOBILIARIA S.A.

**Ciudad Jardín**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROYECTISTA: ANA JOYLA COA ALVARO  
 FERROINMOBILIARIA S.A.  
 URBANISTA: [Signature]



FECHA: MAYO 2017	ESCALA: 1:5.000
H.S.A.	
PU-06	

[Handwritten signature]



FERRONMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDÍN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROYECTO: ANEXO - PROYECTO  
 PROYECTISTA: *[Signature]*  
 UBICACIÓN: FERRONMOBILIARIA S.A.  
 ÁREA: 10 HECTÁREAS  
 ESCALA: 1:1.500  
 FECHA: MAYO 2017



CON TEN: TRAMA VERDE  
 REFERENCIA: PALA DE PROTECCIÓN  
 ÁREA VERDE

**TRAMA VERDE**

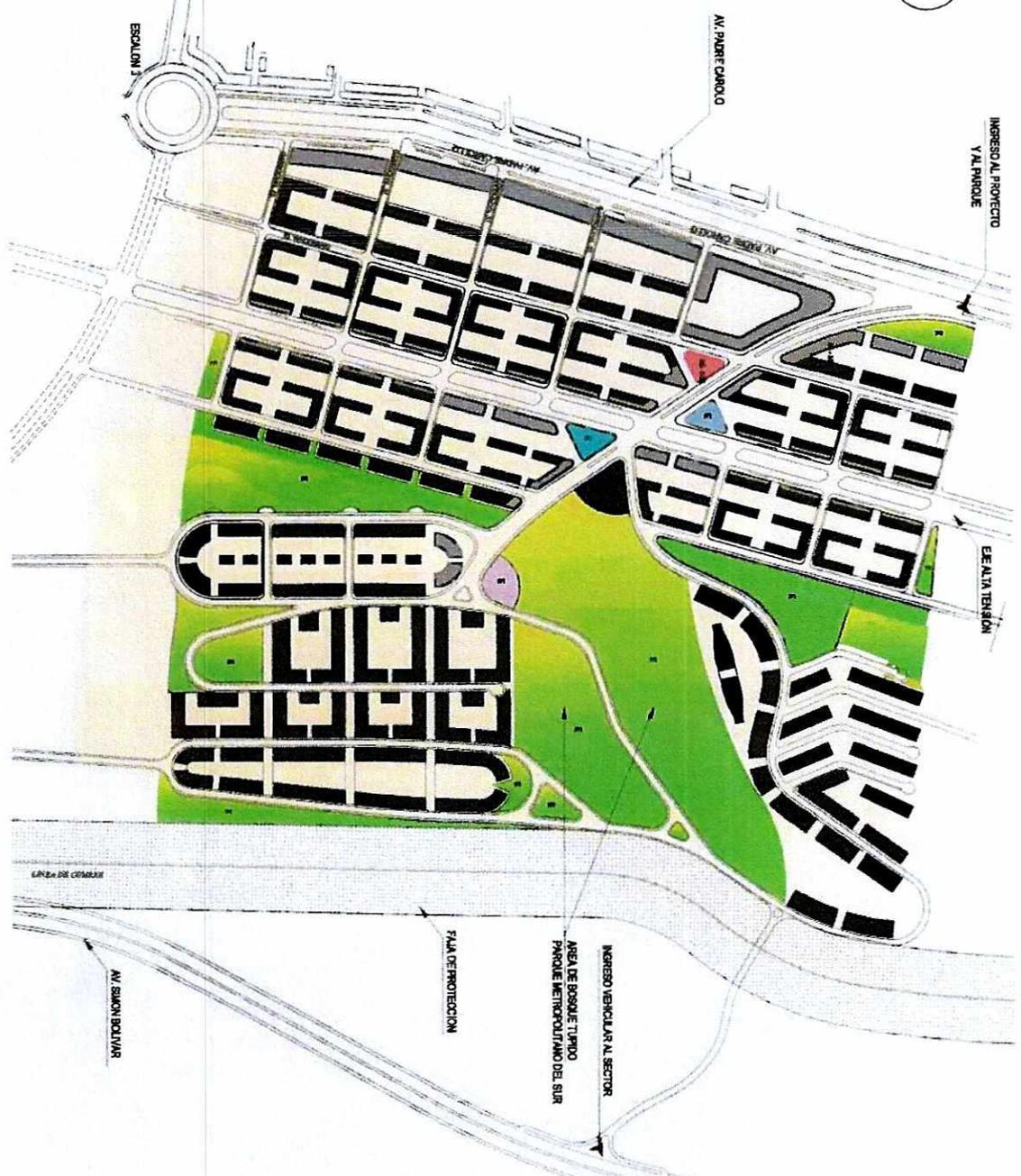
FECHA	ESCALA
MAYO 2017	1:1.500
NOVA	

PU-07





1



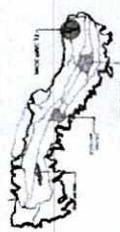
USOS DE SUELO

FERROINMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROYECTO URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO  
FERROINMOBILIARIA S.A.  
INGRESO AL SECTOR  
INGRESO VEHICULAR AL SECTOR  
AREA DE BOSQUE TIPODO  
PARQUE METROPOLITANO DEL SUR



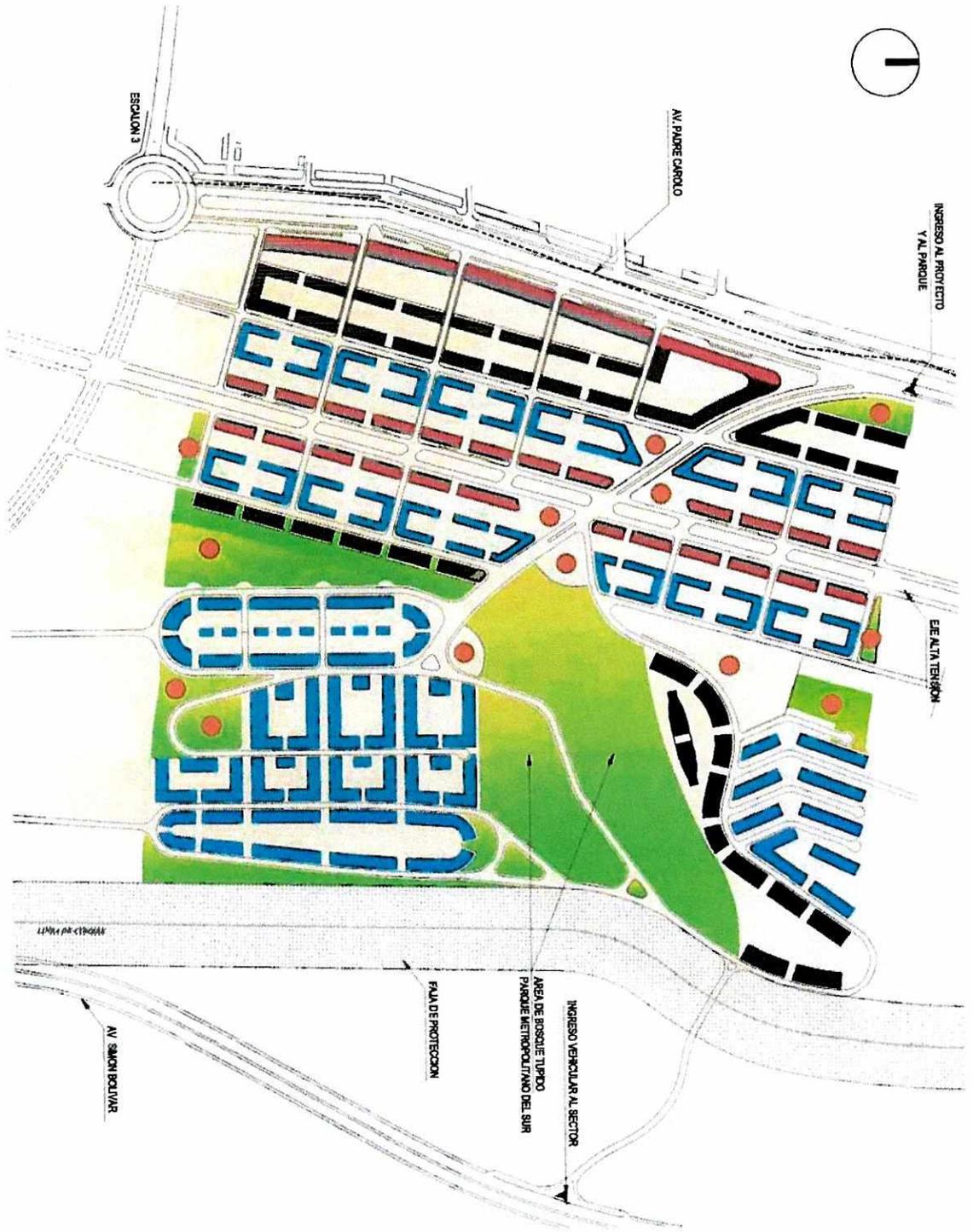
USO DE SUELO

RESIDENCIAL (R)	PLAZA CIVICA
MULTIUSO (M)	SALUD
EQUIPAMIENTO DE CULTO	EDUCACION
RECREACION	DEPORTE

FECHA: MAYO 2017  
ESCALA: 1:8000

PU-09





FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDÍN**  
EL CARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROYECTO - PROMOTOR  
 PROYECTISTA  
 USUARIO  
 FERRONIMOBILIARIA S.A.  
 ANO DE MANEJO ALVIAN  
 SANEAMIENTO AMBIENTAL



CONTIENE  
TIPO DE EDIFICACION

- REFERENCIA
- Edificación de alta densidad
  - Edificación de media densidad
  - Edificación de baja densidad
  - Área de bosque urbano
  - Área de protección
  - Área de estacionamiento

1:1000  
 MAYO 2017  
 ESCALA 1:500  
 HUSA

**TIPO DE EDIFICACION**

PU-10







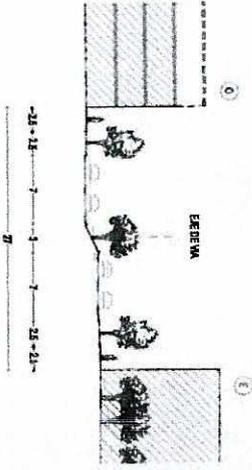
FERROINMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardin"

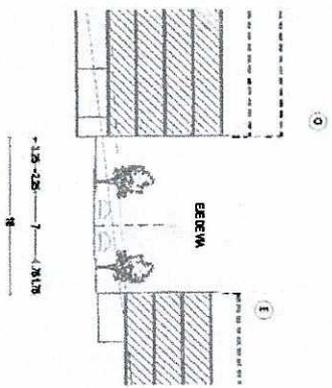
VIA COLECTORA (DE 27m A 23m)

SECTOR 2



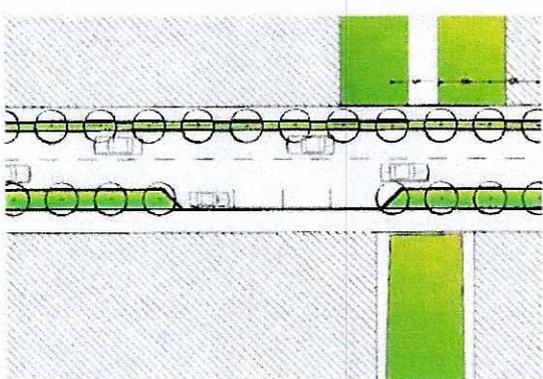
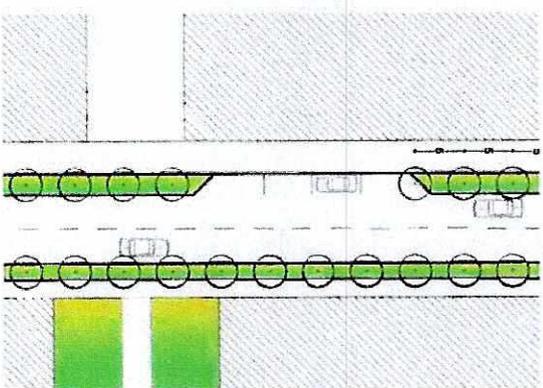
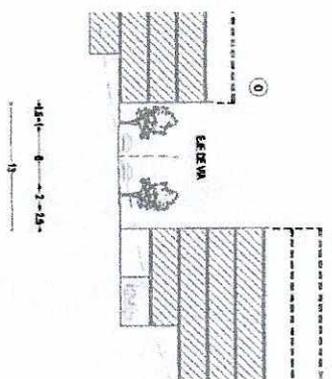
VIA LOCAL TIPO A1 (16m)

SECTOR 2



VIA LOCAL TIPO A2 (13m)

SECTOR 4



PROYECTO PRODUCTO PROYECTISTA  
FERROINMOBILIARIA S.A. ANO. BENOZO ALVARO  
INGENIERO ARQUITECTO  
SINDECO ARQUITECTOS ASOCIADOS



CONTEXTO  
CORTES DE VIAS

REFERENCIA

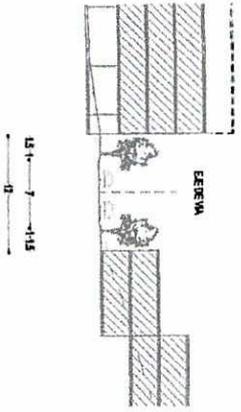
FECHA: MAYO 2017  
ESCALA: 1:200  
NOVA

PU-13



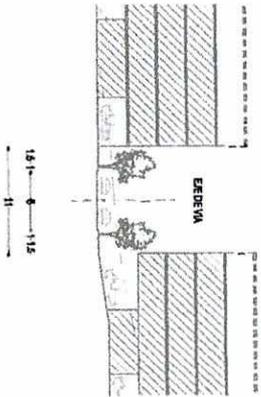
VIA LOCAL TIPO B1 (12m)

SECTOR 4

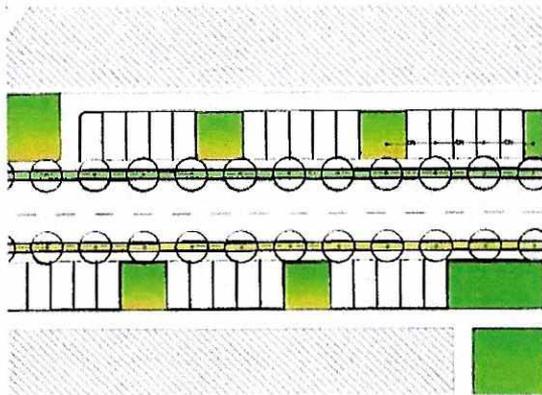
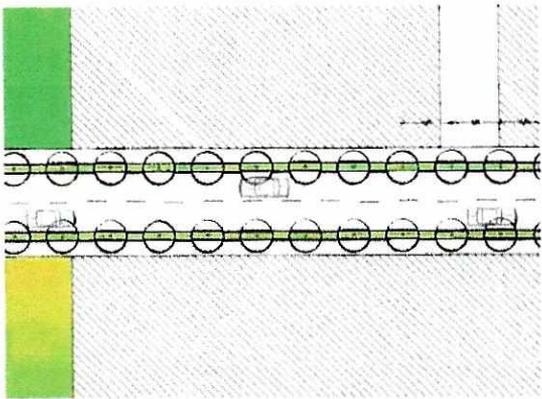
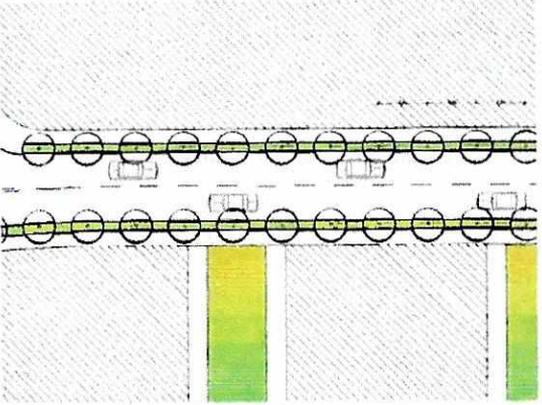
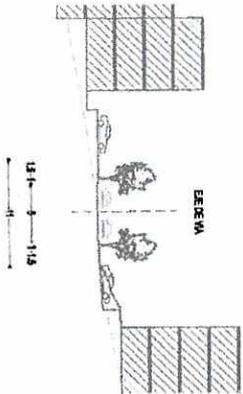


VIA LOCAL TIPO B2 (11m)

SECTOR 4



SECTOR 3



FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDÍN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la  
Ordenanza No. 098, de 21 de  
Enero de 2016, del Proyecto  
Urbanístico Arquitectónico  
Especial "Ciudad Jardín"

PROPIETARIO - PROYECTISTA

PROYECTISTA

FERRONIMOBILIARIA S.A.

ARQ. DANIEL ALVAREZ

UBICACION



CALLE

CORTES DE VÍAS

REFERENCIO

FECHA

MAYO 2017

ESCALA

1:500

NOVA

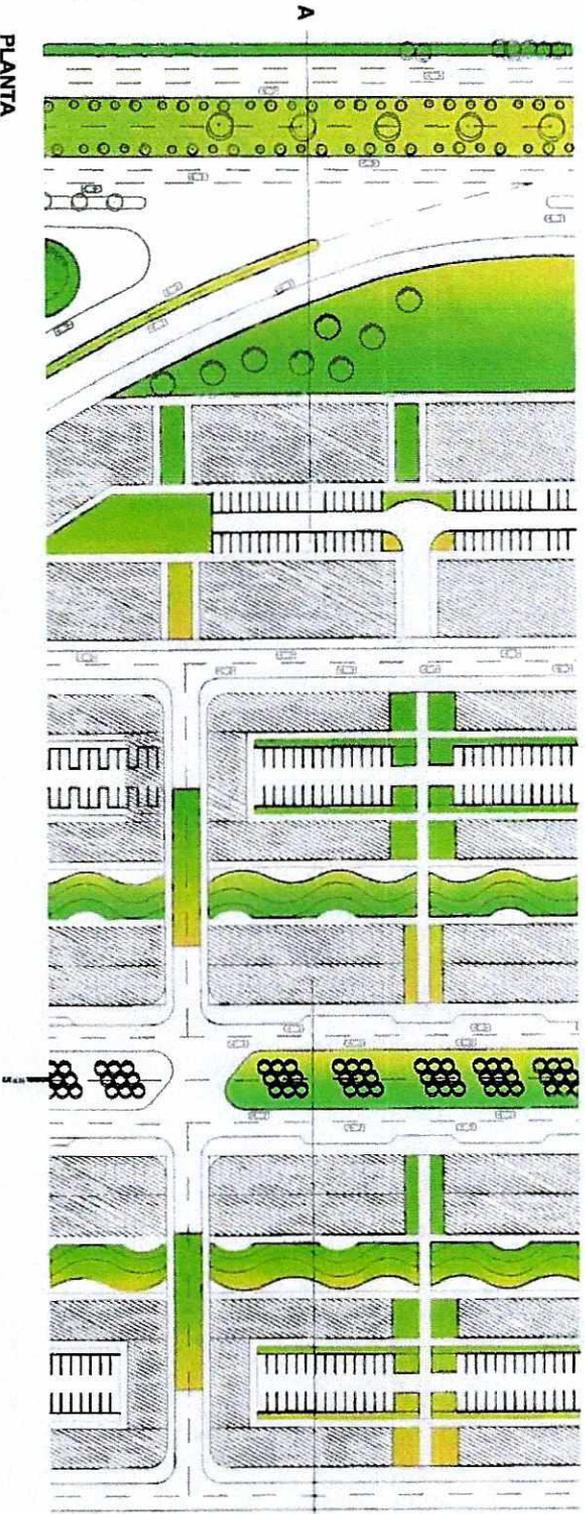
PU-14

AV. PADRE CAROLO E INGRESO AL PROYECTO

FERROINMOBILIARIA

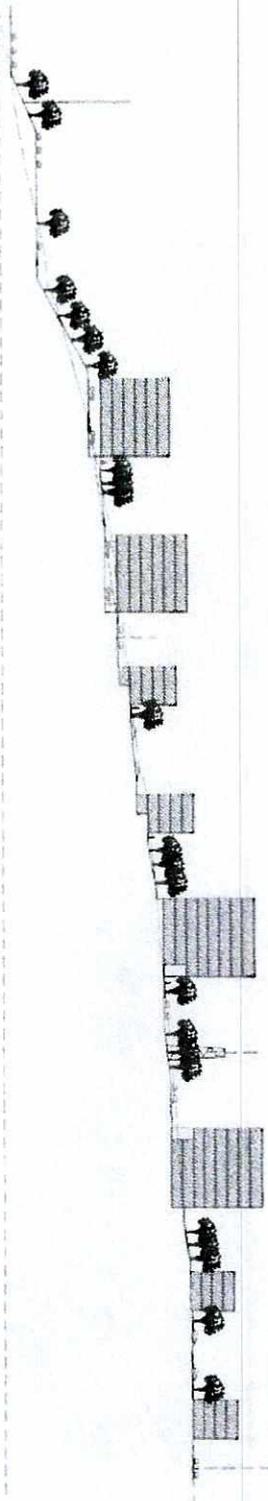
SECTOR 1

SECTOR 2



PLANTA

CORTE A - A'



Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

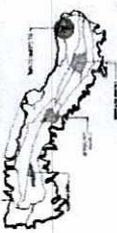
**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

PROYECTANTE - PROMOTOR

PROYECTIVA

UBICACION

AND BANCAL ALTA



CORTE  
PLANTAS Y CORTES DE LA FUTURA  
AV. PADRE CAROLO Y MANZANAS DE  
COMERCIO Y VIVIENDA SECTOR 2

NOTA



FORMA

MAVO BIT

ESCALA  
1:1.200

HDA

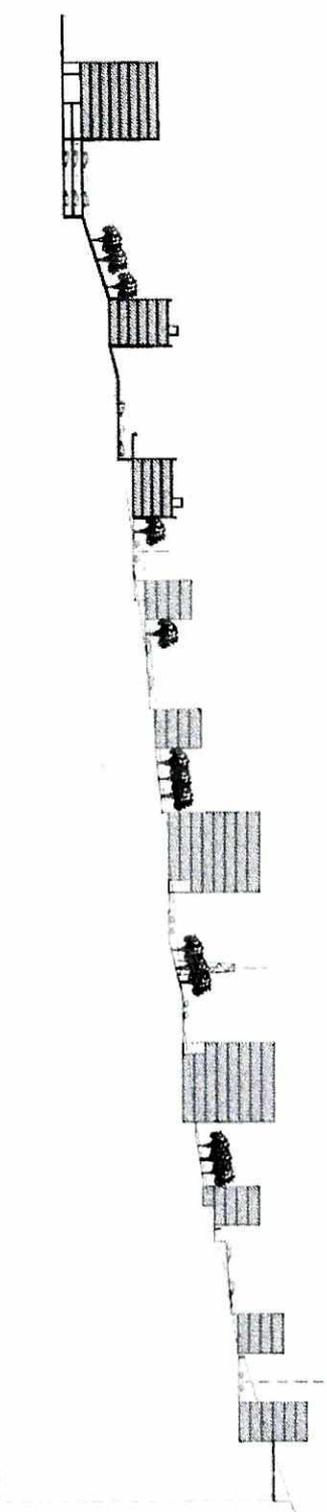
PU-15



VIA EJ. ALTA TENSION Y MANZANAS SECTOR 2



PLANTA



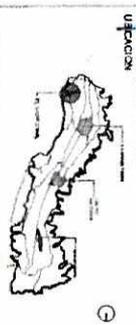
CORTE B - B

FERRONMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Cidad Jardín"

PROYECTO: PROYECTO PROYECTISTA: ABO. JUAN CARLOS ALVAREZ  
 FERRONMOBILIARIA S.A. ARQUITECTO: GABRIEL ALBERTO MARTIN



CONTIENE: PLANTAS Y CORTES DE VIA EJ. ALTA TENSION Y MANZANAS DE SECTOR 1, 2



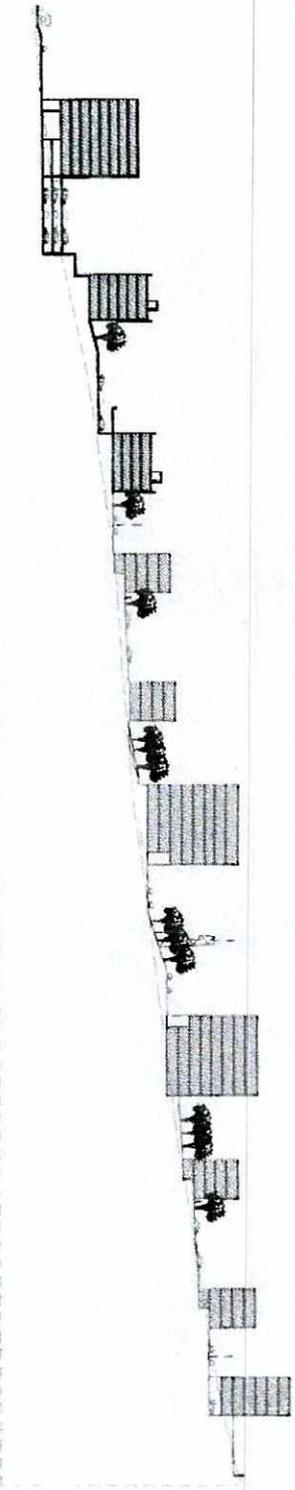
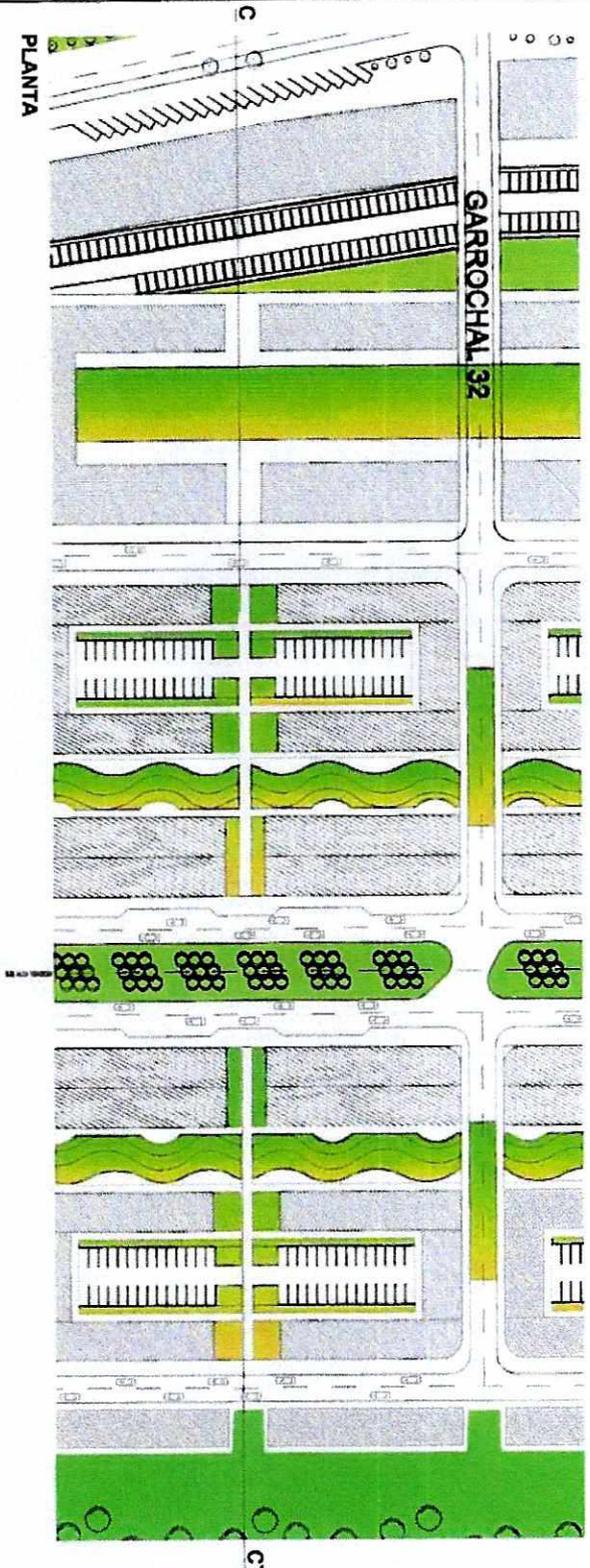
FECHA: MAYO 2017 ESCALA: 1:1250

PU-16

VIA EJE ALTA TENSION Y MANZANAS SECTOR 1 Y 2

SECTOR 1

SECTOR 2



FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardin"

PROYECTO: P. PROMOTOR: FERRONIMOBILIARIA S.A.  
PROYECTISTA: ANDRÉS RAMÍREZ A. VERA  
INGENIERO: ANDRÉS RAMÍREZ A. VERA



CON TITULO: PLANTAS Y CORTE DE VIA EJE ALTA TENSION Y MANZANAS DEL SECTOR 1 Y 2



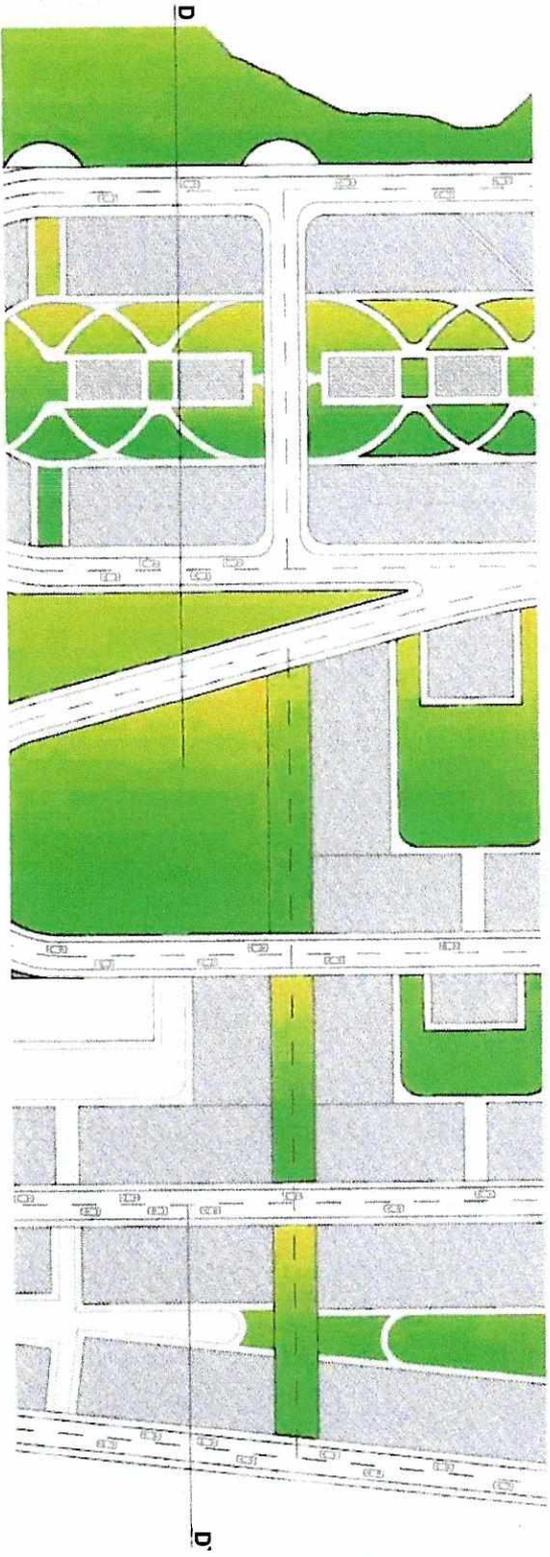
PROYECTO: MANO 2017  
ESCALA: 1:1.200  
HOLA

PU-17

CALLES SIN Y MANZANAS DEL SECTOR 4

SECTOR 2

SECTOR 4



PLANTA



CORTE D - D

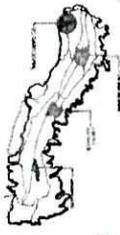
FERRONIMOBILIARIA S.A.

**CIUDAD JARDIN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardin"

PROYECTO: PROYECTO DE  
 ARIO ENRIQUE ALVARO  
 FERRONIMOBILIARIA S.A.

UBICACION



CONTIENE: PLANTAS Y CORTES DE LAS CALLES SIN Y MANZANAS DEL SECTOR 4

PROYECTO

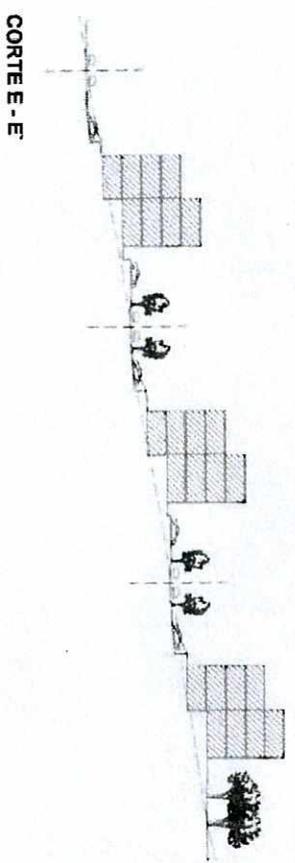
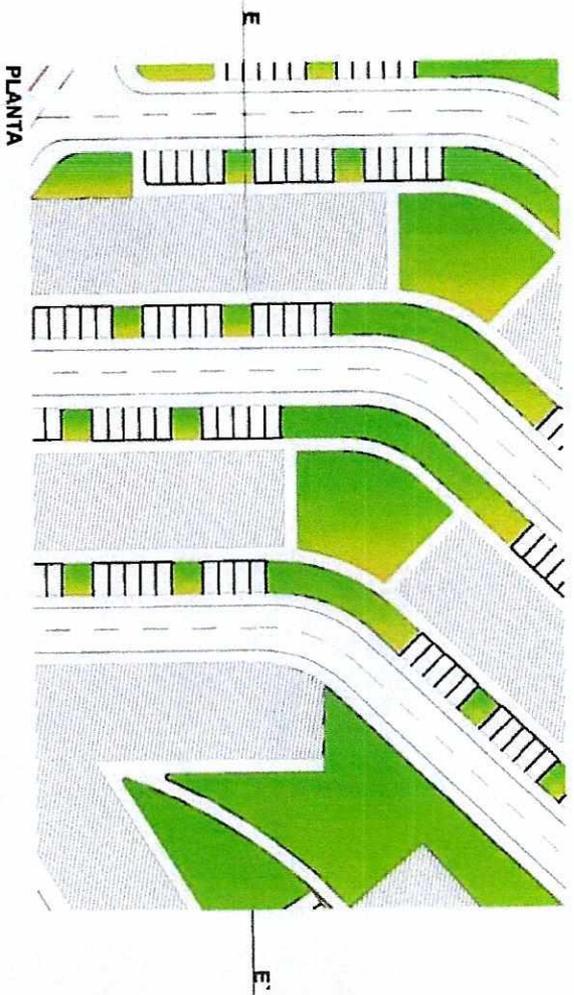


FECHA: MAYO 2017

ESCALA: 1:1.50

PU-18

CALES SIN Y MANZANAS DEL SECTOR 3  
SECTOR 3



FERRONIMOBILIARIA S.A.

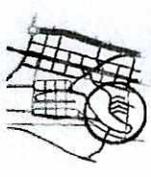
**CIUDAD JARDÍN**  
EL GARROCHAL

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 098, de 21 de Enero de 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín"

PROPIETARIO: FERRONIMOBILIARIA S.A.  
PROYECTIVISTA: ARIEL BOMBO LUYAN  
INGENIERO ARQUITECTO URBANISTA



CONTIENE: PLANTAS Y CORTE DE LAS CALLES SIN Y MANZANAS DEL SECTOR 3



FECHA: MAYO 2017  
ESCALA: 1:250  
NCA

PU-19

**INFORME TÉCNICO**

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

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

**1.- ANTECEDENTES:**

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

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

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

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

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

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

Para este propósito es necesario efectuar las siguientes actuaciones:

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

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

### 3.- PROPUESTA REFORMATORIA

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

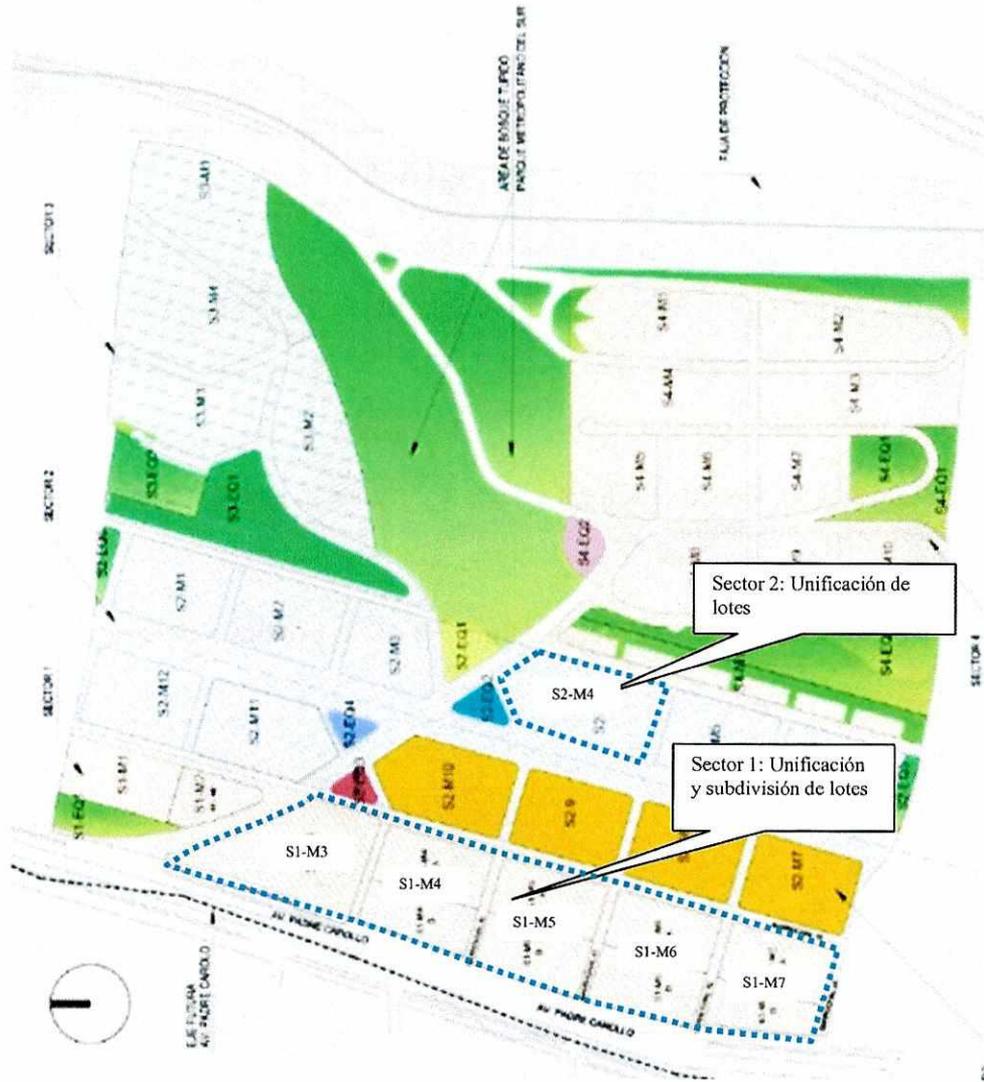


Imagen 1 – Ubicación de las zonas de modificación

**Cuadro 1: Propuesta de reforma**

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

**3.1.- Integración predial**

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

**Cuadro 2: Áreas y linderos de los predios a integrarse**

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

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

### 3.2.- División de manzanas

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

**Cuadro 3: Áreas y linderos de las manzanas a dividirse**

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

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

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

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

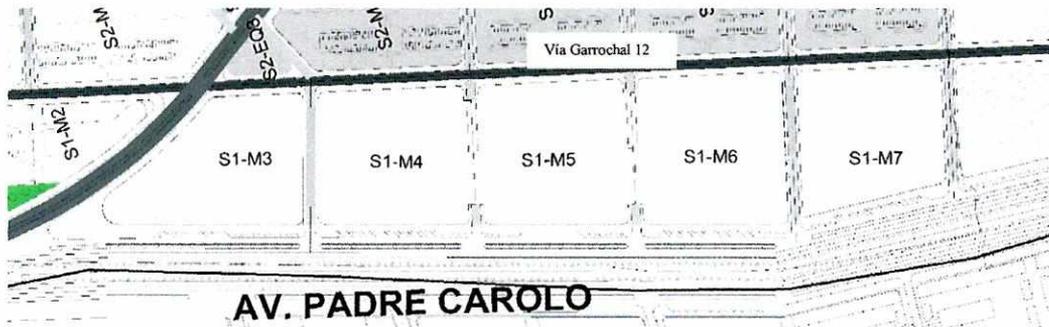


Imagen 2 – Estado actual de las manzanas en base a la normativa vigente mediante la ordenanza 098 del 21 de enero de 2016



Imagen 3 – Propuesta de división de manzanas

### 3.3.- Edificabilidad y superficies

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

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

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

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

**3.4.- Trama vial**

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

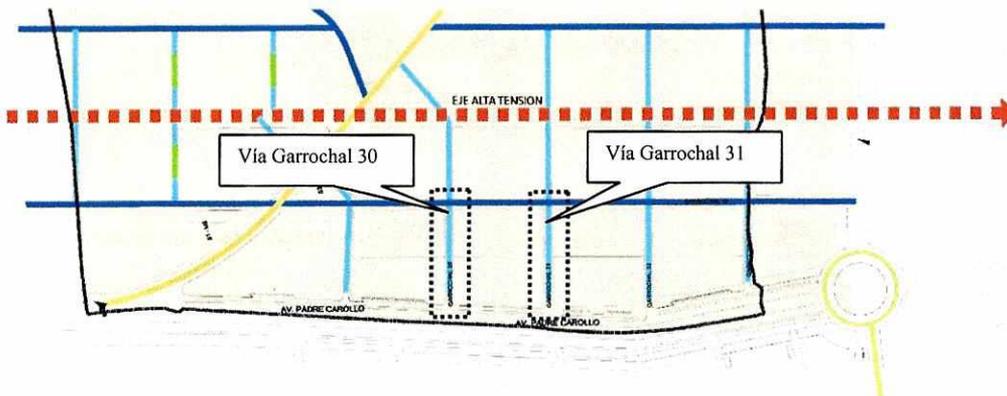


Imagen 4 –Vías propuestas

**3.5.- Usos de suelo**

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



Imagen 5- Uso de Suelo

### 3.6.- Altura de edificación

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



Imagen 6- Altura de Edificación

### 3.7.- Áreas verdes

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



Imagen 7 - Áreas Verdes

### CRITERIO TÉCNICO:

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

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

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

Atentamente;

*Jacobo Herdoíza*  
 Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

*Viola*  
*16/08/2017*

**QUITO**

Quito, 15 AGO. 2017

ALCALDÍA

Oficio No. **A** 0234

41

Abogado  
**Diego Cevallos Salgado**  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-001179

De mi consideración:

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

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

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

*Mauricio Rodas Espinel*  
Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE METROPOLITANO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

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

Ver: Ordinar en expediente Ciudad Jardín

Asunto  
18/08/2017

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: SANDAS
	FECHA: 18/08/2017
	HORA: 9:33
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA:

**QUITO**  
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

42

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

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

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

De mi consideración:

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

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

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

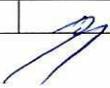
Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

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

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

Fecha: **31 AGO 2018** Hora: **10:21**

Nº. HOJAS: **317**

Recibido por: *[Signature]*

**130 AGO 2018**

Quito, **4430**  
Oficio No. STHV-DMPPS-  
Ticket: GDOC-2017-001179

*Comisión de  
Uso de Suelo  
F. 31/08/2018*

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

**Asunto:** Cumplimiento de las observaciones emitidas por la Procuraduría Metropolitana del PUAE Ciudad Jardín El Garrochal

**De mi consideración:**

En referencia al oficio No. SGC-2018-2355 del 26 de julio de 2018, mediante el cual la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el Expediente Pro No. 2014-04524, del 21 de mayo de 2018, suscrito por el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), a fin de que se dé cumplimiento con las observaciones constantes en el oficio en referencia, respecto al proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0098, de 21 de enero 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por medio del presente oficio remite el proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0098, de 21 de enero 2016, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", con sus respectivos anexos. Acatando las observaciones generadas por la Procuraduría Metropolitana mediante Expediente Pro No. 2014-04524, del 21 de mayo de 2018.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

*[Signature]*  
Arq. José Luis Barros  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)**

**Cc:** Procuraduría Metropolitana  
**Adjunto:** Proyecto de Ordenanza actualizado.  
Exposición de motivos  
Anexos del proyecto de ordenanza

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	28.08.2018	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	28.08.2018	<i>[Signature]</i>

12  
32



PROCURADURÍA METROPOLITANA

21 MAYO 2018

EXPEDIENTE PRO No. 2014-04524  
DM QUITO  
GDOC No. 2017-01179

21 MAYO 2018

*Requisición de Sucesión  
21/05/2018*

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **21 MAY 2018** Hora **10:40**

Nº. HOJAS 12

Recibido por: *[Signature]*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encargado, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal.

**I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2018-0824 de 08 de marzo de 2018, solicitó a Procuraduría Metropolitana emitir informe legal respecto al proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 098 de 21 de enero de 2016 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

**II. BASE LEGAL:**

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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". *P*

-12-



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibidem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”*.

El artículo 322, inciso segundo dispone: *“Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”*

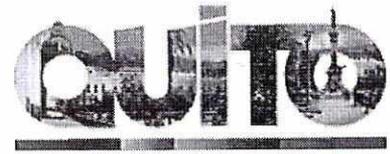
3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”*.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

*“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.*

*3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.*

*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."*

### III. INFORME LEGAL:

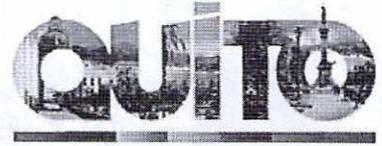
Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 098 de 21 de enero de 2016 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín".

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Se podría añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el presente informe legal (números 1,2 y 3)
2. En el artículo 1 no debe ir el título, sino la referencia del el artículo que se va a reformar, sustituir o agregar; por ejemplo,

*"Artículo 1.- Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0098, en el inciso segundo, luego de la frase "tamaño y forma de los predios y manzanas", la frase "a excepción de las variaciones establecidas en el Cuadro 1: Predios, linderos y superficie que se agrega a esta Ordenanza".*

Se sugiere se mantenga dicha estructura para cada uno de los artículos que van a ser objeto de reforma, sustitución o de incorporación de texto. *P*



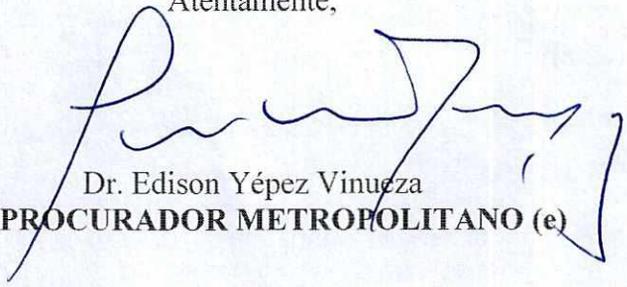
PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

3. Se debería indicar en qué parte de la Ordenanza 0098 se van a incorporar los textos propuestos en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 1 del proyecto. Igual sugerencia para los numerales 2 y 3 del artículo 2 del proyecto.
4. Se podría establecer un plazo de 90 días para la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de ordenanza aprobado y sus planos.
3. Se debería incorporar una Disposición Final que establezca que la Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad.
4. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto, el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que sustenta técnicamente la propuesta normativa.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. proyecto de ordenanza

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	16/05/18	
Revisión:	Edison Yépez	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo (10 fojas)  
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo