

Andrea R.
 Adjunta informe
 ordenanza:
 12-05/19



Quito, 11 de Junio del 2019
 Oficio N°. JCF-MDMQ-2019-038

2019-078745
 -3-

Doctor
 René Bedón
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

En su Despacho.-

De mi consideración:

En relación con el Proyecto de Ordenanza que Aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, remito a usted las siguientes observaciones:

PROYECTO DE ORDENANZA	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas. - El PUAE Santa Mónica contempla las siguientes condiciones urbanísticas: Condiciones urbanísticas específicas:</p> <p>a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.</p> <p>b) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto, según el Plano No. 2. Plano de Composición establecido en el Anexo I de la presente ordenanza.</p>	<p>Se sugiere en el artículo 5, incluir numerales a los subtítulos</p> <p>1.- Condiciones urbanísticas específicas ; y</p> <p>2.- Condiciones urbanísticas complementarias</p>

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 12 JUN 2019 HORA: 08:47

N° HOJA: -Dos-

Recibido por: Clénica Sola

12/06/2019
 14h52

17 JUNIO 2019
 11:11

#9

<p>Condiciones urbanísticas complementarias: a) Dotación de servicios y equipamiento urbano; Integración urbanística y del sistema vial con el entorno y el sistema urbano circundante; área pública y área privada afectada al uso público, ubicada en el predio de reserva definido para la construcción de la ampliación del Escalón Lumbisí de acceso libre e irrestricto de acuerdo al Plano No. 3. Áreas verdes y equipamientos, parte integrante del Anexo 1.</p>	
<p>Artículo 13. — Subdivisiones. — Dada la cercanía del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica con el Ilaló y la Comuna de Lumbisí y la sugerencia de la Mesa Técnica de PUAE establecida en la resolución de viabilidad del proyecto Santa Mónica, no se podrán aprobar subdivisiones o fraccionamientos de los predios que forman parte del proyecto.</p>	<p>Con la finalidad de mejorar la redacción, se propone agregar la palabra " volcán, antes de la palabra Ilaló</p>
<p>Artículo 15.- Normativa Constructiva de las Edificaciones. - La construcción del Proyecto observará las normas ecuatorianas de la construcción (NEC), normas nacionales y demás normas metropolitanas vigentes. Los lineamientos de diseño urbano, en base a los objetivos generales y específicos del proyecto, constarán en el respectivo Reglamento de Arquitectura elaborado por el promotor, que será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos que se construyan en el PUAE Santa Mónica.</p>	<p>Con el objetivo de dar garantías al cumplimiento de la presente normativa, se defenir un plazo para la creación del Reglamento de Arquitectura , mismo que debería ser de un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza</p>
<p>RECOMENDACIONES POR PARTE DE LA PROCURADURÍA DEL IMQ</p>	

**EXPEDIENTE PRO- 2019-01143
GDOC. 2017-170303 DM QUITO de 29
de abril de 2019**

Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización.

2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase " 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República", por la frase "240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"

3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y y) del COOTAD.

4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.

5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse

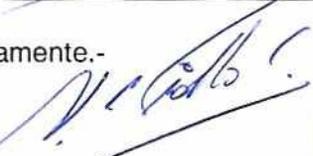
artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.

6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza.

OBSERVACIONES

Las observaciones realizadas por procuraduría en EXPEDIENTE PRO-2019-01143 GDOC. 2017-170303 DM QUITO de 29 de abril de 2019 no constan en el proyecto de ordenanza, por lo que sería pertinente el análisis del documento para su inclusión

Atentamente.-


MSc. Juan Carlos Fiallo Cobos
**CONCEJAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**



Oficio # 026-SM-2019
Quito, 28 de mayo de 2.019

Angelita
afijo se natural
historia y se envia
a Comisión
28-05/19

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 28 MAY 2019 15:21

Nº HOJA: -NUEVE-

Recibido por: [Firma]

Doctor
Jorge Yunda Machado
ALCALDE METROPOLITANO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De nuestras consideraciones:

El Fideicomiso Rojas es propietario del predio No. 1289113, ubicado en la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito.

El terreno mencionado está clasificado como Suelo Urbano, con un Uso de Suelo Múltiple y Zonificación ZC (Z2), Zona de promoción, que no determina los parámetros de edificabilidad que regulan la construcción dentro del mismo.

Por esta razón, en un extenso, cansino, repetitivo y, hasta la presente fecha, infructuoso trámite que lo venimos llevando adelante desde hace más de 8 años y 3 meses nos encontramos coordinando con el municipio de Quito la aprobación y posterior emisión de una Ordenanza Metropolitana Especial que regule el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Para su conocimiento, en el Anexo 1 de esta comunicación incluimos un resumen ejecutivo del alcance de nuestro Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Las normas municipales que rigen este trámite han ido variando a través del tiempo, de acuerdo a los distintos criterios municipales, durante las dos anteriores administraciones, habiéndose definido que el proceso deberá apegarse a las disposiciones constantes en las anterior Ordenanza Metropolitana No. 183, así como con las Resoluciones Nos. 12 y 17 emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, proceso que, en el afán de resumir nuestra exposición, determina los siguientes pasos a seguir, previo al conocimiento del pleno del Concejo Metropolitano, órgano que en dos diferentes debates aprobará la expedición de la referida Ordenanza Especial:

1. Presentación del proyecto en la Secretaría General del Concejo,
2. Exposición sobre el plan masa y alcance del proyecto por parte del promotor ante la Mesa Técnica de PUAE,
3. Análisis por parte de la Mesa Técnica y, particularmente, por las Secretarías de Territorio, Movilidad y Medio Ambiente, para la determinación de la VIABILIDAD o INVIABILIDAD del proyecto,
4. Presentación y mesas de trabajo en la Comisión de Uso de Suelo del proyecto propuesto,
5. Reformulación o ajuste del proyecto en función de las observaciones realizadas por la Mesa Técnica,

6. Presentación del Expediente Ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Informe de Impacto de Tráfico y medidas de mitigación a la Secretaría de Movilidad y Proyecto Urbanístico Arquitectónico a la Secretaría de THV.,
7. Expedición de Informes favorables por parte de las Secretarías de Medio Ambiente y de Movilidad sobre el proyecto,
8. Cálculo de la Concesión Onerosa de derechos producidas por el cambio de uso de suelo y/o incremento de edificabilidad requerido por el promotor para el desarrollo del proyecto,
9. Elaboración del informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial por parte del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en su condición de Presidente de la Mesa Técnica de PUAE, incluyendo el borrador de ordenanza, para conocimiento y aprobación por parte de la Comisión de Uso de Suelo de municipio de Quito,
10. Análisis del proyecto e informe emitido por la Secretaría de THV dentro de la Comisión de Uso de Suelo,
11. Informe Favorable emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito,
12. Primer debate (conocimiento) del Informe Favorable de la Comisión de Uso de Suelo en el seno del Concejo Metropolitano,
13. En el evento de que se realizaran observaciones al plan urbano del PUAE o al borrador de Ordenanza por parte de los señores concejales metropolitanos, el expediente regresa a la Comisión de Uso de Suelo para que se recojan las observaciones realizadas por los concejales, producto de lo cual dicha comisión emite un nuevo Informe Favorable para conocimiento en segundo debate por parte del Concejo,
14. Conocimiento y aprobación en segundo debate del proyecto de Ordenanza que regula el desarrollo del PUAE, y,
15. Expedición de la Ordenanza Especial respectiva.

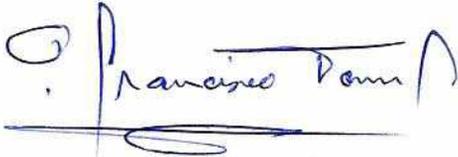
El proyecto de Ordenanza que regula el proceso de construcción del PUAE Santa Mónica fue tratado en primer debate por parte del anterior concejo metropolitano, en base al Informe IC-O-2019-165 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria de 8 de mayo de 2019, sin que se hubiesen presentado observaciones por parte de los señores miembros del concejo, es decir, el último trámite pendiente para conseguir la emisión de la Ordenanza Especial que regule la ejecución de nuestro proyecto corresponde al paso No. 14, "Conocimiento en segundo debate por parte del Concejo Metropolitano del proyecto de Ordenanza Especial", en función del mismo Informe IC-O-2019-165.

Como no escapará a su ilustrado entendimiento, la falta de expedición de la correspondiente Ordenanza, dado este extenso proceso llevado adelante por nosotros en calidad de promotores conjuntamente con los funcionarios municipales responsables, únicamente ha impedido la implementación de un proyecto que, dentro de la planificación de ciudad promovida por las autoridades municipales, se incorporará dentro de una nueva centralidad que se creará en la zona sur de la parroquia Cumbayá, en conjunto con los PUAEs San Patricio, ya aprobado, Rojas y Parque Inmobiliario, en proceso, provocando la creación de un nuevo centro de desarrollo de la ciudad de Quito, con los consecuentes beneficios que ello representa para el ordenamiento territorial, creación de empleo y oportunidades, regulación de mercado y embellecimiento de nuestra ciudad.

Basado en lo anteriormente expuesto, muy comedidamente solicitamos Ud. señor Alcalde, disponga la inclusión en el Orden del Día, dentro de una de las próximas sesiones de Concejo Metropolitano, el Proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos y aprovechamos la oportunidad para presentar a Ud. los sentimientos de nuestra más alta consideración

Atentamente



Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Adj: Lo indicado

Cédula de ciudadanía: 1704447547
Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

C.C.: **Dr. René Bedón Garzón**
Presidente Comisión de Uso de Suelo

Arq. Rafael Carrasco
Secretario Territorio, Hábitat y Vivienda

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL
SANTA MÓNICA DE CUMBAYA**

1) Ubicación, áreas y estado de la Propiedad

El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá en las calles Alfonso Lamíña y Escalón Lumbisí.

Los datos actuales de clasificación, uso y zonificación del predio son los siguientes:

CLASIFICACIÓN: **Suelo Urbano**
USO DE SUELO: **Múltiple**
ZONIFICACIÓN: **ZC, área de promoción**

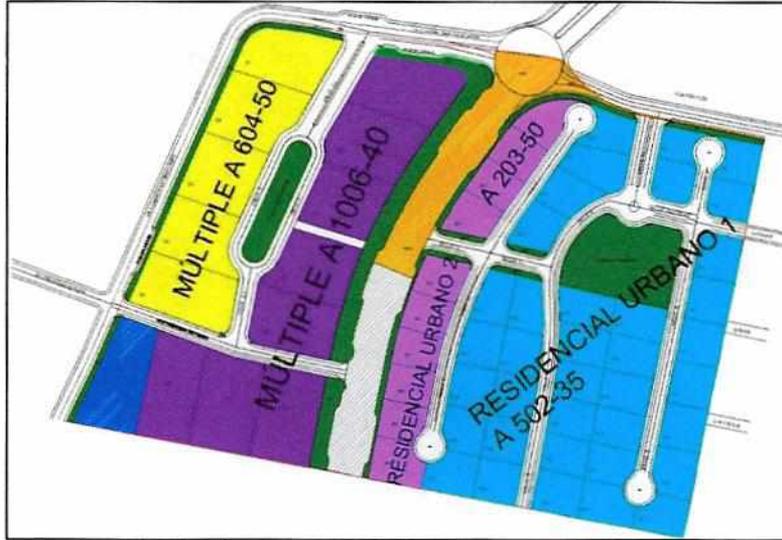


2) División general del suelo y área útil

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	Superficie m ²
	Área Bruta	127.179,69
1	Área útil	78.615,02
2	Áreas Verdes Municipales	13.356,19
3	Equipamiento Municipal	2.900,08
A	Subtotal (1+2+3)	94.871,29
10	Vías Internas	21.000,83
11	Mitigación impacto movilidad	2.941,39
12	Área de afectación de propiedad pública	4.200,57
13	Área de afectación de propiedad privada	4.165,61
B	Total Vías (10+11+12+13)	32.308,40
	Total (A+B)	127.179,69

3) **Tipos de usos y zonificaciones de suelo del PUAE**

El propósito del PUAE Santa Mónica será únicamente la venta de lotes, la edificación de los mismos estará a cargo de los futuros propietarios de los predios.



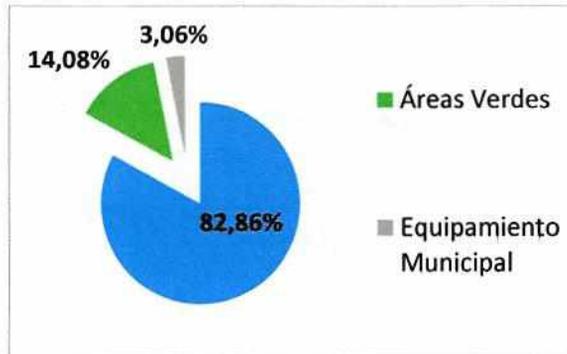
Ocupación y Edificabilidad															
Zona	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupación	Nº Pisos	Retiros					Distancia entre bloques	Cos PB	Cos Total	Lote mínimo	Frente mínimo
						M	F	P	L						
A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1- A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15	
B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1-B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	150	200	15	
C	MÚLTIPLE	C1-C8	(A39) A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20	
D	MÚLTIPLE	D1-D5	(A10) A604-50	A	4	16	5	3	3	6	40	160	600	20	

Como resultado de esta planificación, Santa Mónica comprenderá la creación de los siguientes lotes individualizados:

CLASIFICACIÓN	USO	ZONIFICACIÓN	# LOTES	ÁREA TOTAL (M2)
URBANO	RU 1	A 502-35	37	34.753,37
URBANO	RU 2	A 203-50	10	9.170,78
URBANO	MÚLTIPLE	A 1006-40	8	21.813,81
URBANO	MÚLTIPLE	A 604-50	5	12.877,06

4) Áreas verdes públicas y equipamiento Municipal

El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,19 m² correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m² correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto.



5) Aportes de suelo de cesión gratuita en favor del MDMQ

El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria las siguientes áreas:

DESCRIPCION	CONCEPTO	NOMBRE	SUPERFICIE
Afectación Rotonda Sur	Medida de mitigación Movilidad	AF1	1.221,52
Afectación Calle Huancavilca	Medida de mitigación Movilidad	AF2	629,10
Prolongación Escalón Lumbisí	Afectación vial	AF3	4.200,57

Adicionalmente, el promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m², con lo que se determina que el PUAE Santa Mónica realiza aportes voluntarios por un monto estimado de USD \$ 772.000,00, superior en el 17% al valor de COD que se calculaba previamente a la aprobación del PUAE San Patricio.

6) Asignación de zonificación de partida en área de promoción

De conformidad con lo establecido en el artículo No. 5 de la ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, al PUAE Santa Mónica le corresponde la zonificación A39 (A1006-40) correspondiente aquella del predio circundante No.3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y zonificación.

7) Concesión Onerosa de Derechos

El PUAE Santa Mónica requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

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

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares, debido a que los índices de revalorización en todos los casos son igual a uno (1).

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA IVAN FRANCISCO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUÁREZ
FECHA DE NACIMIENTO **1956-05-01**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
MARIA DE LOURDES VILLACIS Z

N. 170444754-7





INSTRUCCIÓN SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO 2016-03-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14

PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PRIVADO

V133313222

001018120






CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0012 M JUNTA No. 0012 - 326 CERTIFICADO No. 1704447547 CÉDULA No.

TORRES MORA IVAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA
CANTÓN: QUITO
CIRCUNSCRIPCIÓN: PARROQUIA NAYON
ZONA:




ELECCIONES SECCIONALES Y CPRES 2019

CIUDADANO/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JRV

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	08/05/2019	
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el 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. 010-SM-2017 de 16 de noviembre de 2017, el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá".

1.2.- Mediante oficio SGC-3387 de 22 de noviembre de 2017, el Abg. Jaime Morán Paredes Secretario General del Concejo Metropolitano (s), remitió el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", al presidente de la Comisión de Uso de Suelo, concejal Sergio Garnica Ortíz.

1.3.- Mediante Oficio No. 010-SM-2017 de 28 de noviembre de 2017, el Ing. Luis Vizcaíno Moncayo representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", con las modificaciones solicitadas.

1.4.- En sesión ordinaria de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de los mismos mes y año, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, asumiendo los concejales abajo firmantes la iniciativa legislativa del referido proyecto.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-1266 de 4 de abril de 2018, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, indica:

"(...) el predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas protegidas SMANO; sin embargo, debo informar que si interseca Bosque y Vegetación Protectores en el DMQ, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente"

2.2.- Mediante Informe Técnico s/n de 13 de junio de 2018, suscrito por el Arq. José Luis Barros, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (s), se establece:

"7.1. El emplazamiento y la altura propuesta del proyecto no son concordantes con el contexto en el cual se localiza el predio, que corresponde al sector de ILALO - LUMBISÍ, generando una propuesta alejada del Modelo Territorial previsto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT (Ordenanza Metropolitana No. 041), el cual se caracteriza con uso de suelo como Área de Intervención especial y recuperación.

7.2. A pesar de la escala de los sistemas públicos de soporte, expresados en ejes viales que estructuran el territorio, el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto, corresponde a la zona de amortiguamiento Ilaló -Lumbisí, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló. La Mesa Técnica de PUAE, ha concertado mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015; y, oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, que la altura máxima en este sector deberá ser de seis (6) pisos, con el objetivo de propender la utilización del suelo mediante una equilibrada gradación de alturas y densidades de ocupación, y, en consideración que actualmente este sector se desarrolla en gran porcentaje con una altura máxima de dos pisos en base a la normativa vigente. El planteamiento presentado por el promotor del proyecto SANTA MÓNICA ha insistido en que el desarrollo del proyecto sea hasta 8 pisos de altura.

7.3. El proyecto SANTA MÓNICA se presenta con una propuesta concebida en partes segmentadas; la misma que no consolida el desarrollo del Escalón Lumbisí en ambos frentes, manteniendo usos mixtos que aseguren flujos peatonales permanentes y el uso del espacio público; adicionalmente esta propuesta no consigue integrarse con el entorno urbano a través de la red vial existente y proyectada, que asegure la accesibilidad a las áreas verdes y espacios públicos propuestos.

7.4. El planteamiento del proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 artículo 6 de la RESOLUCION SHTV-12-2017, su propuesta de áreas verdes, públicas y privadas no se integra con la red verde urbana, ni con la red vial existente. La accesibilidad a los espacios verdes propuestos no se realiza por las vías principales; adicionalmente en su propuesta urbana no genera adecuadas transiciones en concordancia con la altura edificada de los predios colindantes y con el entorno urbano.

7.5. El proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen



Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; el planteamiento del proyecto no mejora las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el porcentaje propuesto por el promotor cumple con el mínimo establecido en la normativa vigente.

Por lo antes expuesto esta Secretaría emite criterio técnico desfavorable al desarrollo del proyecto en mención.

8. RECOMENDACIONES

9. El promotor deberá desarrollar el proyecto en observancia de los criterios territoriales concertados en la Mesa Técnica de PUAE, promoviendo la generación de densidades y alturas adaptadas a las condiciones actuales y las vocaciones proyectadas del territorio en el cual se circunscribe, con la finalidad de promover un desarrollo urbanístico que equilibre los beneficios ambientales, urbanos, de espacio público y áreas verdes, y conectividad vial.

10. El programa urbano - arquitectónico propenderá a generar elementos que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacio público, además elementos de movilidad que incluyan al sistema de transporte público, vías peatonales como resultantes de conectividad entre el proyecto y las zonas urbanas circundantes, que cumpla con características de integración visual en concordancia con el gran valor paisajístico y de preservación de la zona de amortiguamiento del cerro Ilaló.

2.3.- Mediante oficio No. SM-1065-2018 de 18 de junio de 2018, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, adjunta el informe técnico No. SM-DPPM-077/2018, y del cual se desprende:

“Por lo expuesto y, en virtud de las observaciones realizadas mediante el presente informe técnico, se determina como no viable la propuesta presentada, siendo susceptible de revertir este pronunciamiento acogiendo las observaciones emitidas en éste informe e incorporando sus correctivos, en cuyo caso esta Secretaría emitirá la viabilidad del proyecto “Santa Mónica” en el ámbito de competencia de movilidad, el proyecto deberá ser analizado en todos sus componentes por la Mesa Técnica de PUAE.”

2.4.- Mediante oficio No. SA-DPN-URCV-2018-2718, de 25 de junio de 2018, Ruth Elena Ruiz, Secretaria de Ambiente (s), adjunta el informe técnico ambiental del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Santa Mónica de Cumbayá”, del cual se desprende:

“De acuerdo al análisis que antecede, el promotor no presenta de manera suficiente los requerimientos ambientales para los PUAE, por lo que se emite criterio técnico desfavorable para el Proyecto Santa Mónica”

2.5.- Mediante oficio No. STHV-0107-2018 de 9 de enero de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica:

"Los promotores del proyecto Santa Mónica, tras obtener el respectivo informe de viabilidad con observaciones, podrán proseguir con su tratamiento para lo cual deberán elaborar los estudios y cumplir con las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de la Mesa Técnica de PUAE; el expediente del proyecto deberá ser ingresado a esta dependencia una vez que los promotores del proyecto hayan cumplido obligatoriamente con todos los requisitos estipulados en el artículo 14, Etapa III de la Resolución STHV-12-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018."

2.6.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1949 de 30 de abril de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto final del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, Santa Mónica.

3. INFORME LEGAL

Mediante oficio, referencia EXPEDIENTE PRO-2019-01143 de 29 de abril de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), remite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"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 Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

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

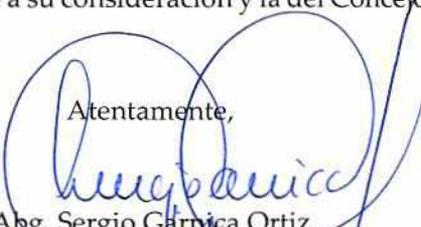
- 1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- 2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase " 240 y 264, numerales I y 2 de la Constitución de la República", por la frase "240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"*
- 3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y y) del COOTAD.*
- 4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.*
- 5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.*
- 6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza."*



4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de los mismos mes y año, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), 322, 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.

Dictamen que la Comisión pone 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**


 Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-30	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-30	

Adjunto expediente con documentación.
 (2017-170303)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	30/04/2019		30/04/2019	
Jorge Albán				
Marco Ponce				
		Fecha		Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana				



Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, el Concejal Marco Ponce, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-165 relacionado con el primer debate del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA"



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA: 30 ABR 2019 HORA: 16.453

Nº HOJA: -111-

Recibido por: *Alsa P*

Oficio STHV-DMPPS-2019-DM Quito,

1949

30 ABR 2019

Abogado
Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica.

Señor Secretario:

En atención al oficio No. 010-SM-2019 de 8 de marzo de 2019, con referencia Gdoc 2018-172109, mediante el cual el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, adjunta el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Santa Mónica para proseguir con el trámite respectivo y en atención a la Reinstalación de Sesión Ordinaria de Comisión de Uso de Suelo, celebrada el día miércoles 24 de abril de 2019, en la cual se dispuso a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitir con carácter de urgente, y una vez que se cuente con todos los informes técnicos necesarios, el proyecto de ordenanza del PUAE Santa Mónica, la STHV remite los siguientes documentos con respecto al proyecto mencionado:

1. Informe Técnico de la STHV;
2. Exposición de Motivos y Texto de proyecto de ordenanza del PUAE Santa Mónica;
3. Anexos respectivos del proyecto de ordenanza.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

Jacobó Herdoíza B.
Arq. Jacobó Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS - STHV	2019-04-30	<i>24</i>

Cc. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

1.- ANTECEDENTES

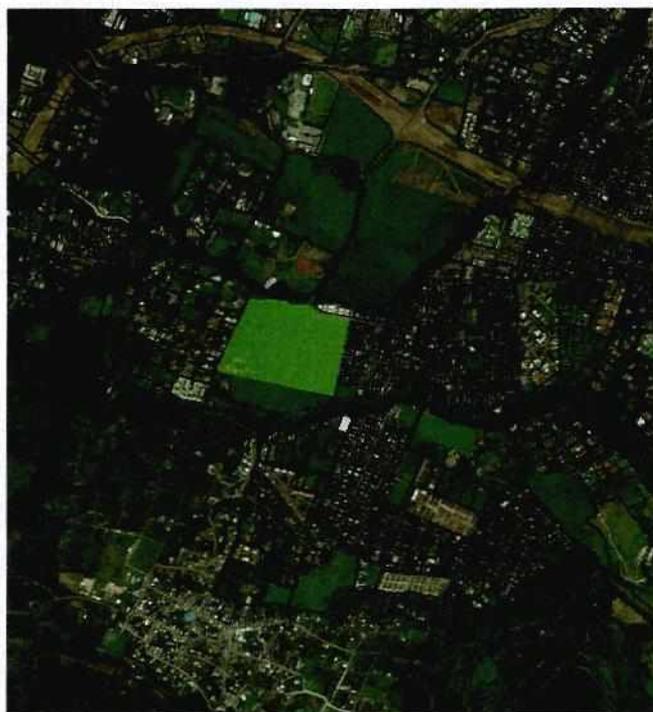
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015, se emitió el Informe de Viabilidad del Proyecto SANTA MÓNICA, declarándole viable con observaciones, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica PUAE; los promotores del proyecto incumplieron con el plazo otorgado.
- El replanteamiento del proyecto SANTA MÓNICA es ingresado mediante oficio 003-SM-2017, de fecha 05 de junio de 2017, y la exposición del proyecto ante la Mesa Técnica PUAE, se realiza con fecha 12 de julio de 2017; y, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, se emitió el Informe del Proyecto SANTA MÓNICA declarándolo INVIABLE y manteniendo el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto; para lo cual la Mesa Técnica de PUAE concertó que la altura máxima para este sector correspondía a 6 pisos.
- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SG-3386, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-170303 y fecha 22/11/2017, remite el Oficio S/N, de fecha 16/11/2017, suscrito por la Ing. Francisco Torres, representante del Fideicomiso Rojas, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: SANTA MÓNICA, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- Mediante oficio STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio devuelve el expediente del proyecto entregado por el promotor, para que este sea actualizado conforme la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.
- Mediante oficio # 001-SM-2018, de fecha 26 de abril de 2018, el Ing. Francisco Torres, ingresa a la Secretaría de Territorio, el expediente del proyecto con la información solicitada en el STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018.
- El día miércoles 16 de mayo de 2018, el Ing. Francisco Torres, en representación del Fideicomiso Rojas, realiza la presentación del proyecto denominado "SANTA MÓNICA", 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.
- El 9 de enero de 2019, mediante oficio # STHV- 107, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa respecto a la determinación de la Mesa Técnica de PUAE, sobre la Viabilidad con observaciones del proyecto Santa Mónica.

- El 08 de abril de 2019, mediante oficio # 010-SM-2019, el ingeniero Francisco Torres Mora, promotor del proyecto Santa Mónica, ingresa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la propuesta de ordenanza para este proyecto.
- El 15 de abril de 2019, mediante oficio #s SA.POL.2018-2013 la Secretaría de Ambiente emite el informe con criterio técnico favorable.
- El 29 de abril de 2019, mediante oficio # SM-0970-2019 la Secretaría de Movilidad, adjunta el informe técnico # SM-DMPPM-028/2019 con criterio favorable.
- El 30 de abril de 2019, mediante oficio # 021-SM-2019, el ingeniero Francisco Torres Mora, promotor del proyecto Santa Mónica, ingresa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1.- Ubicación, Áreas y Estado de la Propiedad.- El PUAE Santa Mónica se edificará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m2.

Mapa No1. Ubicación



Fuente: Visor PUOS Quito

2.2.- Condiciones Urbanísticas Vigentes: El lote que conforma el Proyecto Santa Mónica, tiene las siguientes regulaciones de uso y ocupación de suelo:

Cuadro No. 1 Asignaciones de uso y ocupación vigentes

Clasificación de suelo	Urbano
Uso de suelo	Múltiple
Zonificación	ZC Área de promoción

Mapa No2. Uso de Suelo Vigente



23/4/2019 10:11:30 a. m.
 Solicitud de Cambios Plan de Uso y Ocupación del Suelo
 Matriz de Cambios
 Febrero 2019
 P. Ecol/Conser. Patri N
 Agrícola Resid.
 Febrero 2019
 Múltiple
 Resid Urbano 1
 Resid Urbano 3
 Equipamiento

1:14,614
 0 0.04 0.07 0.15 mi
 0 0.05 0.1 0.2 km
 Fuente: Dir. Territorio, GIS/Exp. Cartografía, INEGI/Instituto de Estadística y Censos, IGN, IGN/Instituto Geográfico Nacional
 DTUV - DUMPS 2019 ©

Fuente: Visor PUOS Quito

2.3.- Asignación de zonificación de partida en área de promoción.- De conformidad con lo establecido en el artículo No. 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual dice que:

“Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación-base aquella localizada a la distancia más cercana al predio”.

Tomando en consideración lo citado anteriormente se ha establecido como zonificación de partida para el lote con predio No. 1289113, la zonificación A 39 (A1006-40), asignado al proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio, mediante ordenanza No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019.

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

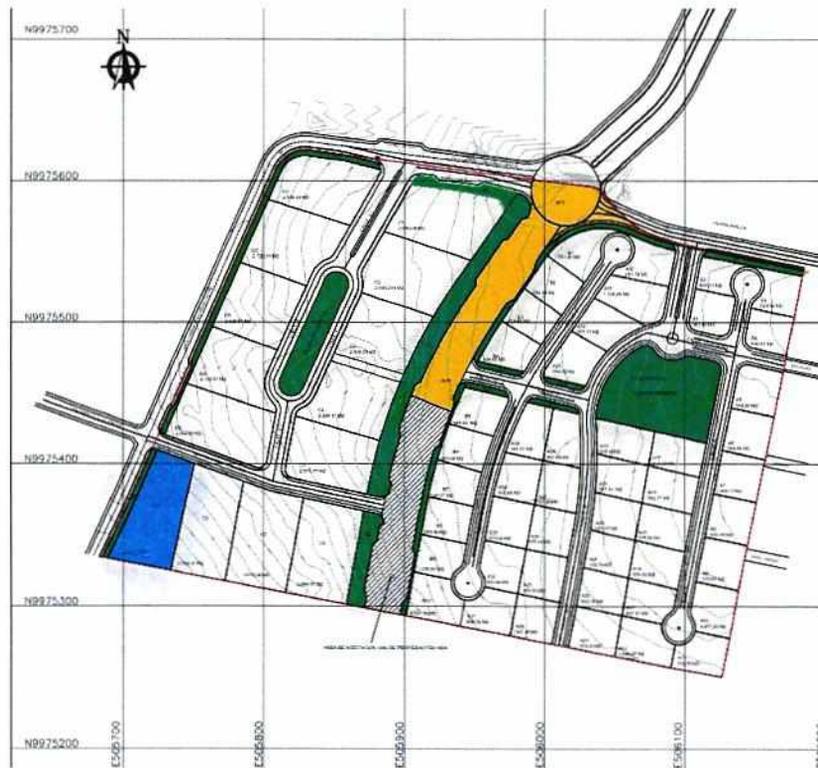
2.5.- Objetivos Específicos. – Son objetivos específicos del proyecto los siguientes:

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

2.6.- Condiciones Urbanísticas. - El Proyecto prevé las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.
- b) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia a los lotes generado por el proyecto.
- c) Espacios públicos y espacios privados de uso público, conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto.

Mapa No3. Mapa de Composición



Fuente: Promotor del proyecto

2.7.- Sectores de Planificación. - El Proyecto prevé una estructura urbana compuesta por de tres sectores: Oriental, Occidental y Central que se encuentran detallados en el Mapa No. 4 y descritos a continuación:

- a) Sector Oriental: Ubicado en la zona este, destinado para la implantación de residencia unifamiliar con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca. Cuenta con un ciclo vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña, en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del área verde privada, afectada al uso público.
- b) Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste, destinado para la implantación de edificaciones de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente.
- c) Sector Central: Área privada afectada por el trazado del Escalón Lumbisí, destinado al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Mapa No4. Sectores de Planificación



Fuente: Promotor del proyecto

2.8.- División general del suelo y área útil. - El área que conforma el proyecto Santa Mónica se divide según lo que establece

Cuadro No. 2
División general del lote

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	Superficie m ²
	Área Bruta	127,179.69
1	Área útil	78,615.02
2	Áreas Verdes	13,356.19
3	Equipamiento Municipal	2,900.08
A	Subtotal (1+2+3)	94,871.29
10	Vías Internas	21,000.83
11	Áreas afectadas por mitigación impacto movilidad	2,941.39
12	Área de afectación de propiedad pública	4,200.57
13	Área de afectación de propiedad privada	4,165.61
B	Total Vías (10+11+12+13)	32,308.40
	Total (A+B)	127,179.69

Fuente: Promotor del proyecto

2.9.- División en lotes.- El proyecto Santa Mónica Santa Mónica genera conlleva la creación de 60 (sesenta) predios, definidos en el Cuadro No. 3. Linderos y Superficie de los Predios

Cuadro No. 3
División en lotes

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841.43
A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 30.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607.11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.42 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829.62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.77 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840.41
A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988.65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960.91
A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953.17

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

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

A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976.14
A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.02 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927.46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887.86
A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.29 m.	994.82
A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.98 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977.73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1,188.45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.45 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891.74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.37 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915.31

A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937.45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979.02
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929.64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994.92
B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.55 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951.41
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.44 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934.84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874.42

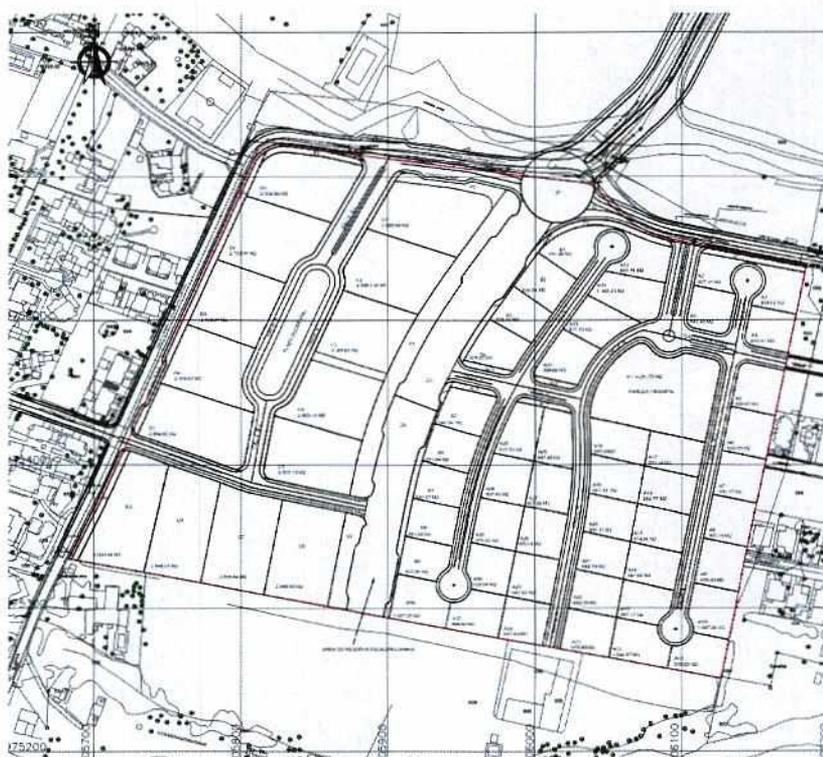
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.93 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924.42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946.54
B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848.27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883.90
B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835.80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1,087.35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2,888.04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2,809.21

C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2,386.83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.60 m.	2,403.11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2,517.13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.93 m.	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2,949.65
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3,019.84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento público en una longitud de 77.17 m.	2,840.01
D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.65 m.	2,536.06
D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2,729.91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2,439.81

D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2,316.67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2,854.60

El plano de fraccionamiento se detalla a continuación:

Mapa No5. División en lotes



Fuente: Promotor del proyecto

2.10.- Red de Áreas Verdes Públicas y Equipamientos Públicos. - El proyecto Santa Mónica genera espacios de áreas verdes públicas, un área privada afectada al uso público, un área de afectación vial pública; y, el correspondiente equipamiento municipal, definidos en el Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ y en el mapa No. 06.

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

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

Mapa No.6. Áreas Verdes y Equipamiento Público



2.11.- Usos de suelo. – Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el Mapa No. 7 Usos de Suelo.

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

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

Cabe resaltar que en sesión extraordinaria de la Mesa Técnica de PUAE realizada el día martes 23 de abril de 2019, respecto a la afectación vial con el fin de generar una conectividad vial integral en el proyecto Santa Mónica, se sugirió que el área de sesión de suelo gratuito que el proyecto genere como un aporte a la ciudad sea de al menos hasta la extensión de la vía Francisco de Pinsha.

3.- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

En base a la zonificación otorgada por ser área de promoción y a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo el Proyecto Santa Mónica únicamente requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19,

A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En base al literal a) del artículo No.9 de la Ordenanza Metropolitana No.183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos especiales (PUAE). El cambio en las asignaciones de uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 de la citada ordenanza.

Aplicación de la fórmula:

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

Donde:

•CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.

•Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii) Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

iii) AUV= Área útil vendible.

• Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii) AUV= Área útil vendible.

• Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.

Cuadro No. 07

Aplicación de la fórmula para el Cambio de uso de suelo

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOTE	Tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	M a RU1	841.43	160	1	134,628.80	134,628.80	0	-	0
A2	M a RU1	607.11	160	1	97,137.44	97,137.44	0	-	0
A3	M a RU1	829.62	160	1	132,738.88	132,738.88	0	-	0
A4	M a RU1	840.41	160	1	134,465.44	134,465.44	0	-	0
A5	M a RU1	988.65	160	1	158,184.64	158,184.64	0	-	0
A6	M a RU1	960.91	160	1	153,744.80	153,744.80	0	-	0
A7	M a RU1	953.17	160	1	152,507.36	152,507.36	0	-	0
A8	M a RU1	950.19	160	1	152,030.72	152,030.72	0	-	0
A9	M a RU1	976.66	160	1	156,264.80	156,264.80	0	-	0
A10	M a RU1	1,007.20	160	1	161,152.48	161,152.48	0	-	0
A11	M a RU1	919.63	160	1	147,140.48	147,140.48	0	-	0
A12	M a RU1	1,044.87	160	1	167,179.84	167,179.84	0	-	0
A13	M a RU1	887.17	160	1	141,946.88	141,946.88	0	-	0
A14	M a RU1	961.00	160	1	153,759.68	153,759.68	0	-	0
A15	M a RU1	976.88	160	1	156,301.12	156,301.12	0	-	0
A16	M a RU1	992.77	160	1	158,842.72	158,842.72	0	-	0
A17	M a RU1	931.19	160	1	148,990.40	148,990.40	0	-	0
A18	M a RU1	985.90	160	1	157,744.00	157,744.00	0	-	0
A19	M a RU1	947.33	160	1	151,572.96	151,572.96	0	-	0
A20	M a RU1	887.37	160	1	141,978.56	141,978.56	0	-	0
A21	M a RU1	882.74	160	1	141,238.56	141,238.56	0	-	0
A22	M a RU1	902.39	160	1	144,382.24	144,382.24	0	-	0
A23	M a RU1	979.83	160	1	156,772.96	156,772.96	0	-	0
A24	M a RU1	917.50	160	1	146,799.20	146,799.20	0	-	0
A25	M a RU1	980.93	160	1	156,948.32	156,948.32	0	-	0

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

Debido a que los índices de revaloración de uso de suelo Múltiple a residencial urbano 2 y de Residencial Urbano 1 a residencial urbano 2, es uno (1) la fórmula no genera un valor a cobrar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo y la respectiva asignación de zonificación, por lo que el valor que el proyecto Santa Mónica deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo es de **cero (0) dólares**

CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

Cabe recalcar que en base a lo expuesto en el 2.17 del presente informe los promotores de este proyecto no han acatado lo recomendado por la Mesa Técnica de PUAE, respecto a la entrega de suelo en la afectación de la calle Fráncico Lamiña (escalón Lumbisi) desde el redondel proyectado hasta la extensión de la calle vía Francisco de Pinsha.

Adicionalmente la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha generado una consulta jurídica a la Procuraduría Metropolitana con el fin de obtener un criterio vinculante respecto a la aplicación del artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana, que asigna la línea base de zonificación para el Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	30.04.2019	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

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

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

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

ORDENANZA N° __

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

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

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

II

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m².

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

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

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

De la misma forma, tomando en cuenta que el llaló constituye un bloque del área de vegetación y bosques protectores colindantes con la ciudad de Quito¹. (Tumbaco, s.f.) y que la Comuna de Lumbisí es una zona de reconocimiento de nacionalidades de

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

ORDENANZA N° __

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

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

III

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA N° __

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

IV

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

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

Finalmente, el sector central incluye 4 áreas que corresponden a la superficie que se encuentra afectada por la línea de intensión de: (i) la extensión del Escalón Lumbisí a ser cedida a título gratuito en favor de la municipalidad; (ii) la extensión del Escalón Lumbisí, área privada que el promotor mantendrá en reserva por la afectación vial existente. (iii) la Rotonda Sur que será construida por el PUAE San Patricio; y (iv) la ampliación de la calle Huancavilca. Hasta que dicho desarrollo vial se lleve a cabo, el proyecto Santa Mónica se compromete a ceder voluntaria y gratuitamente 4,200.00m² de la afectación en favor del MDMQ destinadas al uso y disfrute público, a través del desarrollo de un parque que se anexará al parque lineal del sector occidental, y que se arborizará con especies endémicas y nativas. Dichas áreas contendrán una ciclo vía que se conectará con el sistema de ciclo vías de la zona. Como un aporte adicional, el PUAE Santa Mónica realizará, a su costo, los estudios de la prolongación del escalón Lumbisí para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lleve a cabo la construcción de la vía.

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

ORDENANZA N° __

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

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA N° __

- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada;
- Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *“el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.(...)”*;
- Que, el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como *“instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concentrado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concentración con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)”*;
- Que, el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal establece que: *“cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.”*;
- Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE “Santa Mónica” cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.017 de 2017.
- Que, mediante oficio No. SM-0970-2019 del 29 de abril de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico favorable para el PUAE Santa Mónica. Sin embargo, en el mismo

ORDENANZA N° __

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

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

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

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

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

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

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

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

ORDENANZA N° __

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

Artículo 3.- Objetivos Específicos. –

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

Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad. - El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m², cuyos linderos se detallan en el Cuadro No.1.

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

Cuadro No. 1. Ubicación y linderos

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

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

Condiciones urbanísticas específicas:

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

ORDENANZA N° __

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

Condiciones urbanísticas complementarias:

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

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

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

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

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

Sector Central: Área afectada por la extensión del Escalón Lumbisí, destinada en su totalidad al uso recreativo público durante el periodo que tome la construcción de la vía por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el **Plano No. 5. Áreas de reserva**, constante en el Anexo I. Se divide en dos superficies: 4.165,61 m² de área privada de uso público y 4.200,57m² de área pública.

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

Cuadro No. 2. División General del Predio

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

ORDENANZA N° __

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

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

Cuadro No. 3. Linderos y superficie de los predios

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

ORDENANZA N° __

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

ORDENANZA N° __

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

ORDENANZA N° __

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

ORDENANZA N° __

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

ORDENANZA N°

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

ORDENANZA N° __

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

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

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

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

ORDENANZA N° __

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

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

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

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

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

Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad

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

91

ORDENANZA N° __

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

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

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

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

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

ORDENANZA N° __

Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas

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

ORDENANZA N° ___

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

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

Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal

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

CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

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

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

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

ORDENANZA N° __

Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías

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

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

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

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

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

Las redes y servicios básicos cumplirán las siguientes determinaciones:

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

ORDENANZA N° __

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

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

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

CAPÍTULO V APORTES URBANÍSTICOS

Artículo 24.- Aporte de Suelo para “Prolongación Escalón Lumbisí”. – El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF3, con una cabida de 4.200,57 m², como parte de la afectación prevista por la prolongación del Escalón Lumbisí. Esta área, hasta que se construya la infraestructura vial, será habilitada como un parque, con especies nativas y endémicas, incluyendo una ciclovía que contará con señalética y mobiliario urbano básico.

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

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

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

ORDENANZA N° __

donación voluntaria, el área AF1 con una cabida de 1.221,52 m², según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el PUAE Santa Mónica en el sector.

Artículo 27.- Área de afectación vial pública. - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF2, con una cabida de 629,10m², según lo detallado en el Plano 02. Composición del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 153,62m medidos en el eje de la vía, y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

Artículo 28.- Aporte Intervención en la Calle Huancavilca. - El promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 153,62m y que comprende un área total de 2.137,55m². Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO VI MEDIDAS DE MITIGACIÓN

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

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

CAPÍTULO VII CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

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

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

ORDENANZA N° __

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

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

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

ORDENANZA N° __

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

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

ORDENANZA N° __

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

LLEGADA

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

PARTIDA

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

DIFERENCIA

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

ORDENANZA N° __

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

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

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA N° __

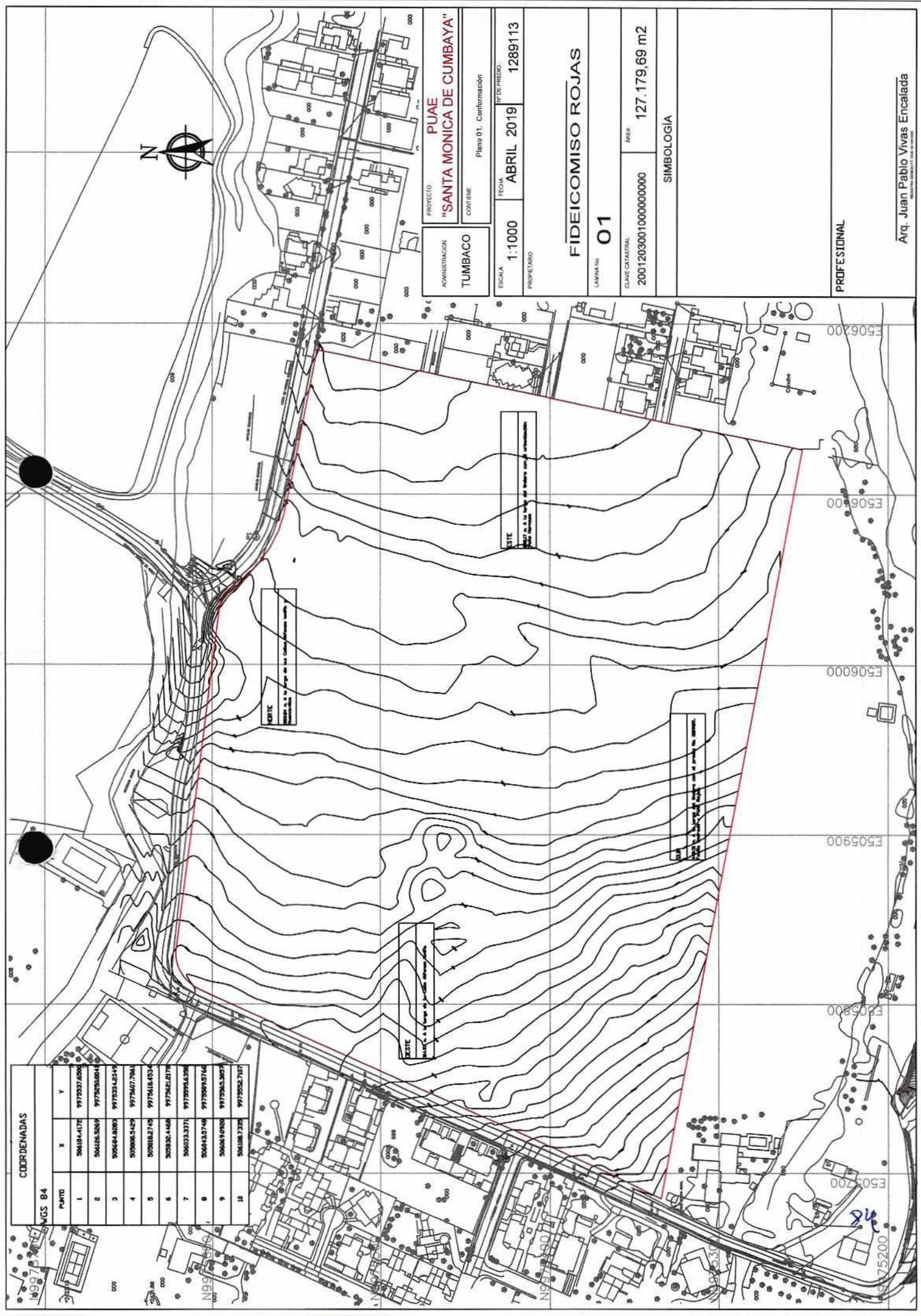
Disposición Reformatoria. - Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

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

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

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, XXX.

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



COORDENADAS		
PLANTO	X	Y
1	506184.4172	9975337.6500
2	506105.5369	9975200.0041
3	506484.8280	9975324.2519
4	505900.5429	9975407.7061
5	5052818.2745	9975618.4934
6	503832.4468	9975481.8178
7	506033.3371	9975295.6526
8	506643.3746	9975281.8766
9	506069.6920	9975265.3025
10	506108.7320	9975252.7107



PROYECTO
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ADMINISTRACION
TUMBACO
GOBIERNO
Plano 01. Conformación

ESCALA
1:1000
FECHA
ABRIL 2019
PROYECTISTA
1289113

FIDEICOMISO ROJAS

LAMINA No
01

CLAVE CATASTRAL
2001203001000000000
AREA
127.179,69 m2

SIMBOLOGIA

PROFESIONAL

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

ESTE
Parcela N.º 1 al Margen de las Cuentas Muebles S.A.S.

ESTE
Parcela N.º 1 al Margen de las Cuentas Muebles S.A.S.

ESTE
Parcela N.º 1 al Margen de las Cuentas Muebles S.A.S.

E506200
E506400
E506600
E505900
E505800
E505700
E5075200

N9975700

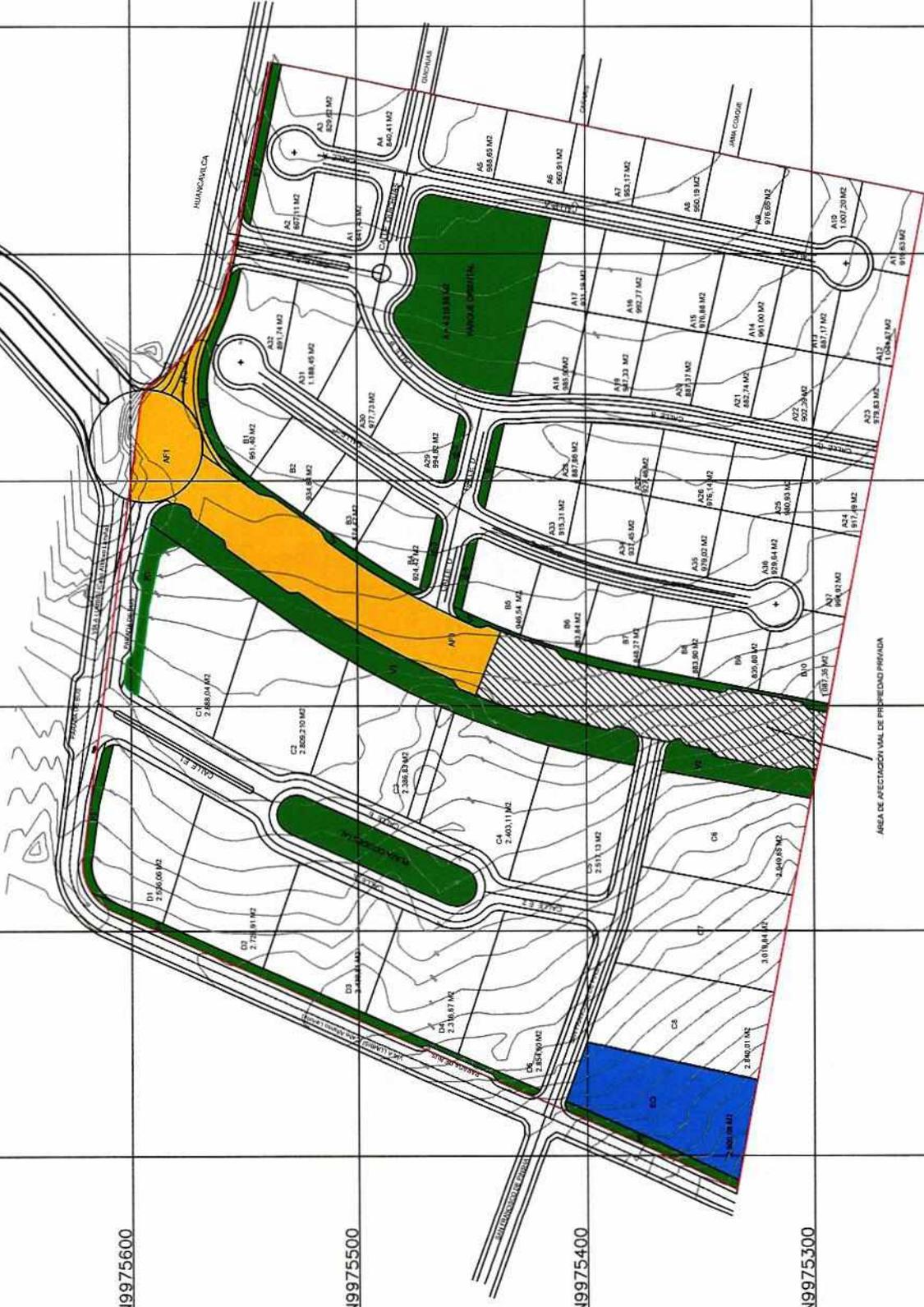
N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200



E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

PROYECTO	PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
ADMINISTRACIÓN	TUMBACO	
CONTIENE	Plano 02. Composición	
ESCALA	1:1000	FECHA: ABRIL 2019
PROPIETARIO	FIDEICOMISO ROJAS 02	
CLAVE CATASTRAL	20012030001000000000	ÁREA
		127.179,69 m ²
SIMBOLOGÍA		
	Área Verdes Públicas	
	Equipamiento Municipal	
	Área de Afectación Vial de Propiedad Privada	
	Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

83

N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

F506700

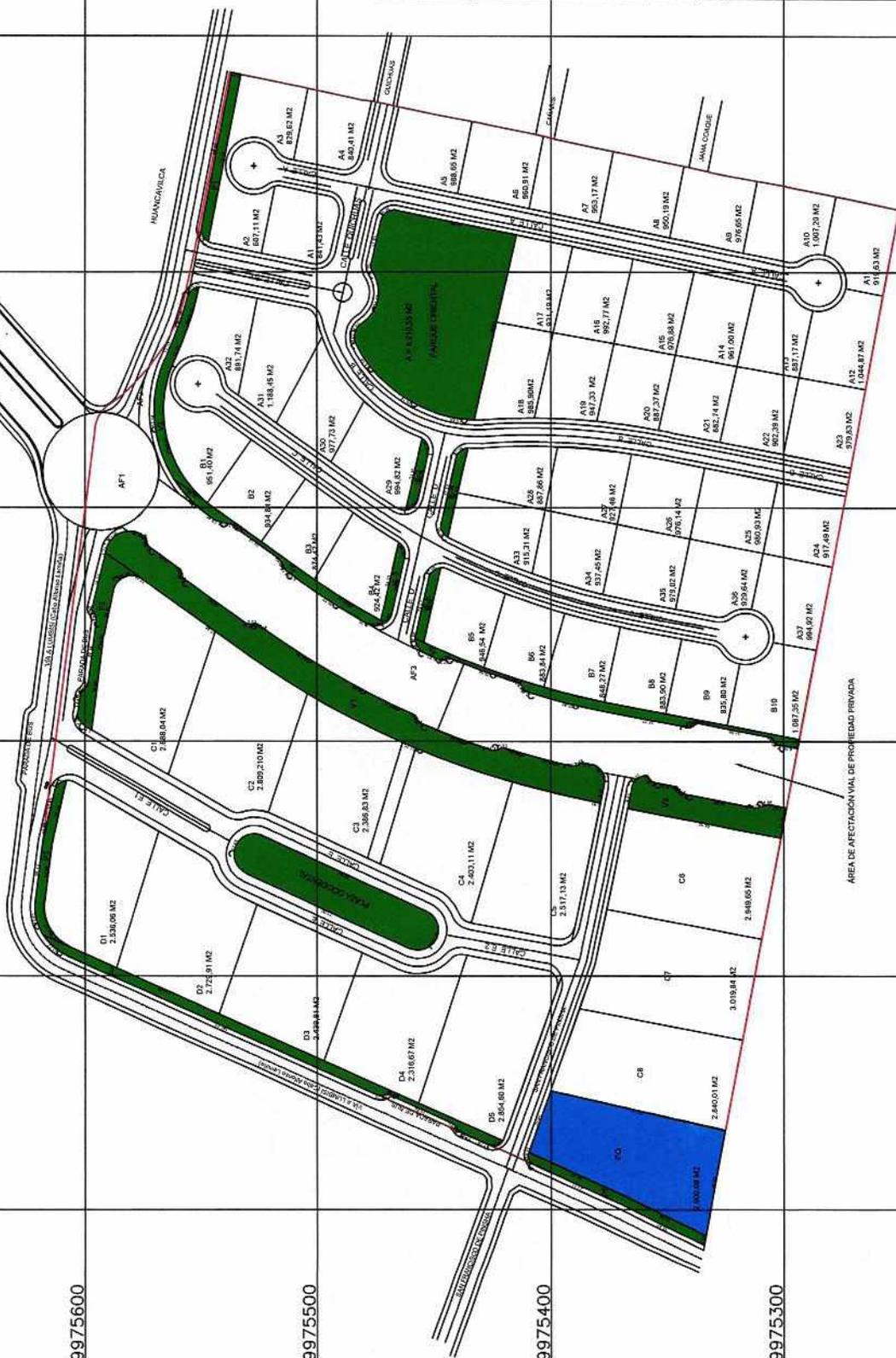
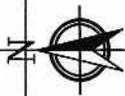
F506800

F506900

F506000

F506100

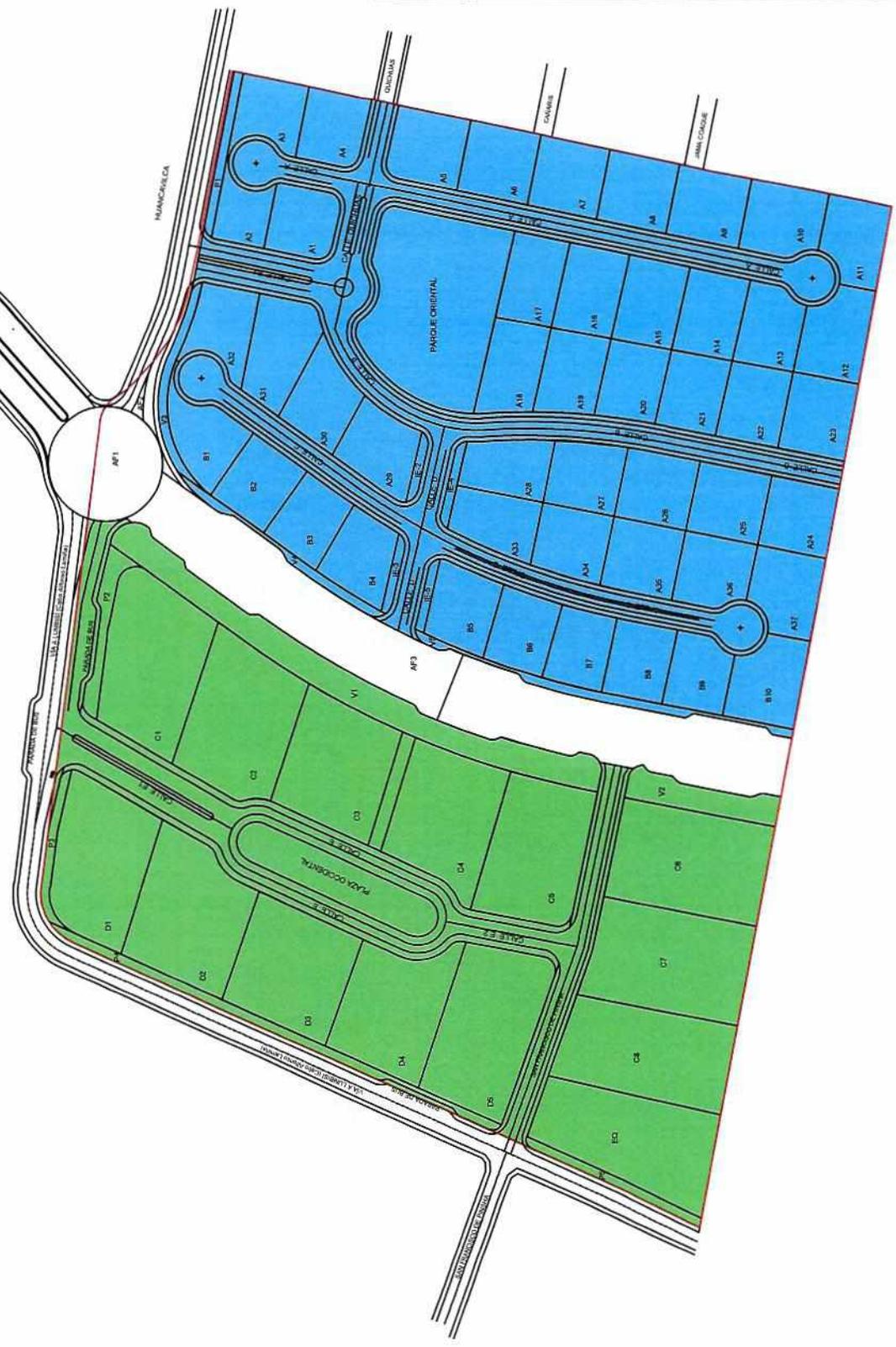
F506200



PROYECTO	PUAE
"SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
CONTIENE	Plano 03. Áreas Verdes Públicas y Equipamiento
ADMINISTRACION	TUMBACO
ESCALA	1:1000
FECHA	ABRIL 2019
N° DE FOLIO	1289113
PROPIETARIO	
LAMINA N°	03
CLAVE CATASTRAL	2001203001000000000
ÁREA	127.179.69 m ²
SIMBOLOGIA	
	Áreas Verdes Públicas
	Equipamiento Municipal

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

78



PROYECTO: PUAE
ADMINISTRACION: "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
TUMBACO

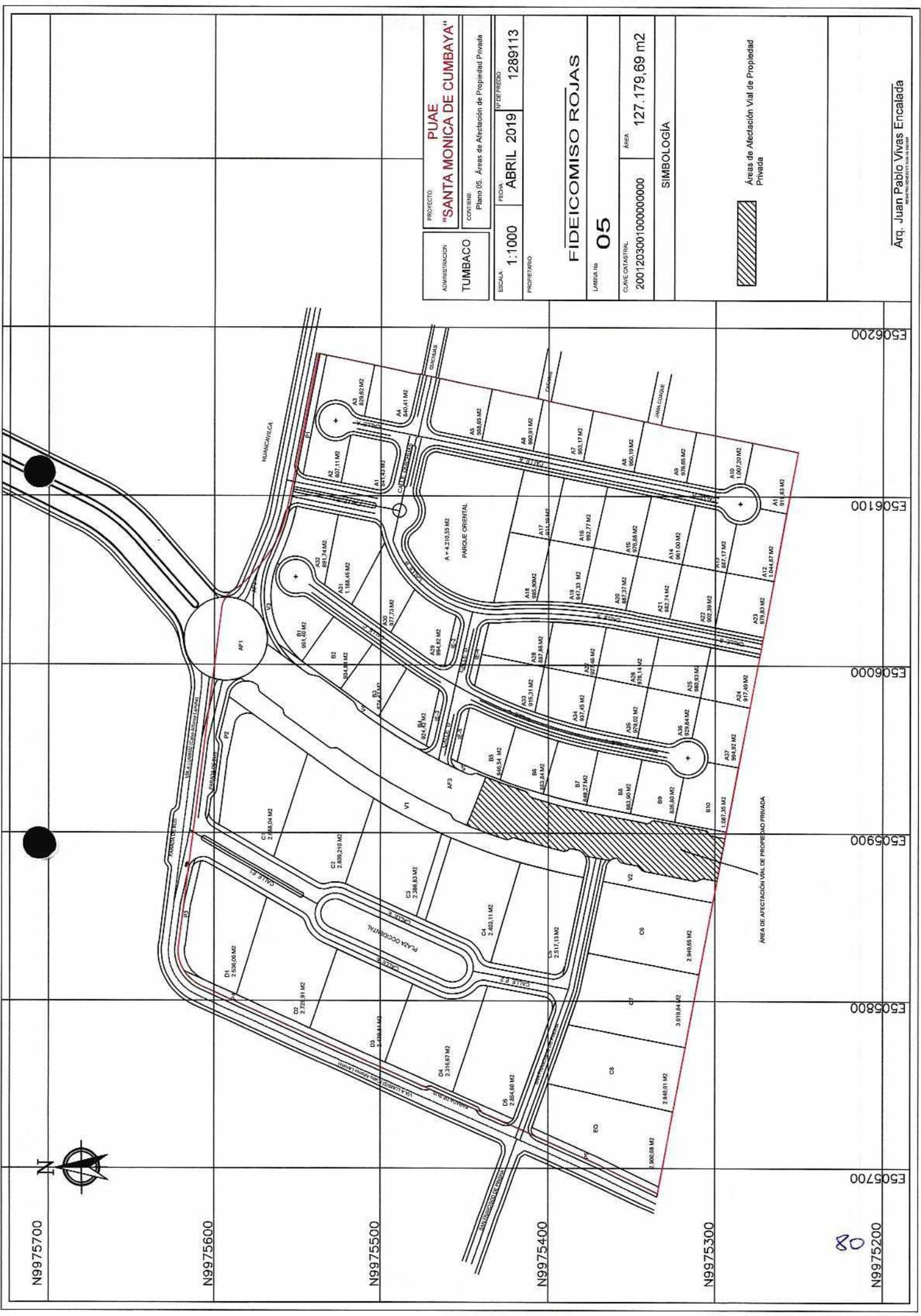
GOBIERNO: Plano 04. Sectores de Planificación
FECHA: ABRIL 2019
N° DE FOLIO: 1289113

ESCALA: 1:1000
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS

LAMINA No: 04
CLAVE CATASTRAL: 2001203001000000000
AREA: 127.179,69 m2

SIMBOLOGIA

	SECTOR ORIENTAL
	SECTOR OCCIDENTAL
	SECTOR CENTRAL



N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200

E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

ADMINISTRACION TUMBACO	PROYECTO PJAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
CONVENIO Plano 05. Areas de Afectación de Propiedad Privada	

ESCALA 1:1000	FECHA ABRIL 2019	Nº DE PROYECTO 1289113
-------------------------	----------------------------	----------------------------------

FIDEICOMISO ROJAS

LAMINA Nº **05**

CLAVE CATASTRAL 2001203001000000000	AREA 127.179,69 m²
---	---

SIMBOLOGIA



Áreas de Afectación Vial de Propiedad Privada

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

80

N9975700

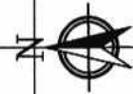
N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200



ADMINISTRACION TUMBACO	PROYECTO PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA 1:1000	CONTIENE Plano 07. Areas de Afectacion Vial de Propiedad Publica
FECHA ABRIL 2019	N° DE PRECIO 1289113
PROPIETARIO	
FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No 07	AREA 127.179,69 m2
CLAVE CANTONAL 20012030010000000000	SIMBOLOGIA
 Areas de Afectacion Vial de Propiedad Publica	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

87

E506200

E506100

E506000

E505900

E505800

E505700

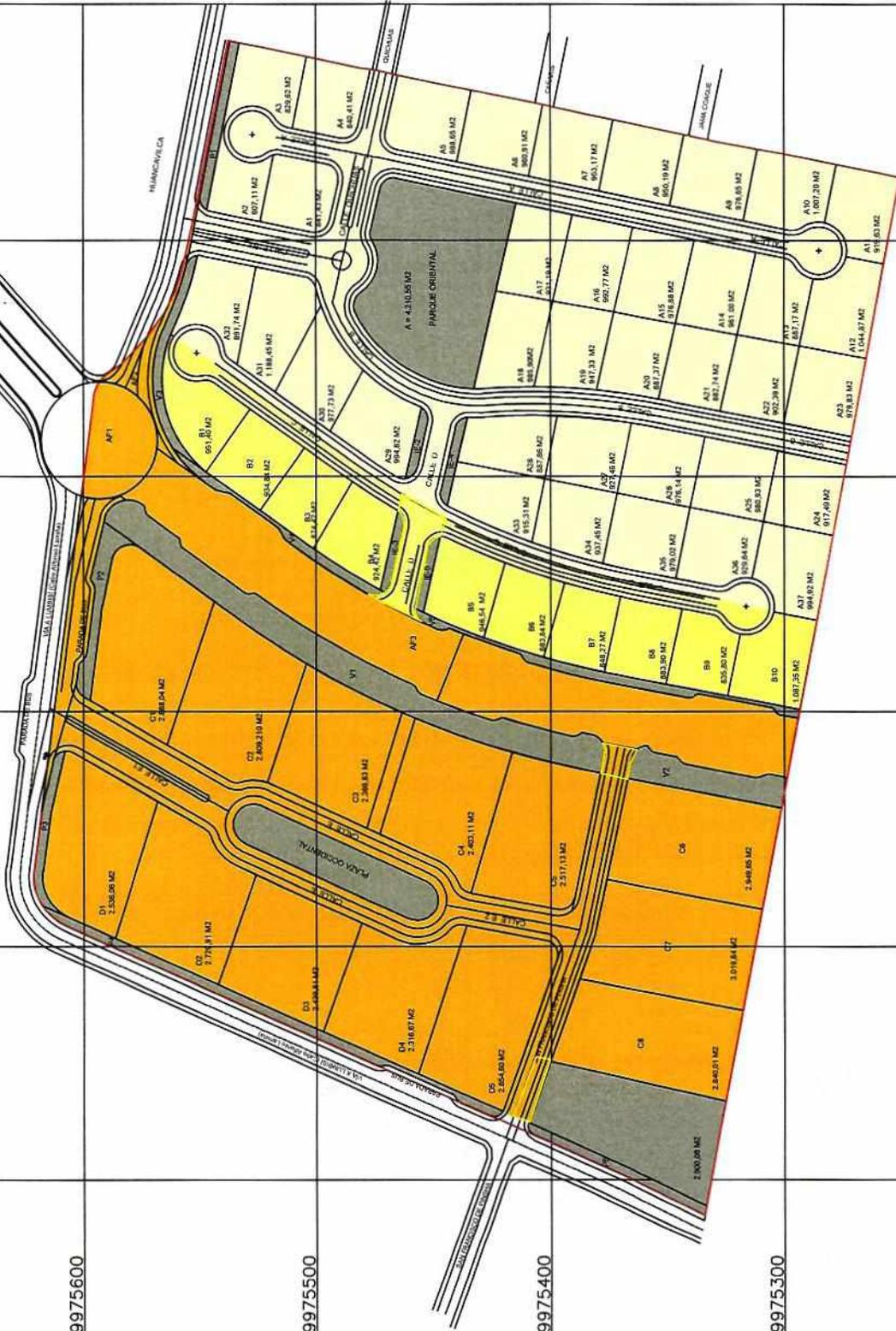
N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300



SIMBOLOGIA

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

SECRETARIA DE TERRITORIO	
UBICACION	Cumbayá, Quito, Ecuador
CONTENIDO	Plano 08, Uso de Suelo y Zonificación
SECRETARIO	Arq. Jacobo Herdoiza
PROYECTO SANTA TERESA	
REGISTRACION	TUMBADO
ESCALA	1:1000
FECHA	2019-04-05
NUMERO	08

E506200
 E506100
 E506000
 E505900
 E505800
 E505700
 N9975200



N9976000

N9975900

N9975800

N9975700

N9975600

N9975500

N9975400

N9975300

N9975200

N9975100

N9975000

E505700

E505800

E505900

E506000

E506100

E506200

QUEBRADA AUQUI

QUEBRADA JATICO

AREA DE AFESTACIONAL DE PROPIEDAD PRIMARIA

PALMA COMUNITARIA

PARQUE ORIENTAL

ADMINISTRACION TUMBACO	PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"	
	CANTON: Plano 08. Red Verde Urbana	
ESCALA 1:1250	FECHA ABRIL 2019	FUENTE: 1289113
PROPIETARIO: FIDEICOMISO ROJAS		
LINDA 09		
ELIASE CATASTRAL 2001203001000000000	AREA 127.179,69 m2	

- Areas Verdes Pùblicas
- Corredores Verdes

76

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL DE PROPIEDAD PRIVADA

PROYECTO	PUAE
ADMINISTRACION	"SANTA MONICA DE CUMBAYA"
TUMBAO	CONCIERNE
Plano 10. Diseño Vial General	

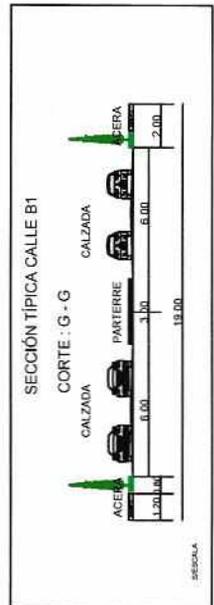
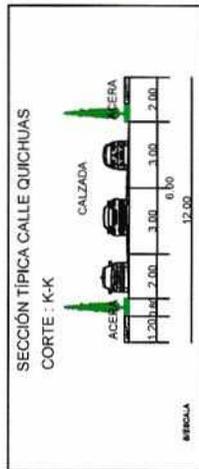
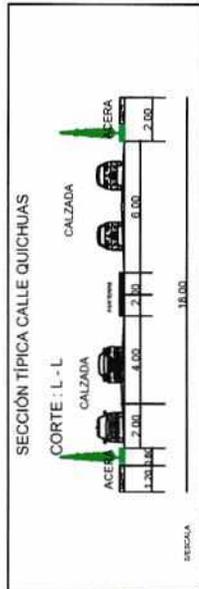
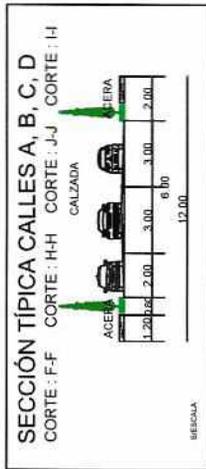
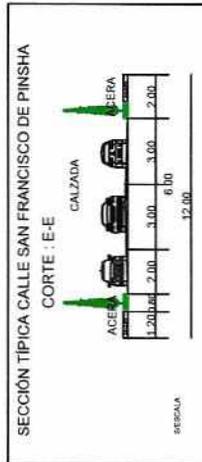
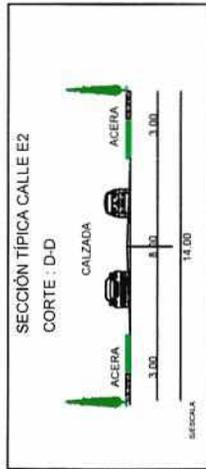
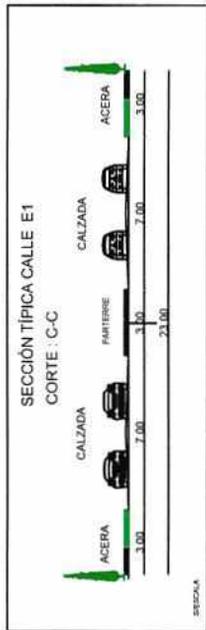
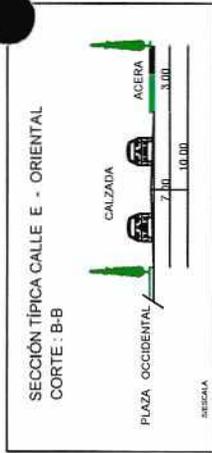
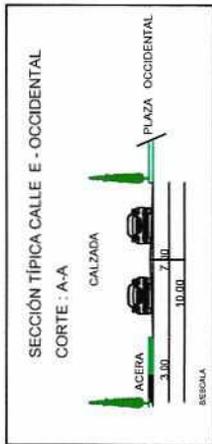
ESCALA	1:1000
FECHA	ABRIL 2019
Nº DE PROYECTO	1289113

PROPIETARIO	FIDEICOMISO ROJAS
LAMINA Nº	10

CLAVE CATASTRAL	2001203001000000000
ÁREA	127.179.69 m ²

SIMBOLOGIA	
------------	--

- Vías Públicas Zona 30
- Mitigación Movilidad



ADMINISTRACION TUMBACO	PROYECTO P.U.A.E "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
	CONTIENE Plano 11. Diseño Vial General - Secciones Típicas

ESCALA 1:1000	FECHA ABRIL 2019	Nº DE REGISTRO 1289113
PROPIETARIO		

FIDEICOMISO ROJAS

LAMINAS
11

CLAVE CATASTRAL 2001203001000000000	AREA 127.179,69 m2
---	------------------------------

SIMBOLOGIA

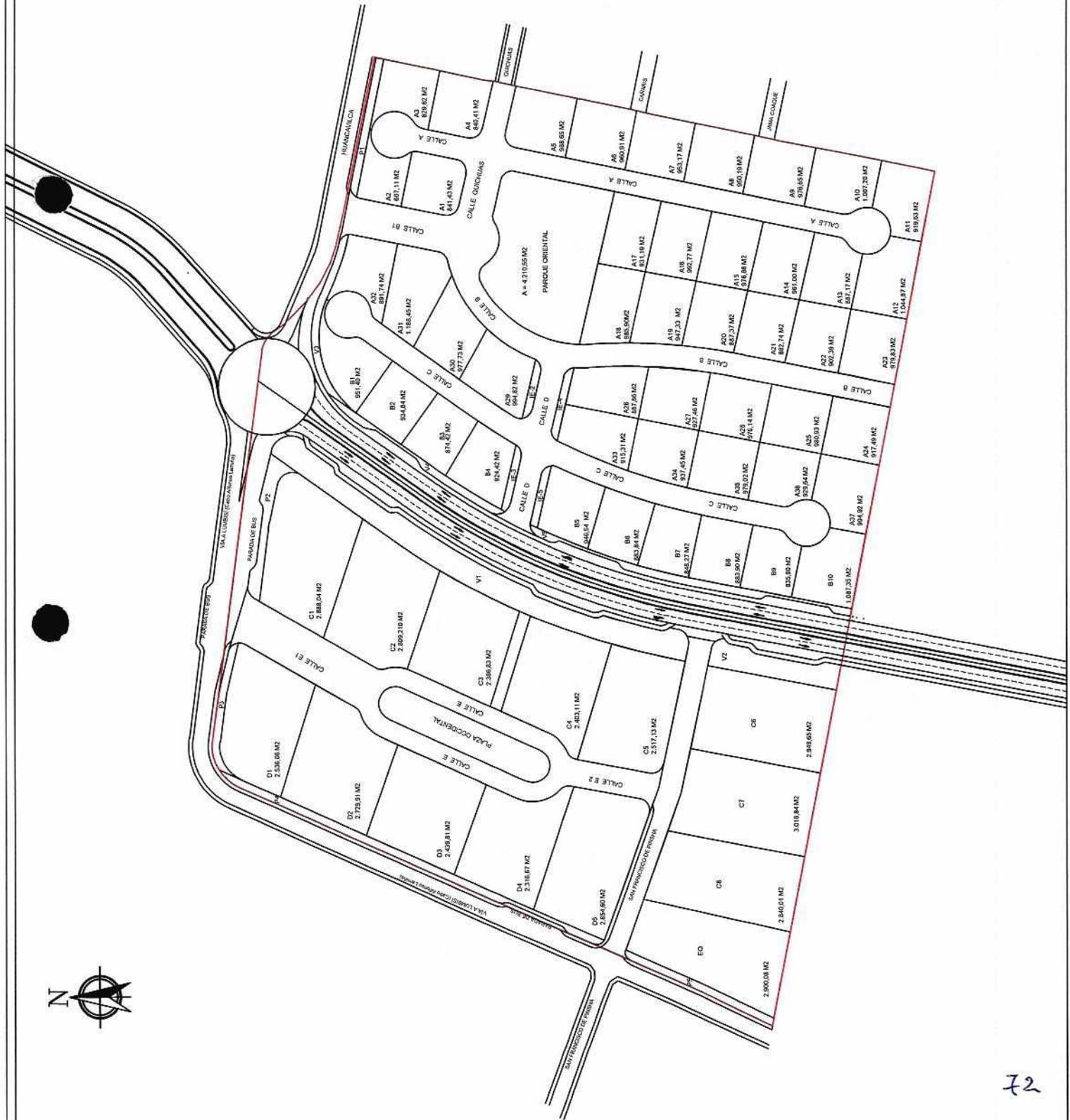
PROFESIONAL

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ADMINISTRACION TUMBACO	PROYECTO P.U.A.E. "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA 1:1000	CONTIENE Plano 12. Aceras y Paradas de Bus
PROFESIONARIO	FECHA ABRIL 2019
	N° DE PROYECTO 1289113
FIDEICOMISO ROJAS	
LAMINA No 12	SIMBOLOGIA
CLAVE CATASTRAL 2001203001000000000	AREA 127.179,69 m2
Aceras	
	
Parada de Bus	
	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada



ADMINISTRACION	TUMBACO	PROYECTO	PUAE "SANTA MONICA DE CUMBAYA"
ESCALA	1:1000	CONTIENE	Plano 13. Afectación Vial - Estación Lumbisi
PROPIETARIO		FECHA	ABRIL 2019
		N° DE FRENDO	1289113
LAMINA No.	13	FIDEICOMISO ROJAS	
CLAVE CATASTRAL	2001203001000000000	AREA	127.179,69 m2
		SIMBOLOGIA	

Arq. Juan Pablo Vivas Encalada

Quito DM, 29 ABR 2019
Oficio No. SM- 0970 -2019

Ingeniero
Francisco Torres Mora
Promotor
Proyecto Santa Mónica
0999213924

Ingeniero
César Arias
Consultor
Calle del Establo No. 50, Site Center 306-3
023801291

Asunto: Informe Técnico del Estudio de Impacto de Tráfico del Proyecto "Santa Mónica"

De mi consideración:

En atención a los oficios S/N, ingresado con Ticket No. 2019-013339, mediante el cual solicita la evaluación y aprobación correspondiente del Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del proyecto "Santa Mónica", informo a usted que, esta Secretaría emite el Informe Técnico Favorable No. SM- DMPPM-028/2019, que adjunto para su conocimiento y trámites respectivos.

Adicionalmente y debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la recepción de este documento, para que remita a esta Secretaría el referido plano, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al informe antes mencionado, complementando de esta manera los documentos que deben ser certificados por esta Secretaría. Sin embargo, debe mencionarse que todos los detalles de diseño geométrico y de facilidades y seguridad para la circulación vehicular, peatonal y ciclista descritos en el informe antes citado, cumplen con los requerimientos de esta Secretaría, razón por la cual se emite la presente aprobación.

Atentamente,


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



Adj: Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019

C.c.: Ing. Sofia Castillo, **Administrador Zonal Tumbaco**
Abg. Alejandra Molina, **Directora Metropolitana de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control**
Ing. Jacobo Herdoiza, **Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda**

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2019/04/26	
Revisión:	Mnarváez	DPPM	2019/04/26	

Ticket No. 2019-013339
2017-170303

64

Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: SANTA MÓNICA

Fecha ingreso: 29/01/2019

Resultado: APROBADO

Ingreso modificaciones vía correo electrónico: 12/04/2019; 18/04/2019, 23/04/2019 y 25/04/2019

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación aprobadas

Fecha de envío: 08/04/2019

Solicitante: Ing. Francisco Torres

Copia:

Clave Catastral anterior: 20012 03 001
000 000 000

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

Predio: 1289113

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

- Ubicación: entre la calle Alfonso Lamiña, Huancavilca y definición del nuevo Escalón Lumbisí (Ver Figura No. 1).
- Sector y/o Parroquia: Cumbayá.
- Superficie total del terreno: 127.179,69 m². (lado occidental: 51.211,70 m² y lado oriental: 65.095,77 m²).
- Tipología de la edificación: Mixta (residencial y comercial).
- Metros de construcción: 72.349,22 m².
- Número de Pisos:
 - Residencial Urbano 1: 2 pisos (47 lotes),
 - Múltiple (A 1005-40): 5 pisos (149 u. / uso residencial), y,
 - Múltiple (A 1006-40): 6 pisos (284 u./ uso residencial y 30 u./ uso comercial), en 13 lotes.
- Estado del proyecto: Proyecto en planos.
- No. Estacionamientos: 1.127 plazas.
- Acceso/Salida a estacionamientos: Ingreso y salida por el Escalón Lumbisí (Alfonso Lamiña).



63

Tabla No. 1
Número de plazas de estacionamiento
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica

#	DESIGNACIÓN	# UNIDADES / USO DE SUELO		# ESTACIONAMIENTOS / USO		CANTIDAD					
		COMERCIO (50% PB)	RESIDENCIAL	COMERCIO (50% PB)	RESIDENCIAL	FIJOS		VISITAS	VEHIC. MENOR	TOTAL	DISCAP
						COMERCIO	RESIDENCIAL				
1	Área total										
1.1	Residencial Urbano 1 (A 602-50)	0	47		2+1/8 u. hab	94,00		6,00	0	100	4
1.2	Múltiple (A 1005-40)	0	149		2+1/8 u. hab	0	298,00	19,00	0	317	15
1.3	Múltiple (A 1006-40)	30	284	1/40 m2	2+1/8 u. hab	98	568,00	36,00	8	710	32
	TOTALES	30	480			98	960	61	8	1.127	51
					APORTE VEHICULAR::	1.127	Vehiculos				

Los estacionamientos correspondientes al predio de uso múltiple del lado oeste serán distribuidos en cada uno de los bloques o edificios (1.027) y se desarrollarán de manera subterránea debajo de cada uno de ellos y sus ingresos y salidas se realizarán por las vías internas, en ningún caso se tendrán accesos a los predios desde el Escalón Lumbisi.

1.1 Etapas de implementación del proyecto

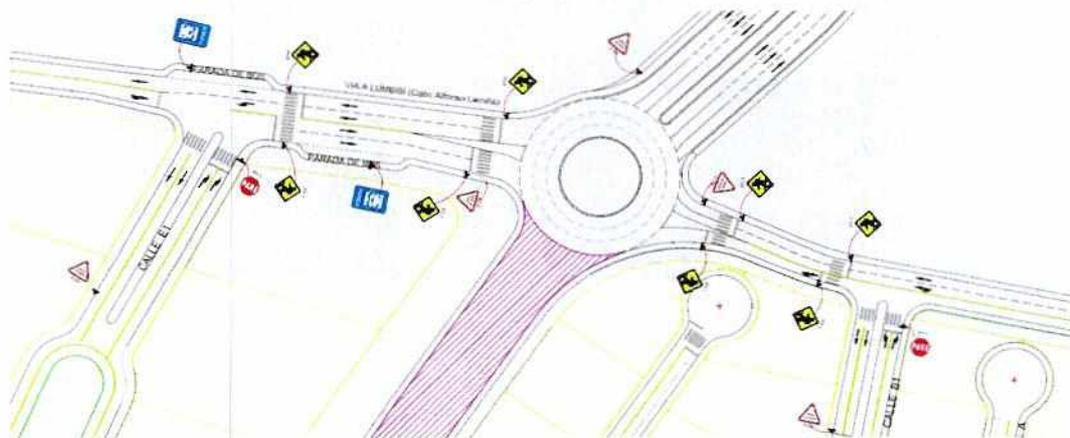
Desde el punto de vista del desarrollo de la vialidad, concretamente de la construcción del Escalón Lumbisi, el proyecto prevé dos fases para su implementación de la siguiente manera:

- 1) En esta fase no se implementará el tramo del Escalón Lumbisi entre la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la quebrada Jatico, con lo cual esta vía llegará únicamente a la intersección mencionada, la cual estará conformada por un redondel cuya construcción se encuentra comprometido como parte de la aprobación del PUAE San Patrio, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 284 del 25 de enero de 2019.

El redondel será construido con base en el diseño acordado entre el promotor del proyecto antes mencionado y la Municipalidad, mismo que será adecuado a los requerimientos del tráfico generado por el proyecto Santa Mónica en las aproximaciones correspondientes, formando una intersección en "T" (3 accesos: norte, este y oeste).

La accesibilidad de los dos predios del proyecto se realizará por las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca.

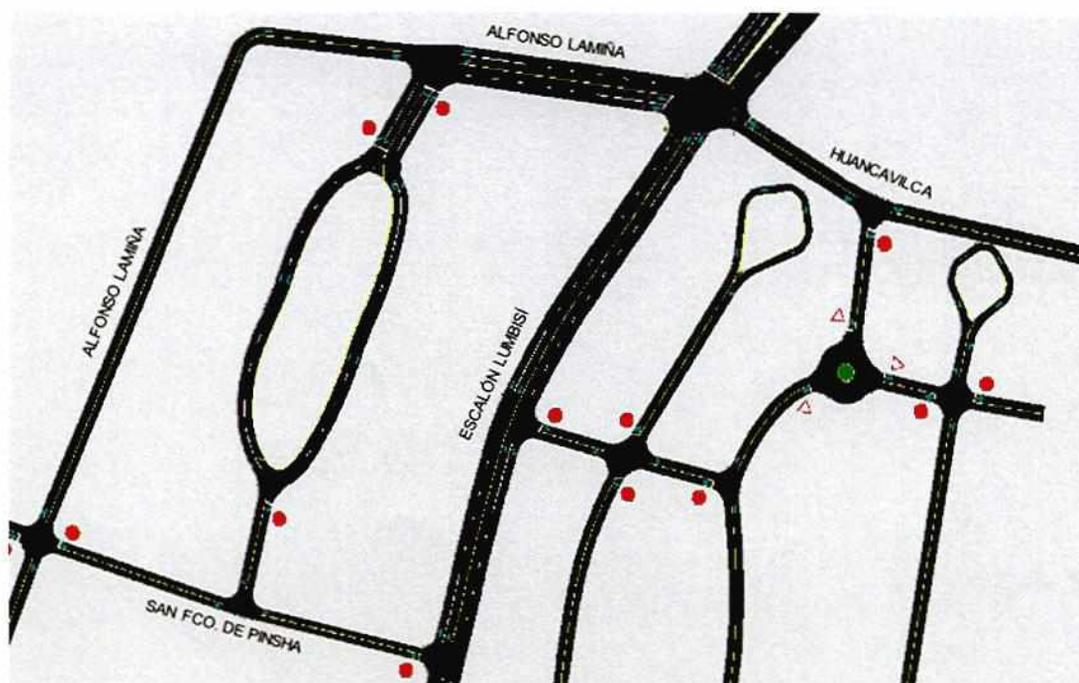
Figura No. 2
Implantación del proyecto Fase 1
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica



- 2) Una vez realizados los estudios definitivos del escalón Lumbisi por parte del PUAE Santa Mónica y aprobados por la EPMMOP, se construirá el Escalón Lumbisi incorporando una intersección en cruz (4 accesos: norte, sur, este y oeste) semaforizada formada por el Escalón con las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña. Adicionalmente, se conformará una intersección en T entre el Escalón Lumbisi y la Prolongación de la calle Fco. de Pinsha, la cual será semaforizada y se completará con un carril de giro izquierdo para el movimiento sur – oeste. En ambos casos se contará con las seguridades para los cruces peatonales y ciclovia.

Con esta implementación se generará un anillo vial conformado por: Escalón Lumbisi, prolongación de la calle San Fco, de Pinsha y Alfonso Lamiña, estableciéndose una estructura vial que permitirá una adecuada circulación a los diferentes flujos de tráfico que se generarán por efectos del proyecto y los sectores aledaños (Ver Figura No. 3).

Figura No. 3
 Implantación del proyecto Fase 2
 Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica



1.2 Movilidad y accesibilidad

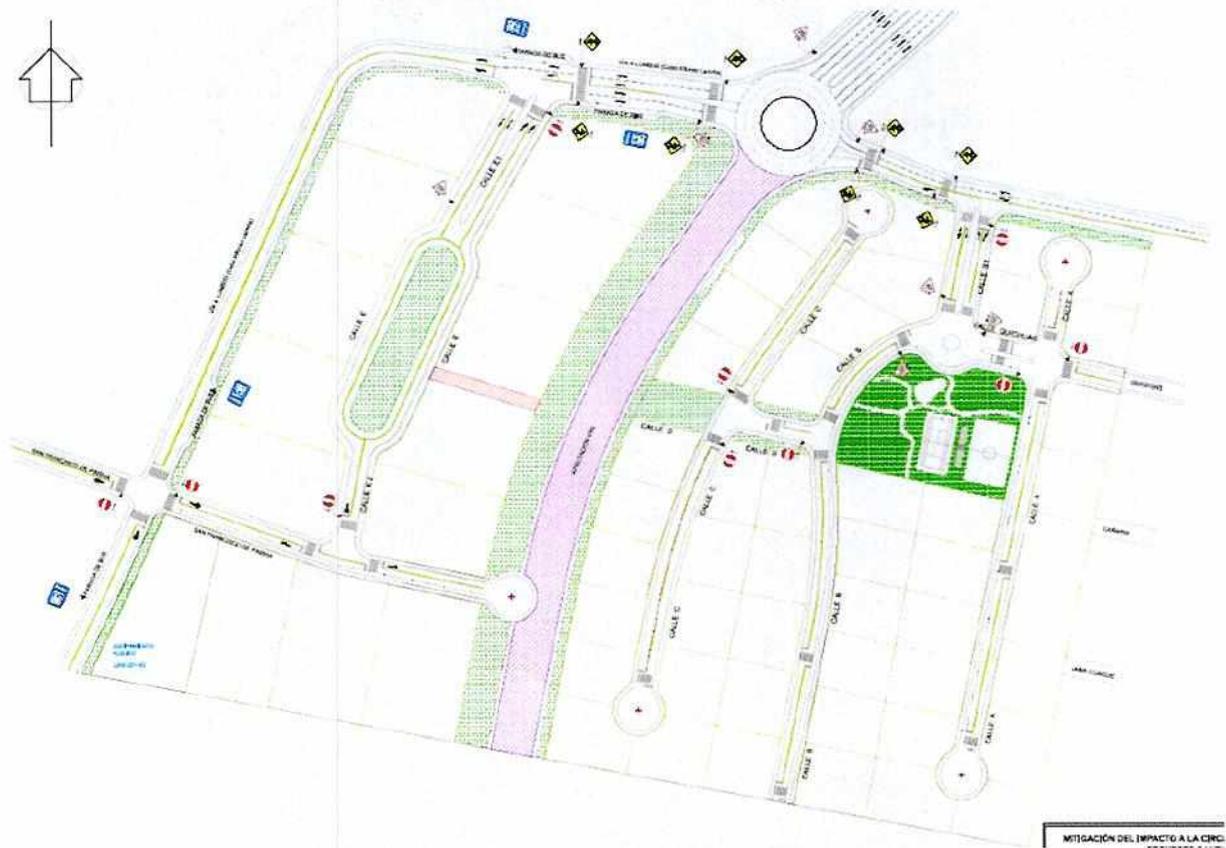
- Los ingresos y salidas vehiculares se propone realizarlos de la siguiente manera (Ver Figura No. 2 y 3):
 - Para el predio del lado oeste (múltiple), los ingresos y salidas vehiculares y peatonales se realizarán por:
 - Fase 1: por la calle Alfonso Lamiña (ingreso y salida principal); por la prolongación de la calle San Fco. de Pinsha (lado occidental).
 - Fase 2: por la calle Alfonso Lamiña y San Fco. de Pinsha desde el Escalón Lumbisi. En esta fase se generará un sendero peatonal desde el Escalón Lumbisi hacia la Plaza Occidental.
 - Para el predio del lado este (residencial de baja densidad), los ingresos y salidas vehiculares se realizarán por:
 - Fase 1: La calle Huancavilca (ingreso y salida principal);
 - Fase 2: La calle Huancavilca y Escalón Lumbisi.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIALIDAD DEL PROYECTO

2.1 Fase 1

- La calle Alfonso Lamiña será una vía bidireccional con 2 carriles por sentido, de 4 m cada uno, con dos aceras laterales de 2,00 m de ancho cada una, en el tramo comprendido entre el redondel de la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la calle E1 (ingreso y salida del proyecto), de forma que se tendrían cuatro carriles: dos de ingreso y dos de salida de dicho distribuidor de tráfico (Ver figura No. 2).
- La calle Huancavilca será una vía bidireccional con 2 carriles sentido este – oeste y un carril sentido oeste – este a lo largo de todo el frente del proyecto, de 3.33 m cada uno, con dos aceras laterales de 2,00 m de ancho cada una;
- Las características viales de las calles internas del proyecto: E, E1, E2, A, B, B1, C, D, Quichuas y San Fco. de Pinsha se detallan en la siguiente Tabla No. 5 y se puede visualizar gráficamente en las Figuras No.4, 5 y la Tabla No. 2.

Figura No. 4
Implantación del proyecto Fase 1
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica



MITIGACIÓN DEL IMPACTO A LA CIUDAD

Figura No. 5
Nomenclatura de las vías del proyecto

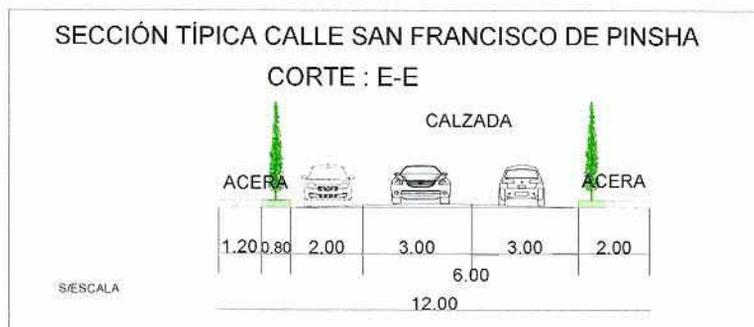


Fuente: Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"

Figura No. 6

Esquemas de las secciones viales

Fuente: Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"



60

SECCIÓN TÍPICA CALLES A, B, C, D

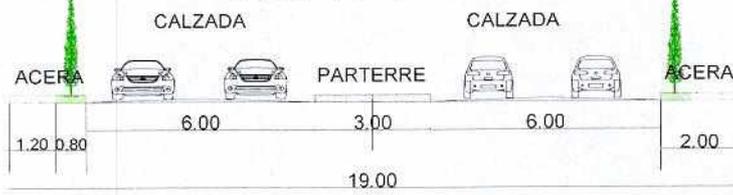
CORTE : F-F CORTE : H-H CORTE : J-J CORTE : I-I



8/ESCALA

SECCIÓN TÍPICA CALLE B1

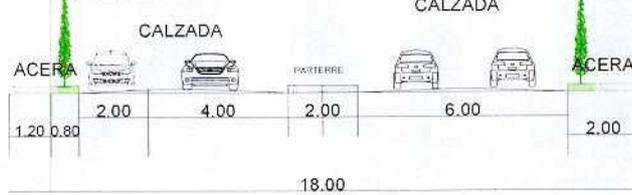
CORTE : G - G



8/ESCALA

SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS

CORTE : L - L



8/ESCALA

SECCIÓN TÍPICA CALLE QUICHUAS

CORTE : K-K



8/ESCALA

Tabla No. 2
 Características de las vías del proyecto
 Fuente: Elaboración propia

UBICACIÓN	NOMBRE	#CARRILES	#CARRILES POR SENTIDO	# CARRIL SENTIDO OESTE - OESTE	# CARRIL SENTIDO OESTE - ESTE	ANCHO CARRIL (m)	ANCHO CARRIL OCCIDENTAL (m)	ANCHO CARRIL ORIENTAL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	# ACERA	ESPALDON			ANCHO DE CARRIL DE ESTAC.	ANCHO DE CICLOVÍA	ANCHO TOTAL VÍA (m)
												INTERNO (m)	EXTERNO (m)	#CARRIL ESTAC.			
OCCIDENTAL	E	2	1	-	-	3.5	-	-	-	3	1	-	-	-	-	10	
	E1	4	2	-	-	3.5	-	-	3	3	2	-	-	-	-	23	
	E2	2	1	-	-	4	-	-	-	3	2	-	-	-	-	14	
ORIENTAL	SAN FCO. DE PINSHA	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12	
	A	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12	
	B	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12	
	B1	2	1	-	-	5	-	-	3	3	2	-	-	-	-	19	
	C	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12	
	D	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12	
	QUICHUAS (occidental)	2	1	-	-	-	4	6	2	2	2	-	-	1	2	18	
QUICHUAS (oriental)	2	1	-	-	3	-	-	-	2	2	-	-	1	2	12		
ORIENTAL	ESCALÓN LUMBISI	4	2	-	-	-	3.5	3.67	4	2	2	0.35	0.30	-	2.5	25.80	
OCCIDENTAL	HUANCAVILCA	3	3	2	1	3.33	-	-	-	2	2	-	-	-	-	14	
OCCIDENTAL	ALFONSO LAMINA (lado norte del proyecto)	4	2	-	-	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	20	
OCCIDENTAL	ALFONSO LAMINA (lado occidental del proyecto)	2	1	-	-	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	12	

16

16

2.2 Fase 2

- El proyecto plantea una modificación del eje del trazado original del Escalón Lumbisí (proyecto vial planteado por la EPMMOP) a lo largo de todo el frente norte-sur de los dos predios del proyecto, con la finalidad de optimizar los espacios para el desarrollo urbano arquitectónico del mismo.

En este tramo se forman tres intersecciones:

- 1) Intersección del Escalón Lumbisí con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca: semaforizada con 4 aproximaciones (intersección en cruz) y giros izquierdos desde el Escalón;
 - 2) Intersección del Escalón Lumbisí con la calle D, sin abertura en el parterre central (intersección en T) entre dicha calle y la calzada sur-norte del Escalón.
 - 3) Intersección del Escalón Lumbisí con la Prolongación de la calle Fco. de Pinsha: semaforizada con tres aproximaciones (intersección en T) y giros izquierdos desde el Escalón.
- El Escalón Lumbisí, en el tramo mencionado dispondrá de dos carriles de circulación por sentido, a más de los necesarios para efectuar giros izquierdos en las intersecciones conforme se indicó anteriormente; y las facilidades de complementarias como: bahías para paradas de bus (2 pares y 2 de embarque/desembarque general) y ciclovía bidireccional.

3. DIMENSIONAMIENTO VIAL DEL ESCALÓN LUMBISÍ

3.1 Criterio de la Municipalidad ampliación del Escalón Lumbisí

En el año 2014, la EPMMOP mediante Oficio No. 1235-GOP (H.R. No. TE-MAT-011634-14) del 12 de noviembre de 2014, solicita a la Secretaría de Movilidad, el criterio técnico sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la población de Lumbisí; al respecto esta Secretaría remite el Informe Técnico No. SM-153/14 del 17 de diciembre de 2014, mediante oficio No. SM-2558 del 30 de diciembre de 2014, en el cual, se concluye lo siguiente:

"Tomando en cuenta las observaciones y recomendaciones de este análisis y las del Informe Técnico previamente emitido (SMP)-65/14), la Secretaría de Movilidad, emite un criterio favorable a la ampliación de la vía Alfonso Lamiña, considerando las siguientes condiciones se incorporen para la realización definitiva de los. Diseños geométricos de las vías:

- *Se revisen los diseños propuestos por la EPMMOP con el fin de, que se acoplen a la geometría previamente determinada por el Informe Técnico No. SMP-65/14, en referencia a la propuesta del Tramo I (de un ancho total de aproximadamente 33,40 metros con tres carriles por dirección más los que sean necesarios para los giros izquierdos y derechos), dado a que fue planteada y diseñada en base a la futura demanda vehicular generada por el crecimiento demográfico de la zona y la futura construcción del PUAE San Patricio Hacienda Málaga.*
- *Se analice, a través de un estudio de factibilidad, la conveniencia de ampliar el Tramo II a tres o dos carriles con derecho de vía (escenarios 1 o 2), con el fin de priorizar la disponibilidad de los recursos en el corto, mediano, o largo plazo. **Se recomienda que se dimensione el tramo con tres carriles buscando métodos de financiamiento público-privado como se lo está haciendo para el Tramo I. De cualquier forma, las dimensiones que se deberían reservar para esta vía se mantienen en un ancho total mínimo de 33,10 y no de 25,00 metros como está propuesto por la Consultora.***
- *Se mantenga la propuesta de dos carriles en el Tramo III considerando los debidos ajustes para incorporar una ciclovía como lo especifica el análisis de este informe. Sin embargo, es vital considerar que, en vista de que la vía del Tramo III será difícil de ampliar en un futuro para atender las nuevas demandas de circulación, se debe planificar de manera inmediata la ruta alterna complementaria para que también conecte con el Tramo II. De esta forma, las futuras construcciones al occidente de la vía actual, no dependerán*

de una sola vía de dos carriles para salir hacia Cumbayá y Tumbaco, o a la futura Troncal Metropolitana (y vs.). Esto también permitirá estructurar de mejor manera la planificación de la Comuna de Lumbisí y optimizar el acceso hacia la misma.

- Se tome en cuenta la movilidad no-motorizada, como lo estipula el Art. 209 de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, a lo largo de los tres tramos de la vía, para garantizar el uso de las ciclovías de un modo seguro para todas las edades, y continuo para toda la red de los futuros vecindarios. Se recomienda incluir las ciclovías comprendidas como parte de las aceras para no solo crear barreras físicas entre los carros y los ciclistas, sino también ofrecer más espacio peatonal."

3.2 Justificación de la propuesta de 2 carriles por sentido para el Escalón Lumbisí con base en el Estudio de Tráfico del Proyecto Santa Mónica

El consultor ha realizado un análisis de la funcionalidad y capacidad del Escalón Lumbisí con 2 carriles por sentido sobre la base del diseño realizado por la EPMOP, haciendo una comparación de los volúmenes vehiculares promedio hora/dirección que determina el Highway Capacity Manual para los niveles de servicio A, B, C y D con los volúmenes vehiculares establecidos para el proyecto en una proyección a 10 y 20 años, considerando un incremento anual de parque automotor el 5.7%.

Los resultados obtenidos se muestran en la siguiente Tabla No. 3, determinándose que a 20 años el nivel de servicio del Escalón Lumbisí con dos carriles, tendrá un nivel de servicio D, el cual es aceptable para un ese horizonte de tiempo, lo que quiere decir que se tiene una capacidad remanente para llegar a su capacidad, la cual llegaría a utilizarse después de 6 años más (26 años), en donde se registraría un nivel de servicio E.

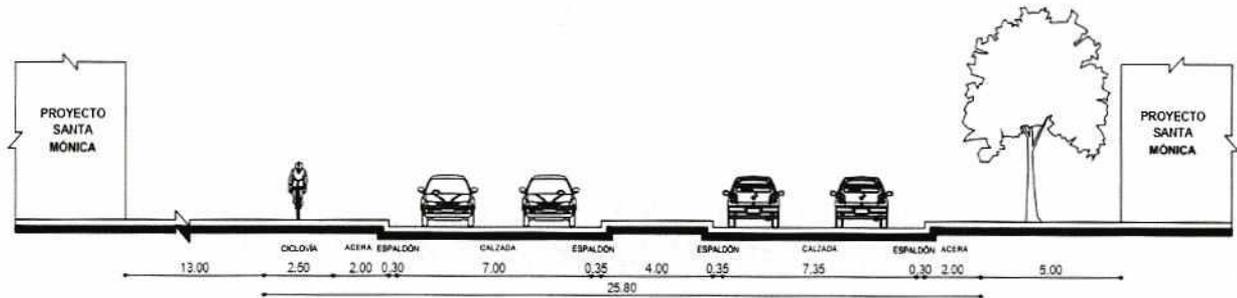
Este tipo de horizontes tiene mucha posibilidad de variaciones y su cumplimiento dependerá de varios factores, como la consolidación, la oferta vial (Troncal Metropolitana) y el real crecimiento anual del parque automotor. Sin embargo, en términos de análisis de capacidad vial se considera aceptable la disponibilidad de dos carriles por sentido para este eje vial.

Tabla No. 3
Niveles de servicio con el trazado vial del Escalón Lumbisí de 4 carriles
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica

HIGWAY CAPACITY MANUAL	vph direccion	VOLUMENES		CAPACIDAD REMANTE A 10 años	CAPACIDAD REMANTE A 20 años
		DEMANDA PREVISTA A 10 años	DEMANDA PREVISTA A 20 años		
A	1277	-			
B	1778	1523		255 (11.2%)	
C	2280				
D	2964		2652		312 (8.6%)
E	3648				

Debido a la justificación antes mencionada, el consultor propone una sección vial de 25,80 m, que incluye una ciclovía bidireccional al lado occidental, 2 aceras laterales, 4 carriles (dos por sentido) y un parterre central para el Escalón Lumbisí a la altura del proyecto, siendo concomitante con el proyecto vial original de la EPMOP. La distribución de la sección vial mencionada, se detalla a continuación:

Figura No. 7
 Sección Transversal del Escalón Lumbisi
 Fuente: Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"



- Con los requerimientos del proyecto, el Escalón Lumbisi en el tramo frente al proyecto Santa Mónica, estará conformada de la siguiente manera:
 - 4 carriles en su sección típica: dos carriles sentido norte – sur de 3,50 m cada uno y dos carriles sentido sur – norte de 3,67 m cada uno;
 - Aceras será de 2,00 m cada una.
 - Ciclovía bidireccional segregada de 2,50 m de ancho ubicada en el costado occidental;
 - Parterre central de 4,00 m de ancho y espaldones laterales de cada calzada de 0,30 externos y 0,35 m internos a cada lado,
 - Sección vial transversal total de 25.80 m.
 - En las intersecciones del Escalón con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña y Escalón con Prolongación de la calle Francisco Pinsha, se incorporarán carriles de giro izquierdo sobre el parterre central de 2,80 m de ancho y una longitud de 40 m útiles más la longitud de transición respectiva de 25 m.
 - Los detalles de las bahías de parada de bus y embarque desembarque general se encuentran en los planos de mitigación correspondientes.

Como complemento al análisis de capacidad vial del Escalón Lumbisi en el tramo del proyecto Santa Mónica, el estudio presentado hace referencia a la oferta vial complementaria existente que corresponde a la actual "Vía a Lumbisi", la cual discurre de manera paralela al Escalón, y que se encuentra conformada por dos carriles, uno por sentido, lo cual amplía la oferta vial, y por ende la capacidad, de la red vial de ese sector, actuando como un tercer carril en el sector del proyecto. Esta disponibilidad y capacidad vial permitirá distribuir los flujos de tráfico que accederán o saldrán del proyecto, así como los que se dirigirán al sector urbanizado del costado occidental al que se accede por la calle Francisco de Pinsha. Ver figura No. 3.

3.3 Definición de la dimensión de la sección transversal del Escalón Lumbisi

Una vez revisado el análisis de capacidad vial presentado en el estudio de impacto de tráfico por parte del promotor del proyecto, con base en las proyecciones de tráfico y la propuesta de medidas de mitigación, se considera procedente la sección transversal general propuesta para el Escalón Lumbisi con 4 carriles (dos por sentido) y ciclovía bidireccional, frente al proyecto.

4. CRUCES Y ACCESOS PEATONALES, CICLOVÍA Y TRANSPORTE PÚBLICO

4.1 Cruces peatonales

- El proyecto plantea incorporar vías públicas internas en cada uno de los predios, las cuales permitirán la accesibilidad vehicular y peatonal hacia los diferentes servicios, residencias y estacionamientos, conforme se indica en la figura No. 8, cuyas características se detallarán más adelante.

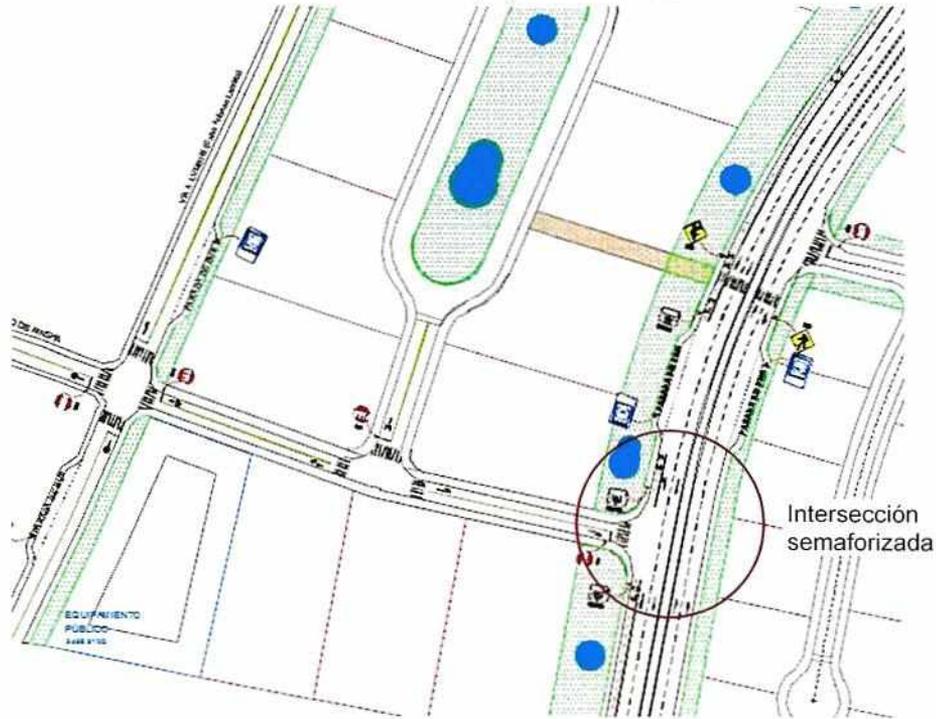
Figura No. 8
Ubicación ingresos y salidas vehiculares



- Los cruces peatonales en la intersección del Escalón Lumbisí con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña, y en los ingresos a los dos predios del proyecto, se proponen solucionarse según las etapas de intervención vial:
 - En Fase 1: En la intersección (redondel), los cruces peatonales serán señalizados (pasos cebra) y señales verticales de prioridad al peatón. Además, se proporcionará refugio a los peatones en las partes centrales de las vías (isletas de aproximación al redondel). Ver figura No. 9.
De igual manera, en los ingresos a los predios del proyecto desde las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña, se señalarán sendos cruces cebra con señales verticales de prioridad a los peatones. Ver figura No. 2.
 - En Fase 2: mediante el sistema de semáforos que se implementará la intersección del Escalón con las calles Huancavilca/Alfonso Lamiña, se dará solución a los cruces peatonales.
- Se propone incorporar una vía de acceso peatonal exclusivo desde el Escalón Lumbisí hasta el interior del predio occidental del proyecto (Plaza Occidental). Ver figura No. 9.
- En lo que se refiere a cruces peatonales sobre las vías, el proyecto propone señalar horizontal y verticalmente un cruce a nivel regulado por señales de prioridad para peatones sobre el Escalón Lumbisí alineado con la vía de acceso peatonal y vehicular a los dos predios del mismo respectivamente. Así mismo, se ha previsto demarcar los pasos peatonales en la intersección de las calles Alfonso Lamiña con la Fco. de Pinsha (Ver Figura No. 9).
- Se propone un cruce semaforizado en la intersección de la prolongación de la calle San Fco. de Pinsha con el Escalón Lumbisí, mismo que facilitará el cruce peatonal y los giros vehiculares en este punto.
- Todos los demás cruces en las intersecciones de la vialidad del proyecto, serán señalizadas horizontal (pasos cebra) y verticalmente con señales de prioridad al peatón.

Figura No. 9

Propuesta diseño vial (señalización) general del proyecto Santa Mónica – ubicación de bahías de paradas de bus
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica



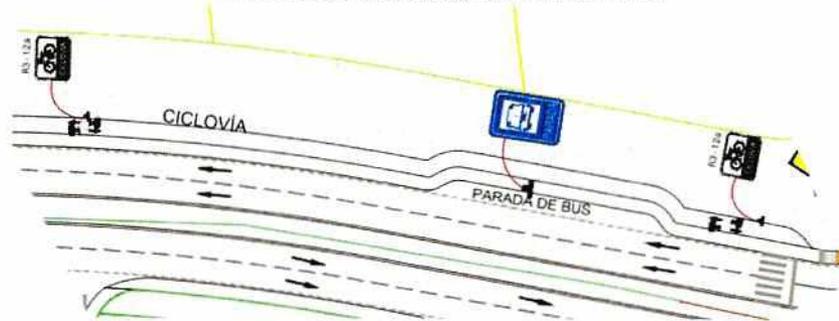
Nota: De acuerdo con el estudio presentado, el proyecto no tendrá acceso a locales comerciales o viviendas, ni de ninguna otra índole directamente desde el Escalón Lumbisi, los cuales se realizarán desde las vías internas de los dos predios.

4.2 Ciclovía

Se propone incorporar una ciclovía bidireccional a lo largo del costado occidental del Escalón Lumbisi de 2.50 m de ancho al lado oeste de la acera (Ver figura No. 10).

Figura No. 10

Detalle de la ruta de ciclovía
Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica



4.3 Transporte Público

La Operadora de transporte intracantonal combinado Tumbaco No. 066, con su ruta autorizada Terminal Río Coca – Lumbisi No. 229, tiene su recorrido por la calle Alfonso Lamiña, con una flota de 14 vehículos con un intervalo de 12 minutos.

La calle Alfonso Lamiña fue rehabilitada por la EPMMOP en julio de 2018, en donde se realizó la colocación de nuevo asfalto y la ejecución de señalización horizontal y vertical, en el tramo comprendido entre la intersección con la calle Huancavilca y la calle 23 de Abril (Lumbisi), como se muestra en la Figura No. 11.

Figura No. 11

Rehabilitación vial de la calle Alfonso Lamiña

Fuente: Publicación de la página web: www.quitoinforma.gob.ec



El proyecto prevé la incorporación de bahías de paradas de bus tanto en la calle Alfonso Lamiña como en el nuevo proyecto del Escalón Lumbisi (Ver Figura No. 12) de la siguiente manera:

- En la calle Alfonso Lamiña (lado norte respecto del Escalón Lumbisi) a los dos lados de la vía.
- En la calle Alfonso Lamiña (lado occidental respecto del Escalón Lumbisi) en las inmediaciones de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- En el Escalón Lumbisi a 33 m al sur de la intersección con las calles Huancavilca y Alfonso Lamiña a los dos lados del mismo.
- En el Escalón Lumbisi a 23 m al sur de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha a los dos lados del mismo.

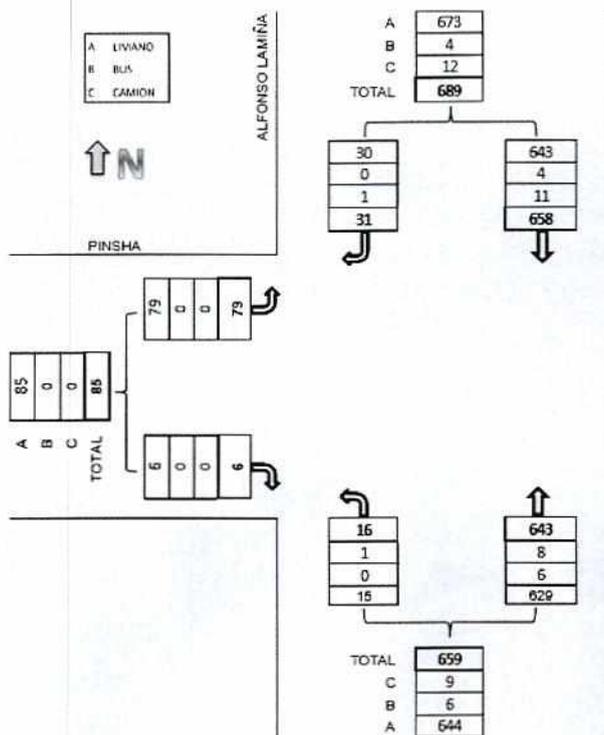
Así también, se propone la construcción de dos bahías de estacionamiento temporal sobre el Escalón Lumbisi a 20 m al sur de la intersección con la calle D, a los dos lados, para albergar a 7 vehículos livianos.

Figura No. 12

ubicación de bahías de paradas de bus



Calles Alfonso Lamina y Fco. de Pinsha



5.2 Generación de tráfico por efecto del proyecto

Para realizar la estimación de la generación de viajes desde y hacia el proyecto, el consultor realizó conteos de ingresos y salidas en las edificaciones cercanas de similares características, para vivienda de la "Urbanización Católica", ubicada en la Eloy Alfaro (Vía del Ferrocarril) y Vía Interoceánica y de oficinas del proyecto Site Center ubicado en Cumbayá, cercanos al proyecto en análisis.

En base a los datos obtenidos por el consultor de los ingresos y salidas de proyectos de similares características, mencionados anteriormente y, dado que de las 1.127 plazas de estacionamiento que propone implementar el proyecto, 1.021 plazas son destinadas para vivienda y 98 plazas son para comercios o servicios. El estudio determina que el 80% vehículos ingresarán por la Ruta Viva, el 15% por la Primavera y el 5% por la actual Vía a Lumbisí. Dicha distribución se muestra en las Figuras No. 16 y 17.

Figura No. 16
 Distribución del porcentaje de vehículos que ingresarán al proyecto
 Fuente: Estudio de tráfico "Santa Mónica"



Figura No. 17

Distribución del porcentaje de vehículos que saldrán del proyecto

Fuente: Estudio de tráfico "Santa Mónica"



El estudio determina que el 40% de los residentes saldrán en la hora de máxima demanda de la mañana, lo cual corresponde a 413 vehículos y, estarán llegando 176 vehículos que corresponden a los residentes de retorno de los servicios asociados al proyecto. Estos volúmenes se distribuyen en la red vial conforme los porcentajes antes mencionados y son la base para el análisis de los impactos de tráfico.

5.3 Análisis de los impactos al tráfico por el proyecto

Con los datos precedentes, el consultor del estudio presentado realiza modelaciones en el software SYNCRO para los escenarios sin proyecto y con proyecto incorporando las medidas de mitigación propuestas en las intersecciones que actúan directamente sobre el mismo: Calle Alfonso Lamiña y Huancavilca); y San Fco. de Pinsha, que han sido verificadas para efecto del presente informe.

Como se puede observar en la Figura No. 18, los niveles de servicio actuales de las intersecciones antes mencionadas son desproporcionados teniendo un nivel de intersección tipo "F" para la intersección de la calle Alfonso Lamiña y calle Huancavilca y nivel "B" para la intersección de la calle Alfonso Lamiña y San Fco. De Pinsha.

Figura No. 18

Niveles de Servicio de las intersecciones aledañas al proyecto (Sin proyecto)

Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"



Para la Fase 1 de implementación vial del proyecto, se puede observar que, con el incremento de vehículos previstos que serán usuarios del Proyecto "Santa Mónica" y considerando las medidas de mitigación que se ha comprometido realizar el promotor del proyecto antecesor "San Patricio", como la ampliación a tres carriles por sentido y la construcción de un redondel en la intersección de la calle Alfonso Lamina y Huancavilca, los niveles de servicio en las intersecciones analizadas cambian sustancialmente, mejorando el nivel de F a D y de B a C en las intersecciones antes mencionadas, respectivamente (Ver figura No. 19).

Figura No. 19

Niveles de Servicio de la intersección (Con proyecto Fase 1)

Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto Estudio de tráfico "Santa Mónica"



El consultor ha realizado las modelaciones de tráfico incorporando el tráfico generado por el proyecto y las medidas de mitigación propuestas en la Fase 1 y la Fase 2 y obtiene los siguientes niveles de servicio para las dos intersecciones analizadas (Ver Tabla No. 4):

Tabla No. 4

Niveles de servicio incorporando medidas de mitigación

Fuente: Estudio de tráfico proyecto Santa Mónica

ESCENARIOS	INTERSECCIONES	
	VÍA LUMBISÍ Y HUANCAVILCA	VÍA LUMBISÍ Y FCO. DE PINSHA
SITUACIÓN ACTUAL: GEOMETRÍA ACTUAL DE VÍAS (SIN PROYECTO)	F	B
PORCENTAJES OBSERVADOS + MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS + IMPLEMENTACIÓN ETAPA 1 (CON PROYECTO)	D	C
PORCENTAJES OBSERVADOS + MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS + IMPLEMENTACIÓN ETAPA 2 (CON PROYECTO)	C	A

6. MEDIDAS DE MITIGACIÓN

No obstante que el proyecto genera impactos al tráfico se ha determinado que estos se han mitigado por las medidas adoptadas en el diseño del proyecto, las cuales se indican a continuación:

6.1 En Fase 1

- Coordinar con la EPMMOP el diseño vial del Escalón Lumbisi en donde el proyecto requiere la modificación de su trazado original, frente al proyecto, a costo del promotor.
- Rebajamientos de aceras en las esquinas de todas las intersecciones circundantes al proyecto y en las entradas y salidas, para facilitar la circulación peatonal de forma continua fomentando la movilidad no motorizada;
- Ampliación de la calle Alfonso Lamiña en el lado nor-occidental del proyecto a dos carriles por sentido entre el nuevo facilitador de tránsito y el ingreso y salida de vehículos del proyecto, cuyo detalle se puede observar en el plano de medidas de mitigación.
- Implementar tres bahías de paradas de bus, dos hacia la calle Alfonso Lamiña (nor-occidente) y otra hacia la misma vía a 21 m al norte de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- Colocar señalización vertical de parada de bus sobre la calle Alfonso Lamiña (lado occidental) a 54 m de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha.
- Implementar tres carriles en la calle Huancavilca, dos carriles sentido este – oeste y un carril sentido oeste – este.
- Implementar dos cruces peatonales a nivel en las aproximaciones occidental y oriental al redondel, generándose un refugio para los peatones en las isletas centrales.
- Se implementará toda la vialidad interna del proyecto, que es de carácter público.
- Se implementará señalización horizontal y vertical, de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

6.2 En Fase 2

- Semaforizar, dotando de todos los elementos que se requieran conforme la EPMMOP lo determine para el adecuado funcionamiento, las siguientes intersecciones:
 - El Escalón Lumbisi con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca, generando una intersección en cruz, incorporando facilidades para los cruces peatonales y ciclistas en las cuatro aproximaciones, así como implementar las reformas geométricas necesarias para el desarrollo de carriles exclusivos de giro izquierdo sobre las aproximaciones del Escalón Lumbisi.
 - La intersección del Escalón Lumbisi con la prolongación de la calle San Fco. De Pinsha, incorporando un carril de giro izquierdo en la aproximación sur – norte desde el Escalón hacia la calle San Fco. De Pinsha, así como la facilidad para establecer cruces peatonales seguros y ciclovia.
- Implementar 4 bahías de paradas de bus en el Escalón Lumbisi, dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 25 metros al sur de la intersección con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y dos ubicadas a los dos lados de la vía, aproximadamente a 24 metros al sur de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha, de 2,50 m de ancho x 9,00 m de largo.
- Implementar una ciclovia a lo largo del Escalón Lumbisi, en el tramo comprendido entre intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y el limite sur del proyecto, como continuación de la ciclovia que viene desde la Ruta Viva.
- Se construirán dos bahías de estacionamiento temporal a los costados del Escalón Lumbisi a 47 m al norte aproximadamente de la intersección con la calle San Fco. de Pinsha, con capacidad para albergar a cinco vehículos livianos con la finalidad de ordenar el estacionamiento de vehículos particulares o taxis que dejen o recojan a los usuarios del proyecto Santa Mónica. 2.40 m de ancho y 25 m de largo.
- Se implementará señalización horizontal y vertical, de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

7. OBSERVACIÓN

Debido a que el plano de medidas de mitigación para la Fase 2 no ha sido presentado por el promotor hasta la expedición de este informe técnico, se le otorga el plazo de 8 días término, contados a partir de la promulgación del presente informe, para que el promotor remita a esta Secretaría el plano de medidas de mitigación para la Fase 2, mismo que, una vez recibido será remitido a todas las entidades involucradas mediante un alcance al presente documento. Al respecto debe indicarse que, en el presente informe constan todos los detalles y requerimientos de diseño geométrico y de facilidades para la circulación vehicular, peatonal y ciclista, mismas que deberán ser incorporados en el mencionado plano(s).

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- De acuerdo a lo expuesto se emite el informe **favorable** al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al Proyecto "Santa Mónica", mismo que se complementará con el cumplimiento de la observación señalada en el numeral anterior. El proyecto deberá realizarse, en cuanto se refiere a las medidas de mitigación de impacto al tráfico, de acuerdo a los planos sellados y sumillados por esta Secretaría, los mismos que se adjuntan al presente informe.
- La implementación de tales medidas de mitigación correrá a costo del promotor del proyecto, de acuerdo con la carta de compromiso suscrita por la responsable del mismo y entregada a esta Secretaría. La ejecución de las medidas que corresponden a la señalización de tráfico y ciclovías, semaforización y reformas geométricas, deberán coordinarse con la EPMMOP.
- Cabe aclarar que, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Mesa Técnica PUAE, en sesión extraordinaria del día martes 23 de abril de 2019, el suelo que será cedido por el promotor del proyecto para la construcción del Escalón Lumbisi que será realizado por la EPMMOP, corresponderá al tramo comprendido entre la intersección del Escalón con las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y la intersección con la calle San Fco. de Pinsha inclusive.
- La Administración Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Santa Mónica", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y, por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.
- En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.



Elaborado por: Arq. Alexandra Ocaña Aldáz



Revisado por: Arq. Marcelo Narváez Padilla

Aprobado por: Ing. Alfredo León Banderas

Oficio No. SA- 2018- 2013
DMQ, 15 de abril de 2019
Ref: Oficio #005-SM-2019
GDOC: 2019-018739

Asunto: PUAE SANTA MÓNICA

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. 005-SM-2019, mediante el cual se adjunta la subsanación de las observaciones emitidas al PUAE Santa Mónica, con la finalidad de que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos. En virtud de su solicitud, adjunto el informe de criterio técnico ambiental correspondiente.

Cabe mencionar que en función de la coordinación realizada con los promotores del proyecto, se recepta mediante correo electrónico el día 11 de abril el certificado de viabilidad técnica ambiental del proyecto por parte del Ministerio del Ambiente como alcance al expediente ambiental de absolución de observaciones del PUAE Santa Mónica.

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

Atentamente,


DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: Expediente de absolución de observaciones.

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/04/15	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/04/15	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/04/15	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	16 ABR 2019	

Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL

"SANTA MÓNICA"

Fecha: 12 de abril de 2019

1. ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. STHV-107-2018 del 9 de enero de 2019, la STHV envía al Ing. Francisco Torres Mora del Fideicomiso Rojas, la determinación de la mesa técnica PUAE respecto del proyecto Santa Mónica, y adjunta el informe criterio técnico ambiental del 10 de diciembre de 2018 en el que constan las observaciones emitidas.
- Se realiza una reunión de trabajo el 16 de enero de 2019, con los promotores con la finalidad de aclarar las dudas a las observaciones emitidas, y se informa que debido a que el predio interseca con bosques protectores se requiere el pronunciamiento del MAE en referencia a este tema, especificando la dependencia y persona a la que se requiere se envíe la solicitud.
- Mediante Oficio No. 005-SM-2019 recibido en la Secretaría de Ambiente el 14 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite la información entregada por los promotores del proyecto para que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos competentes.

2. REVISIÓN DE SUBSANACIONES AL PUAE SANTA MÓNICA

Observación:

- En relación al proceso de regularización ambiental, el proyecto Santa Mónica cuenta con dos tipos de regularización diferentes (Registro Ambiental y Certificado Ambiental), se solicita se unifique este criterio incluyendo todas las actividades que contempla el proyecto, para lo cual deberá solicitar criterio al Ministerio de Ambiente.

Subsanación: Se presenta el oficio No. MAE-DNPCA-2019-0055-O del 24 de enero del 2019.

Observación:

Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano

- Considerar que existe un certificado de intersección con el Bosque y Vegetación Protectora Flanco Oriental del Pichincha, por lo que es necesario contar con una autorización del Ministerio del Ambiente para proceder con el proyecto.

48

Subsanación: Se presenta oficio No. MAE-DPAPCH-2019-0492-O del 11 de abril de 2019 mediante el cual confiere certificado de viabilidad técnica ambiental con pronunciamiento favorable al proyecto SUIA código MAE-RA-2019-406173, en función del siguiente argumento:

- El proyecto interseca con las categorías Zona Agropecuaria y Área Poblada, según el Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra oficial al año 2016.
- Según lo establecido en el Mapa de Vegetación MAE-2013, el proyecto se encuentra en una clasificación de Intervención.
- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo DMQ-2016, clasifica el área de implementación del proyecto dentro de una clasificación Urbano de uso vigente Múltiple.
- En este contexto, establece que la implementación del proyecto, no afecta las funciones establecidas del Bosque y Vegetación Protectores Flanco Oriental Pichincha y Cinturón Verde de Quito por encontrarse en un área completamente urbanizada e intervenida.

Observación:

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- En relación a los criterios de eficiencia (ahorro, optimización, minimización, reducción) de consumo de agua, el proponente indica al ser PUAE Santa Mónica "(...) la urbanización del espacio definido pero no de la edificación dentro de los predios, por lo que los futuros usuarios de cada lote deberán regirse a la normativa ambiental vigente y buenas prácticas propuestas en el Reglamento Interno propuesto, para la aplicación medidas eficientes de consumo de agua potable (...)".

Es importante se viabilice lo planteado en este punto de manera que permita que los criterios de ahorro, optimización, minimización y reducción en el consumo de agua, sean aplicados en todas las etapas del proyecto, por otro lado se debería contar con la base del reglamento propuesto para que sea parte de la ordenanza de este PUAE.

- El proponente realiza un resumen de buenas prácticas de eficiencia de uso de agua sin embargo su cumplimiento está sujeto al cumplimiento de un Reglamento Interno, se requiere que conste como parte de la ordenanza el Reglamento en mención con las estrategias para su cumplimiento.

Subsanación: Se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:

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 debe mencionar y quedar estipulado en la ordenanza las condiciones del diseño de las construcciones, contemplando sistemas de ventilación e iluminación natural, humedad y acondicionamiento climático.
- Se menciona que será de responsabilidad del usuario final de cada uno de los lotes el uso de fuentes de energía alternativa renovable, sin embargo debe quedar en la ordenanza como una obligación las condiciones y requerimientos constructivos considerando estas alternativas.
- Al igual que el numeral anterior se menciona que será responsabilidad del usuario final el uso de materiales que promuevan el aislamiento térmico, es indispensable que en la ordenanza conste las condiciones y requerimientos constructivos en relación a los materiales de construcción los mismos que deberán promover el uso de materiales de origen de procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.
- Se menciona que se promoverá por medio de un "reglamento interno futuro del proyecto" el adecuado manejo de fachadas, letreros, iluminación y materiales, con el fin de minimizar el impacto visual de las áreas comerciales con la homologación y armonía visual del proyecto. Se requiere que el mencionado reglamento sea incorporado como parte del contenido de la ordenanza con la finalidad de que sea de obligatorio cumplimiento.

Subsanación: Se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

Observación:

Componente 4. Residuos Sólidos

- Se menciona que para la construcción de cada predio, el adecuado manejo de residuos será responsabilidad del constructor y usuario final, sobre la base del reglamento interno de la urbanización. Se requiere que el reglamento interno de la urbanización sea incluido en la ordenanza y mencione que se cumplirá con lo estipulado en la Ord. 332
- Se requiere se incorpore la responsabilidad de adquirir los tres contenedores de 1100 lt con toma para lifter de acuerdo a lo solicitado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo.

Subsanación: Se compromete a la responsabilidad de la adquisición de los contenedores recomendados por la empresa EMASEO EP, se complementa la información y se presenta un Manual de Buenas Prácticas Ambientales como parte integrante del expediente, el mismo que deberá constar como parte integrante de la Ordenanza PUAE correspondiente.

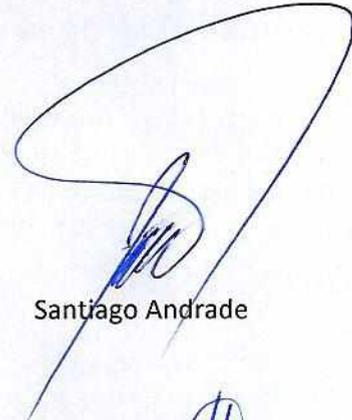
3. CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto Santa Mónica, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5203 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente. En este sentido, se solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos planteados.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE



Ruth Elena Ruiz



Santiago Andrade



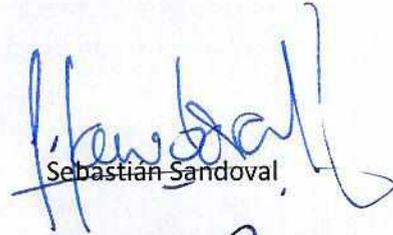
Mariela Perrone



Diana Hernández



Elena Vivanco



Sebastián Sandoval



Gustavo Mosquera



Manuel Serrano

FECHA: **29 ABR 2019** HORA: 13:50
- 02 -
RECIBIDO POR: **ALEX P**

EXPEDIENTE PRO- 2019-01143
GDOC. 2017-170303
DM QUITO, **29 ABR 2019**

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

De Conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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-2019-1351 de 29 de abril de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remitió el Proyecto de Ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica", a fin de que de manera urgente, Procuraduría Metropolitana emita el informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

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 control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
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 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), ibídem, establece 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 [...]"

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. 001 que contiene el Código Municipal en el artículo IV.1.26, 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 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².*
b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.*

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

5. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal, en el artículo IV.1.385, letra c) establece que no serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos, las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecidos en la normativa que regula el régimen administrativo del suelo.

III. INFORME LEGAL:

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 Ordenanza del

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

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

1. Añadir en los considerandos el Art. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase " 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República", por la frase "240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"
3. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD.
4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No. 10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.
5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados, con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.
6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, tablas, fórmulas y valores, 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 Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente (18-Feja)

c.c. Concejal Sergio Garnica. Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

Reunión Uso Susceptibilidad Palatana



Oficio No. STHV- 0107-2018
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2017-170303

9 ENE 2019

Ingeniero
Francisco Torres Mora
FIDEICOMISO ROJAS
Presente.-



Fecha: 09 ENE 2019 Hora 15:15

Nº. HOJAS 105 - (COPIAS)

Recibido por: *[Signature]*

Asunto: Determinación de la Mesa Técnica de PUAE respecto del Proyecto SANTA MÓNICA
Referencia: Oficio No. SG-3245 de fecha 10 de octubre de 2018

De mi consideración.-

1. Conforme lo dispuesto en el CAPITULO III, PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018, de fecha 18 de diciembre de 2017; y, en atención al siguiente oficio:
 - Oficio N°: SG-3245 remitido por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-170303, de fecha 11 de octubre de 2018, que adjunta el oficio # 022-SM-2018, de fecha 05 de octubre de 2018, suscrito por la Ing. Francisco Torres, representante del Fideicomiso Rojas, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: SANTA MÓNICA, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
2. Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada por los promotores del proyecto Santa Mónica, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución SHTV-12-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018; le informa lo siguiente:



617

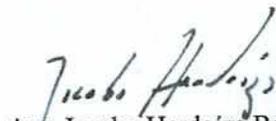
- En sesión extraordinaria realizada el día jueves 20 de diciembre de 2018, la **Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD con observaciones del Proyecto "SANTA MÓNICA"**, sustentada en los criterios técnicos emitidos en los informes técnicos, documentos adjuntos, de las siguientes dependencias:

1. Secretaria de Ambiente mediante Informe Criterio Técnico Ambiental, contenido en oficio No. SA-2018-5203, de fecha 10 de diciembre de 2018.
2. Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico, contenido en oficio No. SM-2510-2018, de fecha 26 de diciembre de 2018.
3. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Informe Técnico, de fecha 10 de diciembre de 2018.

3. Procedimiento:

Los promotores del proyecto Santa Mónica, tras obtener el respectivo informe de viabilidad con observaciones, podrán proseguir con su tratamiento para lo cual deberán elaborar los estudios y cumplir con las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de la Mesa Técnica de PUAE; el expediente del proyecto deberá ser ingresado a esta dependencia una vez que los promotores del proyecto hayan cumplido obligatoriamente con todos los requisitos estipulados en el artículo 14, Etapa III de la Resolución SHTV-12-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	19-01-08	

Adjunto:

- Copia del Informe Criterio Técnico Ambiental, contenido en oficio No. SA-2018-5203, de fecha 10 de diciembre de 2018. (03 hojas útiles).
- Copia del Informe Técnico de Movilidad No. SM-DPPM-138/2018 emitido mediante el Oficio No. SM-2510-2018 de fecha 26 de diciembre de 2018. (06 hojas útiles)
- Informe con el Criterio Técnico en el ámbito Territorial de fecha 10/12/2018. (23 hojas útiles)
- Documentación del proyecto presentado por los promotores en:
 - Carpeta 1: 290 hojas útiles y 1 CD.

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

Abg. Andrés Isch Pérez
Secretario General de Planificación

Dr. Pablo Falconí
Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Sr. Álvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Ing. Alfredo León
Secretario de Movilidad

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

Ing. Iván Alvarado
Gerente General de la EPMMOP

Ing. Marco Antonio Cevallos
Gerente General de la EPMAPS

22

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA-DPN-URCV-2018-2718
Fecha: Quito 25 de Junio del 2018
Ticket GDOC: 2017 170303

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informe Criterio Técnico Ambiental del PUAE
SANTA MÓNICA Ref. Oficio No. STHV-DMPPS-2518-2018-
GEDOC-2017-170303

De mi consideración:

Una vez revisados el expediente entregado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, del PUAE SANTA MÓNICA, presentado por el promotor Fideicomiso Rojas, y el Informe de criterio Técnico para dicho proyecto elaborado por la Secretaría de Ambiente, me permito comunicarle que el promotor no presenta de manera suficiente los requerimientos ambientales para los PUAE.

Con este antecedente y con base en lo estipulado en la Resolución SHTV-12-2017, adjunto el Informe Técnico con criterio desfavorable de la Secretaría de Ambiente al PUAE SANTA MÓNICA DE CUMBAYÁ.

Atentamente,


Ruth Elena Ruiz
SECRETARIA DE AMBIENTE (S)
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Revisión	Gustavo Mosquera	SA	27.06.18	641
Revisión	S. Sandoval	S.A	29/06/2019	1

Ejemplar 1: Arq. Jacobo Herdoíza
Ejemplar 2: Numérico

319

Informe Criterio Técnico Ambiental
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"SANTA MÓNICA DE CUMBAYA"
14 de junio de 2018

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 26 de abril de 2018, mediante oficio #001-SM-2018, dirigido al Secretario de la STHV, el promotor Fideicomiso Rojas (Fideicomiso Mercantil Irrevocable), presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "Santa Mónica de Cumbaya", en el cual el promotor propone un cambio de uso de suelo, de Múltiple, A8 (603-35) a Residencial unifamiliar, A (602-35) VU para una superficie de 31.591,64 m² dentro de su predio.
- Con fecha 23 de mayo de 2018, el promotor del I proyecto SANTA MÓNICA DE CUMBAYA presenta su propuesta, ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE, en la STHV.
- Con fecha 4 de junio de 2018, mediante oficio STHV-DMPPS-2518 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía a la Secretaría de Ambiente el archivo digital sobre el Expediente SANTA MÓNICA DE CUMBAYA, para emitir el criterio técnico ambiental.
- Con fecha 6 de junio de 2018 la Secretaría de Ambiente recibe formalmente el expediente del proyecto y se procede a la revisión del mismo a través de la Mesa Interna de Revisión de PUAE de la Secretaría de Ambiente.

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

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

Componente 1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano

- El área de implantación del proyecto se encuentra dentro del Bosque Protector Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito, parte del patrimonio forestal del Estado manejado por el Ministerio del Ambiente. Sin embargo, los usos del suelo predominantes en el área del proyecto son los desarrollos de conjuntos residenciales de baja altura (no más de dos pisos) y las actividades agrícolas.
- Para el predio en particular se registra un uso del suelo agrícola desde 2003, con pastizales y cultivos estacionales.
- El extremo norte del terreno es parte de la cuenca de la quebrada Jatucu, aportante de la quebrada El Tejar, mientras que el resto del predio se relaciona con la cuenca de la quebrada del Auquí, la cual desemboca en el río San Pedro, frente a las piscinas de Cununyacu; sin embargo el terreno no colinda con ninguna de las dos quebradas. El promotor señala en una lámina del power point, un esquema de "continuidad verde con otros proyectos del sector". Sin embargo, en el esquema no se aprecia la existencia de esos conectores al interior del proyecto y por lo tanto no se explica esa conexión con el exterior.
- Existe una franja de vegetación arbórea en el lado occidental del predio, junto a la vía de entrada a Lumbisí. Existe una lámina en la presentación, titulada

"Inventario Forestal", sin embargo no presenta el inventario forestal; esta vegetación debe integrarse al proyecto.

- El proyecto no detalla el enfoque ni alcance del componente "áreas verdes". En cuanto a superficie de áreas verdes, el proyecto cumple con el mínimo requerido por ley, sin embargo de la información disponible, no existen aportes al proyecto ni al entorno inmediato. De lo observado en las láminas las áreas verdes al interior del proyecto no se conectan con el exterior. La lámina 59 no corresponde con los otros esquemas del proyecto.
- El criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto, corresponde a la zona de amortiguamiento Ilaló, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló, por lo que se ha concertado que la altura máxima en este sector debería ser de 6 pisos, con el objetivo de propender la utilización del suelo mediante una equilibrada gradación de alturas y densidades de ocupación.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- Solo nombra la existencia de quebradas, como zonas de relevancia ecosistémica que tendrán una conectividad con el proyecto; sin embargo, las dos quebradas no colindan con el proyecto, por lo que es necesario que se explique los mecanismos de integración de las mismas al proyecto.
- El proponente indica que no se encuentran canales, acequias, humedales o reservorios en el área del proyecto.
- El proponente del proyecto plantea el diseño de elementos que permitan la reutilización de flujos de agua así como interconexión con quebradas cercanas al proyecto; es necesario que se indique un detalle sobre estos elementos.
- El proponente esquematiza en dos láminas el uso eficiente del agua a través de geoformas pero no presenta un detalle de los criterios, funcionamiento y mantenimiento de lo planteado gráficamente.
- El proponente indica que promoverá "la separación en origen de las aguas negras de las grises para su filtración, recirculación y uso en riego de áreas verdes en los lotes de vivienda unifamiliar". Debe explicarse cómo pondrá en práctica la propuesta.
- Solo plantea que promoverá el tratamiento de aguas negras y grises; pero no detalla los mecanismos o criterios para cumplir con esta propuesta; no indica procedimientos de mantenimiento.
- No describe ningún tipo de manejo de disposición final de los desechos de los sistemas de tratamiento.
- El proponente indica que promoverá "la utilización de artefactos sanitarios de bajo consumo en duchas, inodoros y lavamanos" y "se recomendará a futuros propietarios la recolección del agua lluvia para ser utilizada para el riego; no se garantiza con estas medidas (promoción y recomendación) la eficiencia en el consumo del agua.
- El proponente plantea el uso de geoformas para captar agua lluvia para su reutilización en las áreas verdes; sin embargo no existe una explicación técnica de la conformación, funcionamiento y mantenimiento de las mismas. Además plantea que promoverá la utilización de artefactos sanitarios de bajo consumo; se deben establecer los mecanismos que permitan que esta medida se concrete.

Componente 3. Material, Energía y confort

- Se menciona que para definir la correcta orientación se promoverán los requerimientos detallados en la publicación INEN Asoleamiento y sus aplicaciones para el diseño climatológico de la vivienda en el Ecuador, sin embargo es necesario especificar los requerimientos a los que se refiere y cuales se van a implementar en el proyecto.
- Se deberán cumplir los estándares para la envolvente en relación a temperatura, iluminación y ventilación. El promotor debe revisar la Resolución STHV-014-2017 de 22 de diciembre de 2017.
- Se menciona que el proyecto promoverá la implantación de terrazas verdes según la normativa #172 del MDMQ, sin embargo no se describe de qué forma se lo va a realizar, adicionalmente el promover no necesariamente indica que se va a implementar este componente.
- Se recomienda incluir los criterios técnicos para mimetización de edificaciones comerciales y de servicios.
- Se recomienda analizar alternativas para la utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) para el alumbrado público y/o calentamiento de agua.

Componente 4. Residuos sólidos

- En relación a la descripción del sistema integral de residuos de construcción, se solicita se describa el sistema de manejo de los residuos de construcción de acuerdo a todas las fases, en función a lo estipulado en la Ord. 332 e incluir el sitio de disposición final.
- En relación a la descripción del sistema integral de residuos domiciliarios domiciliarios inorgánicos, se debe describir el sistema de manejo de los residuos domiciliarios incorporando todas las fases, de acuerdo a lo estipulado en la Ord. 332. Se menciona que el promotor promocionará la clasificación, almacenamiento y disposición final adecuada de los desechos inorgánicos (reciclables) generados en la urbanización ubicando áreas de almacenamiento temporal de residuos, sin embargo no se describe mecanismos y responsables de su funcionamiento.
- En el sistema de manejo de los residuos domiciliarios orgánicos, no se menciona el responsable de la aplicación de las actividades, se debe describir el sistema de manejo de los residuos domiciliarios orgánicos en todas las fases de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana 332.
- Se aclara que la limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria no es una actividad que pueda desarrollarse en el predio de implantación el proyecto.
- En general para todos los tipos de residuos se requiere la descripción de todas las fases del sistema de manejo, en función de lo estipulado en la Ord. 332, así como el Responsable de la aplicación de las actividades y los mecanismos para que se cumplan y se mantengan en el largo plazo.

3.- CONCLUSIONES

La información entregada por la STHV a la Secretaría de Ambiente sobre el PUAE Santa Mónica contiene una presentación del proyecto en láminas de power point, la cual no siempre cuenta con el detalle de información requerido para el análisis.

La propuesta de PUAE Santa Mónica no evidencia aportes ambientales para el proyecto mismo, ni para el entorno en general.

Es importante que los promotores de urbanizaciones a través de PUAE, aseguren que los aportes de su diseño y criterios ambientales sean aplicados por los constructores del proyecto.

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor no presenta de manera suficiente los requerimientos ambientales para los PUAE, por lo que se emite el criterio técnico desfavorable para el Proyecto Santa Mónica.

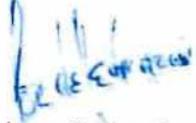
Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE
PROYECTO SANTA MÓNICA DE CUMBAYÁ


Mariela Perrone
Directora Metropolitana de
Políticas y Planeamiento


Santiago Andrade
Director Metropolitano Gestión
de Calidad Ambiental


Ejena Vivanco
Técnica Control Ambiental


Gustavo Mosquera
Coordinador Áreas Protegidas


Jorge Sempertegui
Coordinador jurídico

Quito DM, 18 JUN 2018
Oficio No. SM- 1065 2018

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

Asunto: Criterio Técnico desde el ámbito de la movilidad del
PUAE Santa Mónica"

De mi consideración:

En referencia al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2518 del 04 de junio de 2018, mediante el cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite la información presentada por el promotor en la Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES) realizada 23 de mayo de 2018 y solicita un informe técnico desde el ámbito de la movilidad, adjunto al presente sirvase encontrar el Informe Técnico No. SM- DPPM-077/2018, que contiene el criterio técnico en cuanto al ámbito de movilidad se refiere.

Atentamente

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



Adj: Informe Técnico Informe Técnico No. SM- DPPM-077/2018

Elaboración:	LCabrera	DPPM	2018/06/14	<i>[Signature]</i>
Revisión:	MNavárez	DPPM	2018/06/14	<i>[Signature]</i>

Ticket No. GDOC-2017-170303

RECEPCIÓN

FECHA: 18 JUN 2018 HORA: 11:45

NOMBRE DE CONTROL: _____

NÚMERO DE HOJAS: _____

OTROS DATOS: _____

CRITERIO TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "SANTA MÓNICA"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
14/06/2018

1. Antecedentes

Santa Mónica es un proyecto que ha tenido una serie de evoluciones relacionadas con las densidades edificatorias y las estrategias de accesibilidad. En el año 2017, la Mesa Técnica de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES) presentó una serie de observaciones al proyecto y, lo declaró inviable, debido a los incumplimientos con las consideraciones urbanísticas del emplazamiento específico del proyecto.

Con Oficio N° SM-1338-2017 del 08 de agosto de 2017, se remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el Informe Técnico No. SM-DPPM-118/2017, con criterio desde el ámbito de la movilidad, mismo que expresa un pronunciamiento respecto a una **viabilidad condicionada** al proyecto siempre y cuando se solventen las observaciones realizadas en dicho informe.

Los promotores del proyecto "Santa Mónica", con fecha 23 de mayo de 2018, efectúan la presentación de la nueva propuesta en la Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES), con cambios sustanciales a la versión original, misma que motiva la emisión del presente informe.

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2518 del 04 de junio de 2018, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita un informe técnico desde el ámbito de la movilidad respecto de la presentación realizada por el promotor del proyecto "Santa Mónica", el 23 de mayo de 2018.

2. Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en la jurisdicción de la Administración zonal Tumbaco, parroquia Cumbayá, Ver figura N°1.



Figura 1: Ubicación del Proyecto Santa Mónica

Elaboración propia - Fuente: Plan General Proyecto SANTA MÓNICA

XA

312

3. Características generales del proyecto

Se trata de un proyecto dividido en dos predios por la proyección del Escalón Lumbisi, de uso mixto con 35 unidades de residencia unifamiliar de 2 pisos, 6 bloques con 50 unidades de residencia de mediana densidad de 4 pisos y 9 bloques de 8 pisos con 40 unidades de uso múltiple, en un predio de 127.337,54 m². Ver figuras 2 y 3.

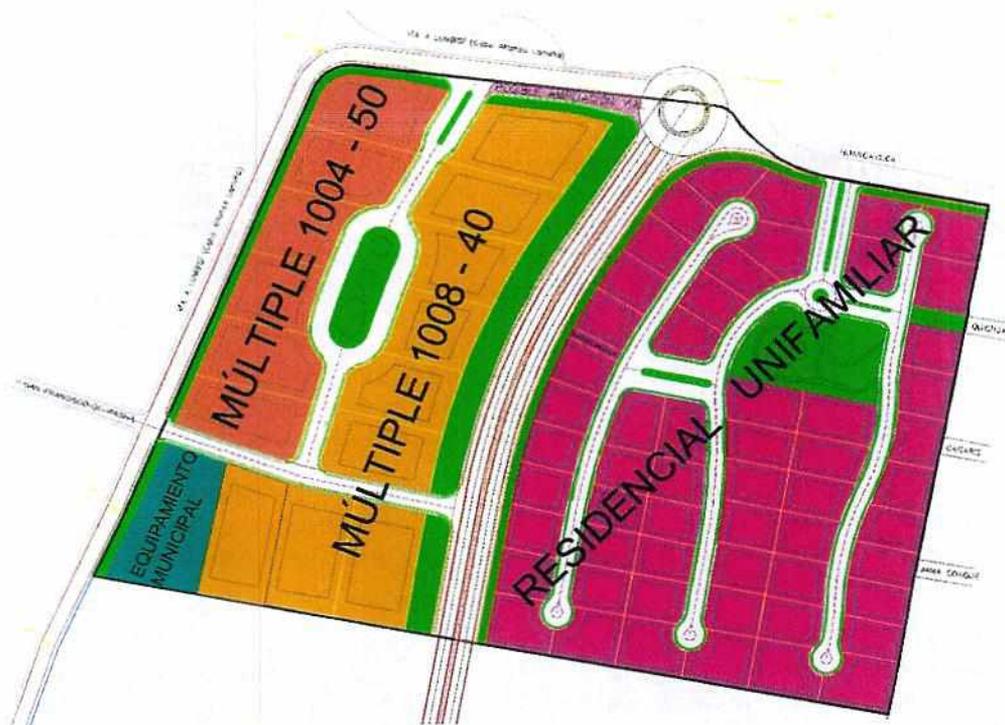


Figura 2: Plan Masa

Fuente: Plan General Proyecto Santa Mónica

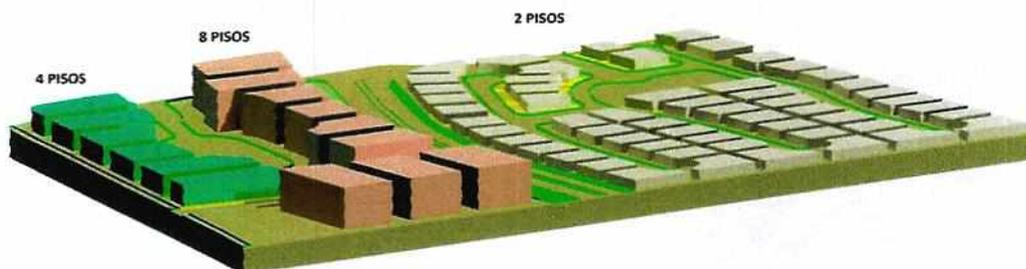


Figura 3: Graduación de alturas

Fuente: Plan General Proyecto Santa Mónica

4. Oferta de estacionamiento vehicular

El proyecto propone disponer de 1.451 plazas de estacionamientos distribuidos según se indica en la tabla No. 1:

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

APORTE VEHICULAR												
#	DESIGNACIÓN	TERRENO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	# UNIDADES / USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTOS / USO		CANTIDAD				
				COMERCIO (PB)	RESIDENCIAL	COMERCIO (PB)	RESIDENCIAL	FUJOS	VISITAS	DISCAPACIDAD	VEHÍCULOS	TOTAL
1 Área edificable												
1.1	Residencial unifamiliar	45 130,92	31 591,84		56		2	108	13	4		125
1.2	Uso Múltiple (hacia Boulevard)	21 460,90	68 674,86	54	376		2+1/4 u. hab	887	56	38	9	990
1.3	Uso Múltiple (hacia San Fco Pinsha)	12 380,54	24 761,08		155	1/50 m ² +2/25 v	2+1/4 u. hab	298	25	13		336
TOTALES		78.972,36	126.027,80	54	587			1.293	94	55	9	1.451

Fuente: Propuesta de Movilidad SANTA MÓNICA

De las 1.451 plazas de estacionamiento, 55 son para personas con discapacidad. Sin embargo el número de estacionamientos mínimo debería ser 58, con base a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172, la cual dispone 1 estacionamiento para personas con discapacidad por cada 25 plazas.

5. Análisis

En la actual propuesta del proyecto Santa Mónica, se observa que existe una conexión vial directa desde el predio occidental hacia el Escalón Lumbisi y 2 accesos hacia la calle Alfonso Lamiña, desde la cual se conecta hacia el Escalón Lumbisi; mientras que el predio oriental mantiene un único ingreso vehicular por la calle Huancavilca, desde el cual se conecta con el Escalón Lumbisi.

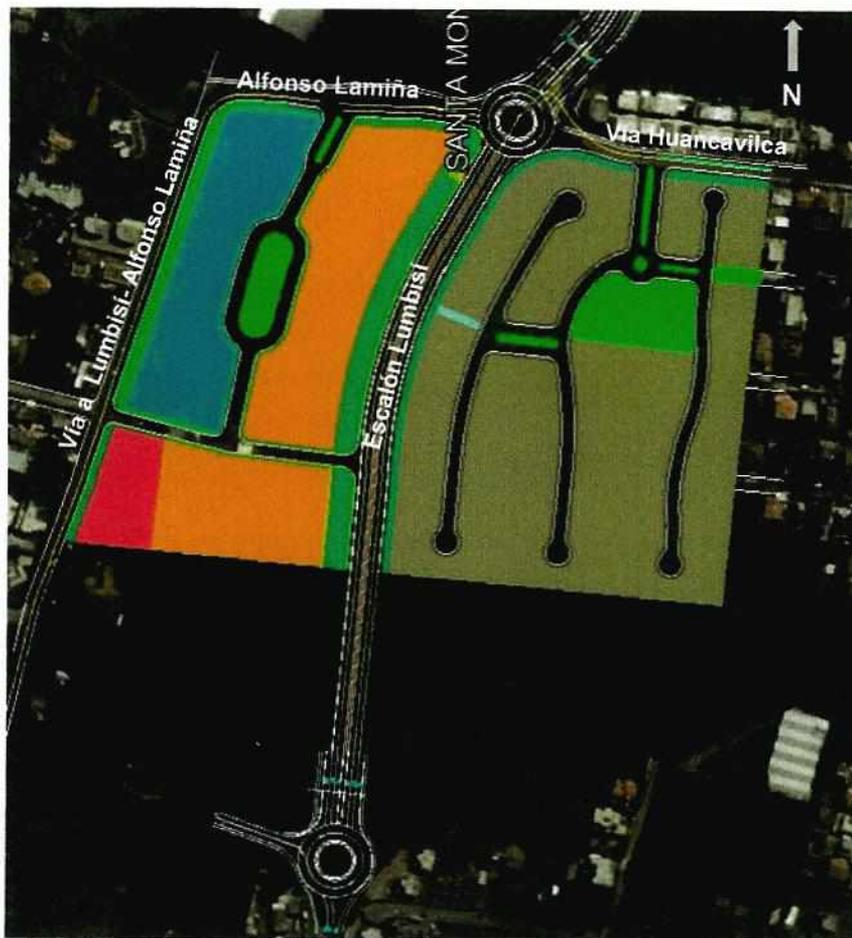


Figura 4: Propuesta Implantación proyecto presentado en mayo 2018
Fuente: Plan General Proyecto Santa Mónica

SA

311

En la propuesta vial presentada, la accesibilidad fundamental al Escalón Lumbisí, eje principal del sector hacia los dos predios (occidental y oriental) así como a la calle Huancavilca se realiza a través de un distribuidor de tráfico a nivel (redondel), tal como indica la figura 5.

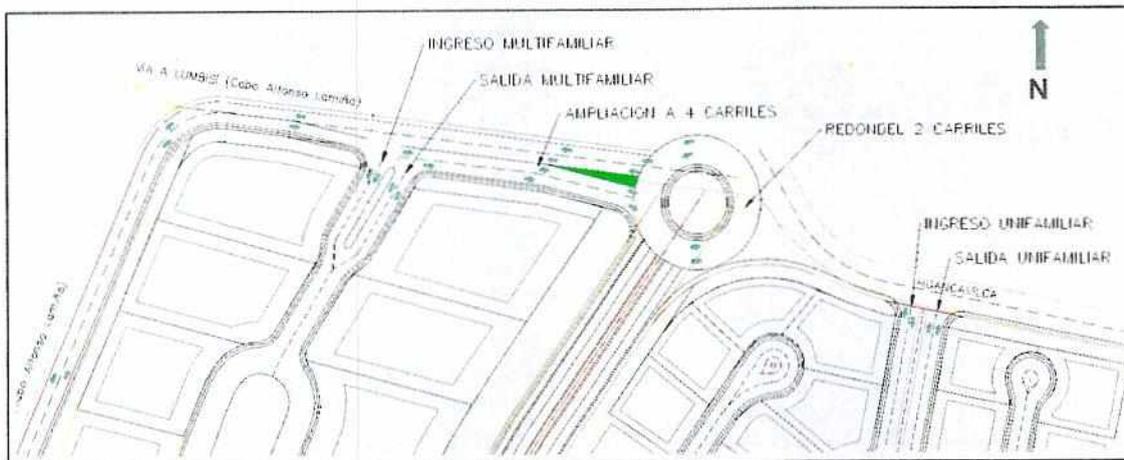


Figura 5: Intersecciones Huancavilca y el Escalón de Lumbisí
Fuente: Propuesta vial Proyecto Santa Mónica

Adicionalmente, se propone la ampliación de la vía Alfonso Lamina a dos carriles por sentido, en el tramo comprendido entre el redondel antes mencionado y el ingreso norte al predio occidental del proyecto, entendiéndose que solventará la demanda vehicular que generará el predio con mayor densidad habitacional y uso múltiple. Ver figura 6.

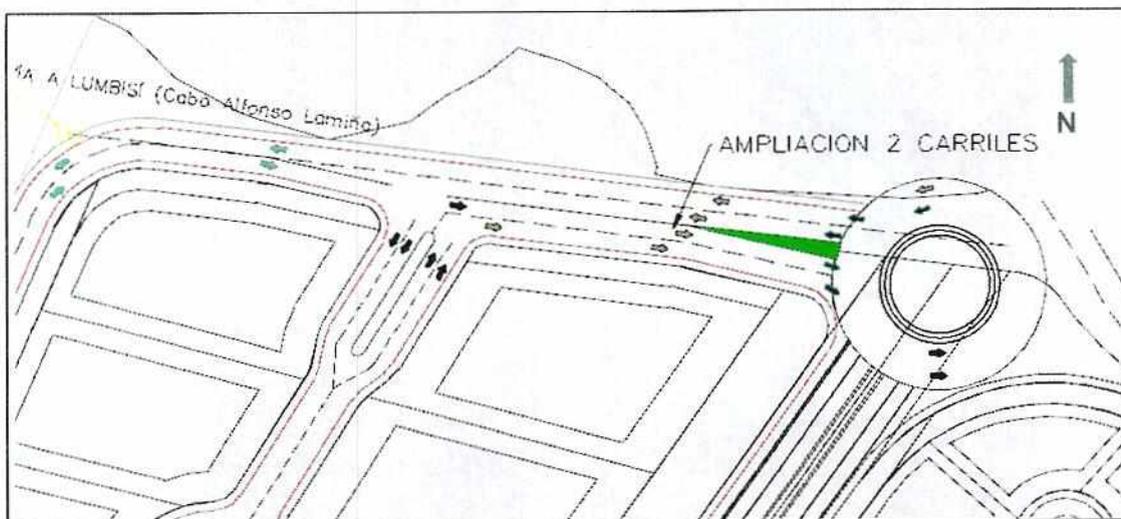


Figura 6: Propuesta preliminar del sistema vial
Fuente: Propuesta vial Proyecto Santa Mónica

La propuesta de movilidad del Proyecto Santa Mónica, plantea la colocación de paradas de buses señalizadas en cada sentido en ese mismo tramo sin provisión de facilidades específicas para el efecto (bahías), tal como se muestra en la siguiente la figura 7:

24

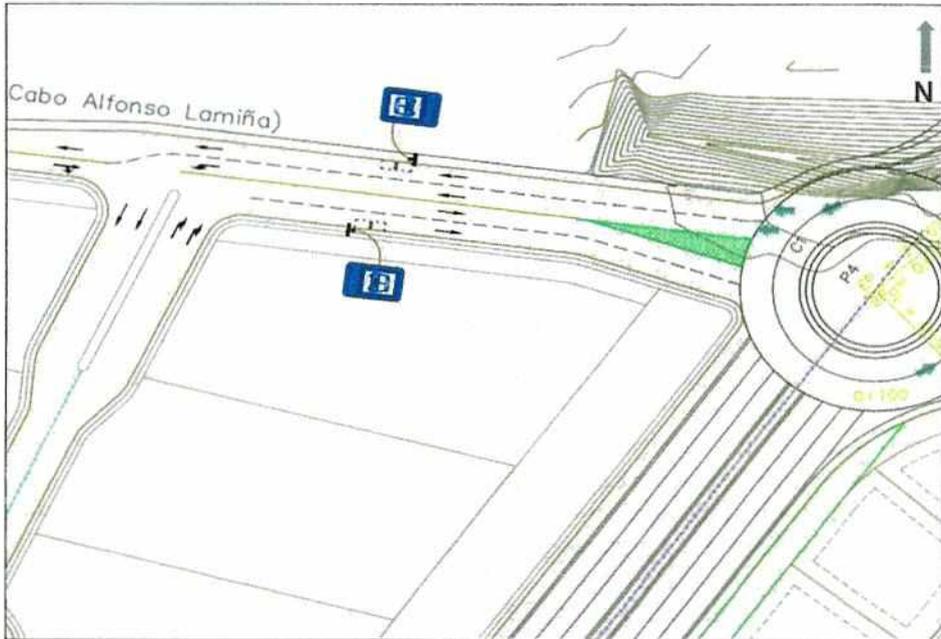


Figura 7: Propuesta de Movilidad - Paradas de Buses
 Fuente: Propuesta vial Proyecto Santa Mónica

Para facilitar la accesibilidad peatonal y de vehículos alternativos desde y hacia el proyecto, en esta propuesta se ha dispuesto de manera específica un único corredor de conexión desde el área unifamiliar hacia la vía colectora principal constituida por la futura extensión del Escalón Lumbisí. Ver figura 8.



Figura 8: Único ingreso Peatonal
 Fuente: Propuesta de Movilidad Proyecto Santa Mónica

Finalmente cabe indicar que, se mantiene la propuesta original de la proyección del Escalón Lumbisí con una curvatura hacia el lado occidental en el tramo que atraviesa el proyecto, la cual modifica el trazado aprobado de esa vía por la EPMMOP, siendo una propuesta de los promotores con la finalidad de aprovechar de mejor manera el área disponible en los dos predios en donde se desarrollará el proyecto.

6. Conclusiones y Recomendaciones

Una vez analizada la nueva propuesta del proyecto Santa Mónica, se puede advertir que, muchas de las observaciones realizadas en los informes anteriores no han sido consideradas, por ello la Secretaría de Movilidad las ratifica e incluye recomendaciones adicionales que deberán ser acogidas por el promotor en pro de obtener un informe con criterio favorable de viabilidad en lo referente al ámbito de la movilidad:

- Es necesario el análisis de la capacidad vial, y sus correspondientes niveles de servicio de las intersecciones y tramos viales que conforman el área de influencia directa del proyecto, de forma que éstos sean óptimos en el escenario de inicio de funcionamiento del proyecto y aceptables a 5 y 10 años de proyección. Los resultados de este análisis determinarán las condiciones viales necesarias a tomarse en cuenta en la propuesta y desarrollo del proyecto.
- Con respecto al cambio del trazado del Escalón Lumbisí: en primer lugar, su diseño estará definido por la influencia del impacto a la movilidad referido por el proyecto y sus medidas de mitigación, su correspondiente análisis de capacidad vial, su funcionalidad y seguridad vial, lo cual implica el diseño de intersecciones, facilidades relacionadas al transporte público, la circulación y seguridad vial de peatones y ciclistas. Una vez aceptado el diseño funcional, se deberá coordinar con la EPMMOP para realizar la validación del proyecto vial con todos los componentes que lo conforman, antes de que la Ordenanza del Escalón Lumbisí o Av. Alfonso Lamiña sea aprobada.
- Es necesario precisar la propuesta en cuanto se refiere a la accesibilidad peatonal, de ciclistas y vehículos al predio oriental, por lo que se recomienda incorporar una mayor oferta de accesos con el fin de que exista una permeabilidad total ente el escalón y el predio. Adicionalmente, es necesario que se indique con mayor nivel de detalle las conexiones y vías internas del proyecto, así como la accesibilidad específica a los sitios de estacionamiento previstos.
- La propuesta no contempla bahías, ni equipamiento de refugio para los usuarios en las paradas de buses por lo que será necesario que se estime un espacio dentro del predio para dichas bahías ubicadas tanto en la vía Huancavilca como en el Escalón Lumbisí, debido a que los residentes o usuarios del proyecto que se trasladarán a pie, concurrirán a tomar el servicio del transporte público que sirve al sector, por ello es importante la incorporación de manera complementaria de cruces seguros para los peatones.
- Debido a que la actual propuesta contempla zonas residenciales de uso Múltiple, el promotor deberá prever de espacios de áreas de carga y descarga en la parte occidental del predio.

Por lo expuesto y, en virtud de las observaciones realizadas mediante el presente informe técnico, se determina como no viable la propuesta presentada, siendo susceptible de revertir este pronunciamiento acogiendo las observaciones emitidas en éste informe e incorporando sus correctivos, en cuyo caso esta Secretaría emitirá la viabilidad del proyecto "Santa Mónica" en el ámbito de competencia de movilidad, el proyecto deberá ser analizado en todos sus componentes por la Mesa Técnica de PUAES.

Elaborado por: Liceth Cabrera P.
Aprobado por: Marcelo Narváez P.



INFORME TÉCNICO

PROYECTO: SANTA MÓNICA

FECHA: 13 DE JUNIO 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 2107, que expide el "PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES", se desarrolla el siguiente informe técnico que determina el criterio técnico posterior al análisis del proyecto SANTA MÓNICA.

1. ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015, se emitió el Informe de Viabilidad del Proyecto SANTA MÓNICA, declarándole viable con observaciones, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica PUAE; los promotores del proyecto incumplieron con el plazo otorgado.
- El replanteamiento del proyecto SANTA MÓNICA es ingresado mediante oficio 003-SM-2017, de fecha 05 de junio de 2017, y la exposición del proyecto ante la Mesa Técnica PUAE, se realiza con fecha 12 de julio de 2017; y, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, se emitió el Informe del Proyecto SANTA MÓNICA declarándole INVIABLE y manteniendo el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto; para lo cual la Mesa Técnica de PUAE concertó que la altura máxima para este sector correspondía a 6 pisos.
- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SG-3386, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-170303 y fecha 22/11/2017, remite el Oficio S/N, de fecha 16/11/2017, suscrito por la Ing. Francisco Torres, representante del Fideicomiso Rojas, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: SANTA MÓNICA, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- Mediante oficio STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio devuelve el expediente del proyecto entregado por el promotor, para que este sea actualizado conforme la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.
- Mediante oficio # 001-SM-2018, de fecha 26 de abril de 2018, el Ing. Francisco Torres, ingresa a la Secretaría de Territorio, el expediente del proyecto con la información solicitada en el STHV-DMPPS-066, de fecha 05 de enero de 2018.
- El día miércoles 16 de mayo de 2018, el Ing. Francisco Torres, en representación del Fideicomiso Rojas, realiza la presentación del proyecto denominado "SANTA MÓNICA", 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-2518-2018, de fecha 04 de junio de 2018, se remite en archivo digital la información presentada por los promotores del proyecto SANTA MÓNICA, para el análisis respectivo y elaboración de los informes técnicos correspondientes previstos como requisito para la ETAPA II, estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

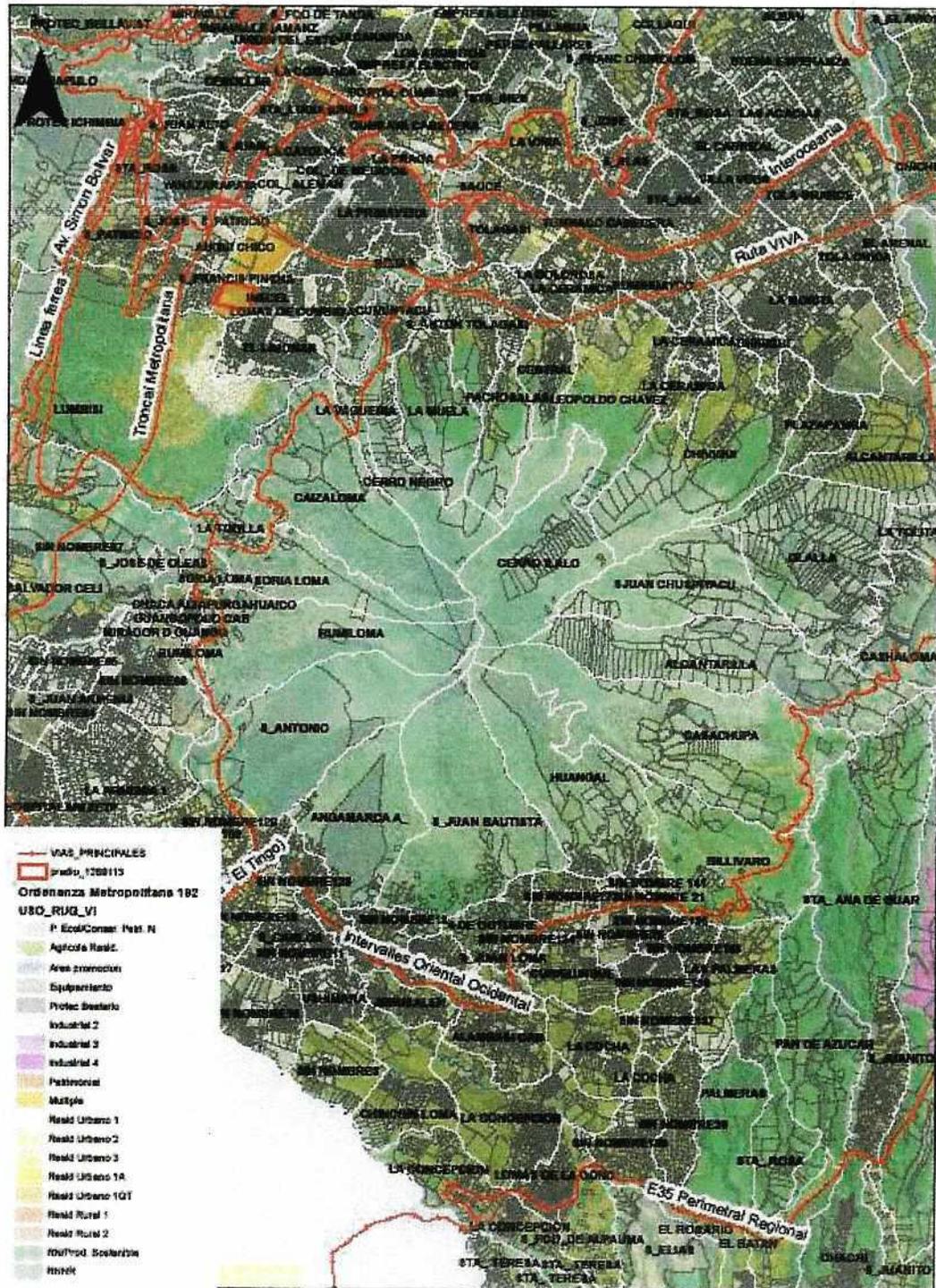
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

2.1. Promotor del Proyecto

El promotor del proyecto es el Fideicomiso Rojas.

2.2. Ubicación del Proyecto

El predio número 1289113, con clave catastral 20012 03 001, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en el sector de INECCEL, posee una superficie de 127.337,54 m², y se encuentra dentro de la Administración Zonal Tumbaco. La distancia entre el predio con respecto al cerro Ilaló corresponde a 1.800 metros aproximadamente hacia la cota más baja.



Mapa 1. Ubicación Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

308

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

El lote con número de predio 1289113, según el Informe de Regulación Metropolitana y la cédula catastral tiene las siguientes superficies:

- Área según escritura: 127.337,54 m²
- Área gráfica: 127.179,69 m²

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

PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO: El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo a los artículos 116, 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

Respecto de la factibilidad de servicios básicos (*agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones*), el promotor indica (*página 11 del expediente*), que cuenta con todas las factibilidades de servicios para el proyecto, sin embargo en el expediente no se presentan certificados de factibilidad de servicios básicos.

2.4. Regulación vigente para el predio 1289113 según el PUOS

La Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20 de diciembre de 2017, establece las siguientes asignaciones determinadas en el siguiente cuadro y mapa para el lote con número de predio 1289113:

ZONA	LOTE MÍNIMO	COS TOTAL	COS EN PLANTA BAJA	USO DE SUELO	CLASIFICACIÓN DE SUELO
ZC (ZC)	V m ²	V %	V %	(M) Múltiple	(SU) Suelo Urbano

Tabla 1. Regulaciones predio 1289113
Fuente: Ordenanza 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 SANTA MÓNICA mediante oficio # 001-SM-2018, de fecha 26 de abril de 2018.

3.1. Justificación del Proyecto

Según el promotor, SANTA MÓNICA se incorporará dentro de una nueva centralidad urbana conformada por aproximadamente 100 Ha. de terrenos contiguos que conformarán un modelo de desarrollo urbano arquitectónico ordenado y planificado en función de ciudad.

3.2. Cuadro de Áreas Generales y Plan Masa

Contiene:		4.e. CUADRO DE AREAS		
#	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%	OBSERVACIONES
1	Área total terreno	127.179,65	100,00%	
2	Afectaciones viales	11.798,59	9,28%	Supera el 5%
3	Área total después de afectaciones	115.381,06	90,72%	Indemnización 5.439,61 m2
4	Áreas verdes públicas	14.027,31	12,16%	
5	Equipamiento municipal	3.469,63	3,01%	
6	Áreas municipales totales	17.496,94	15,16%	
7	Área útil	97.884,12	76,97%	
8	Vías internas	18.913,42		
9	Área de venta	78.972,36	62,10%	
10	Residencial unifamiliar	45.130,92	57,15%	RU1 A 602-35 VU
11	Uso múltiple (hacia boulevard)	21.460,90	27,18%	MU A 1008-40
12	Uso múltiple (hacia San Francisco de Pinsha)	12.380,54	15,68%	MU A 1004-50

Tabla 2. Cuadro de áreas generales del proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

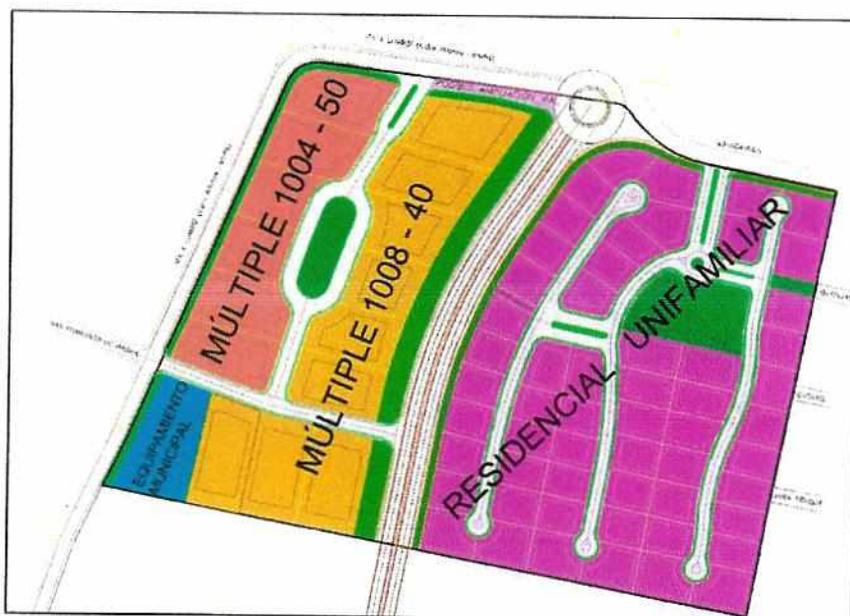


Ilustración 1. Plan Masa – Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

3.3. Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano

La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones, en función de lo establecido en los Anexos: No. 1, No. 2 para la circunscripción de la Administración Zonal Tumbaco, y No. 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, de fecha 26 de abril de 2018.

ZONA	USO	AREA	COS P.B.	ÁREA P.B.	PISOS	ALTURA	RETIROS				EDIFICABILIDAD	COS TOTAL
		TERRENO	%	(m ²)			#	(m)	F	L	P	EB
1	Residencial Unifamiliar (VU)	45,130.92	35%	15,795.82	2	8	5	3	3	6	31,591.64	70%
2	Múltiple 1008-40	21,460.90	40%	8,584.36	8	32	10	5	5	5	68,674.88	320%
3	Múltiple 1004-50	12,380.54	50%	6,190.27	4	16	7,5	5	5	5	24,761.08	200%
		78,972.36		30,020.70							125,027.60	

Tabla 3. Cuadro de áreas – Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto entregado por los promotores

306



Ilustración 2. Perspectiva del proyecto SANTA MÓNICA
 Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

3.4. Áreas Verdes y Espacio Público

La propuesta del proyecto SANTA MÓNICA presenta en cuanto a áreas verdes y espacio público las superficies contempladas a continuación en la siguiente ilustración y cuadro de áreas; el porcentaje correspondiente a 15,16 % de áreas verdes públicas y equipamiento comunal, cumple con el mínimo establecido en Artículo 424. *Porcentaje de área verde comunal y vías*, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con Registro Oficial 21 de enero de 2014. Cabe señalar que el ingreso a estos espacios no se realiza de manera directa desde las vías principales.



Ilustración 3. Áreas Verdes del proyecto SANTA MÓNICA
 Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA
B1	Boulevard Lumbisí 1	3559,61
B2	Boulevard Lumbisí 2	989,75
B3	Boulevard Lumbisí 3	1451,38
SUB TOTAL		6.000,74
P1	Área perimetral 1	353,51
P1	Área perimetral 2	434,51
P2	Área perimetral 3	358,98
P2	Área perimetral 4	344,84
P3	Área perimetral 5	1059,22
P3	Área perimetral 6	417,41
SUB TOTAL		2.968,47
IE-1	Área verde interior oriental 1	3277,86
IE-2	Área verde interior oriental 2	300,08
AV-1	Aceras verdes	2920,12
SUB TOTAL		6.497,86
PN	Parque Norte	1480,36
SUB TOTAL		1.480,36
EM	Equipamiento Municipal	3469,63
SUB TOTAL		3.469,63
TOTAL		20.417,06

Tabla 4. Áreas Verdes del Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

3.5. Comparación Zonificación vigente y propuesta

Contiene: 4.f COMPARACIÓN ZONIFICACIÓN									
ÁREAS CIRCUNDANTES SEGÚN PUOS VIGENTE (Ordenanza 127)									
SECTOR ORIENTAL - FASE 1									
#	COMPARACION	CLASIFICACIÓN	USO SUELO	ZONIFICACIÓN CIRCUNDANTE	AREA TERRENO	PLANTA BAJA		# PISOS	EDIFICABILIDAD TOTAL
						COS P.B.	EDIFICAB P.B.		
1	VIGENTE	Urbano	Múltiple	A8 (603-35)	45.130,92	35,00%	15.795,82	3	47.387,47
2	PROPUESTO	Urbano	Residencial Unifamiliar	A (602-35) VU	45.130,92	35,00%	15.795,82	2	31.591,64
A								DIFERENCIA: -15.795,82	
SECTOR OCCIDENTAL - FASE 2									
ÁREAS CIRCUNDANTES SEGÚN PUOS VIGENTE (Ordenanza 127)									
#	COMPARACION	CLASIFICACIÓN	USO SUELO	ZONIFICACIÓN CIRCUNDANTE	AREA TERRENO	PLANTA BAJA		# PISOS	EDIFICABILIDAD TOTAL
						COS P.B.	EDIFICAB P.B.		
1	VIGENTE	Urbano	Múltiple	A11 (1004-40)	33.841,44	40,00%	13.536,58	4	54.146,30
2	PROPUESTO (Central)	Urbano	Múltiple	A (1008-40)	21.460,90	40,00%	8.584,36	8	68.674,88
3	PROPUESTO (Occidental)	Urbano	Múltiple	A (1004-50)	12.380,54	50,00%	6.190,27	4	24.761,08
B								DIFERENCIA: 39.289,66	

Tabla 5. Comparación zonificación vigente con zonificación propuesta
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA 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, no precisa el tiempo de duración de cada etapa:

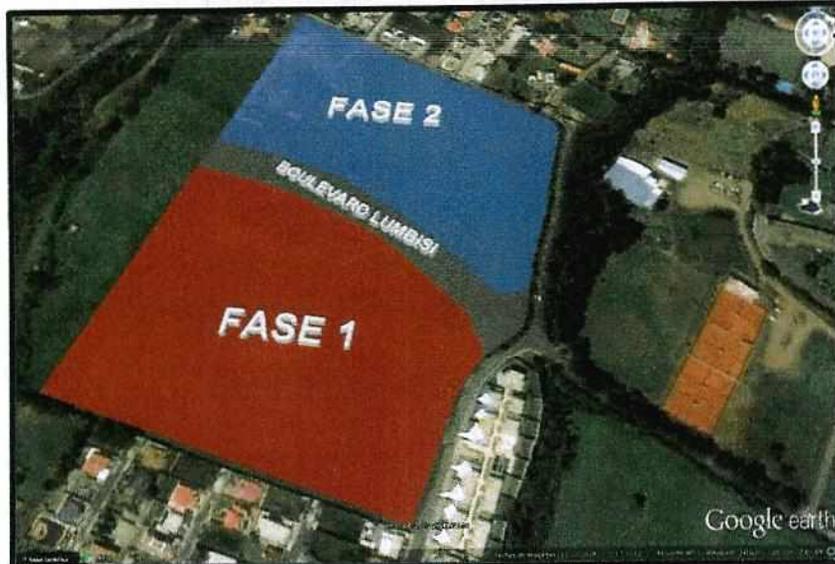


Ilustración 4. Fases del proyecto SANTA MONICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

3.6.2. Monto estimado de la inversión

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

Contiene: 8.c.1.- INVERSIÓN TOTAL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
EGRESOS				
Terreno	m2	127.179,65	\$ 160,00	\$ 20.348.744,00
Estudios y diseños	m2	78.972,36	\$ 2,50	\$ 197.430,90
Obras Urbanización	m2	78.972,36	\$ 50,00	\$ 3.948.618,00
Aprobaciones, licencias, garantías, tasas e impuestos	%	2%	\$ 24.494.792,90	\$ 367.421,89
Costo financiero	%	5%	\$ 24.494.792,90	\$ 1.224.739,65
Costo promoción	%	0,50%	\$ 31.588.944,00	\$ 157.944,72
Comisión de ventas	%	3%	\$ 31.588.944,00	\$ 789.723,60
Concesión Onerosa	gbl	1	\$ 1.059.860,02	\$ 1.059.860,02
COSTOS:				28.094.482,78
INGRESOS				
Área de venta	m2	78.972,36	\$ 400,00	\$ 31.588.944,00
VENTAS:				\$ 31.588.944,00
UTILIDAD:				\$ 3.494.461,22
RENTABILIDAD:				12,44%

Tabla 6. Inversión Total Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

Contiene: 8.c.1.- INVERSIÓN TOTAL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
EGRESOS				
Terreno	m2	127.179,65	\$ 160,00	\$ 20.348.744,00
Estudios y diseños	m2	78.972,36	\$ 2,50	\$ 197.430,90
Obras Urbanización	m2	78.972,36	\$ 50,00	\$ 3.948.618,00
Aprobaciones, licencias, garantías, tasas e impuestos	%	2%	\$ 24.494.792,90	\$ 367.421,89
Costo financiero	%	5%	\$ 24.494.792,90	\$ 1.224.739,65
Costo promoción	%	0,50%	\$ 31.588.944,00	\$ 157.944,72
Comisión de ventas	%	3%	\$ 31.588.944,00	\$ 789.723,60
Concesión Onerosa	gbl	1	\$ 1.059.860,02	\$ 1.059.860,02
COSTOS:				28.094.482,78
INGRESOS				
Área de venta	m2	78.972,36	\$ 400,00	\$ 31.588.944,00
VENTAS:				\$ 31.588.944,00
UTILIDAD:				\$ 3.494.461,22
RENTABILIDAD:				12,44%

Tabla 7. Inversión Total Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Expediente del proyecto SANTA MÓNICA presentado por el promotor.

3.7. Aportes Urbanísticos

El promotor plantea los siguientes aportes:

- *Inversión para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes,*
- *Trabajo (temporal) durante las obras de urbanización,*
- *Transformación planificada y ordenada,*
- *Concentración de servicios públicos y privados,*
- *La complementación con los desarrollos consolidados, los nuevos proyectos vecinos y el entorno en general,*
- *Amplias avenidas y calles que faciliten la circulación,*
- *Reducción de viajes por acercamiento de origen-destino,*
- *Plazas permanentes de trabajo dentro del proyecto futuro,*
- *Desarrollo urbanístico y arquitectónico de la ciudad,*
- *Incorporación dentro de una nueva centralidad urbana,*
- *Amplias áreas verdes, senderos y ciclovía,*
- *Áreas de esparcimiento, recreación y protección ambiental,*
- *Aporte al incremento de la fauna endémica,*
- *Aporte económico a favor del municipio del distrito metropolitano de Quito, por distintos conceptos, proyectado con un horizonte similar a los 5 años, por un monto aproximado a los usd \$ 10'914.058,99*

4. CONCESIÓN ONEROSA

El siguiente cuadro se desprende de la información entregada por el promotor; quien ha aplicado la fórmula para Venta de Edificabilidad contemplada en el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, la misma que arroja la cantidad de 1.059.860,02 (un millón cincuenta nueve mil con ochocientos sesenta dólares norteamericanos con 02/100).

Sin embargo, el promotor del proyecto no ha contemplado el cambio de uso de suelo para la Fase 1 del proyecto, el cual pasa de uso Múltiple a Residencial Urbano 1A; y la aplicación de la fórmula está desarrollada a continuación:

4.1. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.- La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

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

Donde:

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

Donde:

- i) $AIVA =$ Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$160,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
 - ii) $Índice\ de\ revalorización =$ Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 2,134375334.
 - iii) $AUV =$ Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 31.591, 64 m², conforme la información contenida en el expediente del promotor.
- $Valor\ del\ terreno\ de\ partida = AIVA \times AUV$

Donde:

- iv) $AIVA =$ Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 160,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.

- v) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 31.591, 64 m², conforme la información contenida en el expediente del promotor.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada= $(160 \text{ \$/m}^2 \times 2,134375334) \times 31.591, 64 \text{ m}^2$
Valor del terreno de llegada= \$ 1.850.298,38
- Valor del terreno de partida= $160 \text{ \$/m}^2 \times 31.591, 64 \text{ m}^2$
Valor del terreno de partida= \$ 5.054.662,4
- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**

$$\text{CODu} = (\$10.788.546,7 - \$ 5.054.662,4) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$5.733.884,35) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$ 1.146.776,869$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo de Múltiple a Residencial Urbano 1A para el proyecto SANTA MÓNICA corresponde a \$ 1.146.776,869 (un millón ciento cuarenta y seis mil setecientos setenta y seis dólares norteamericanos con 869/100).

Sumando los valores derivados del cálculo de la Concesión Onerosa tanto en Incremento de edificabilidad como en Cambio de Uso de Suelo para el Proyecto SANTA MÓNICA, se obtiene la cantidad de \$ 2.206.636,889 (dos millones doscientos seis mil seiscientos treinta y seis dólares norteamericanos con 889/100). Cabe recalcar que estos valores son obtenidos de la información entregada por el promotor.

5. 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:

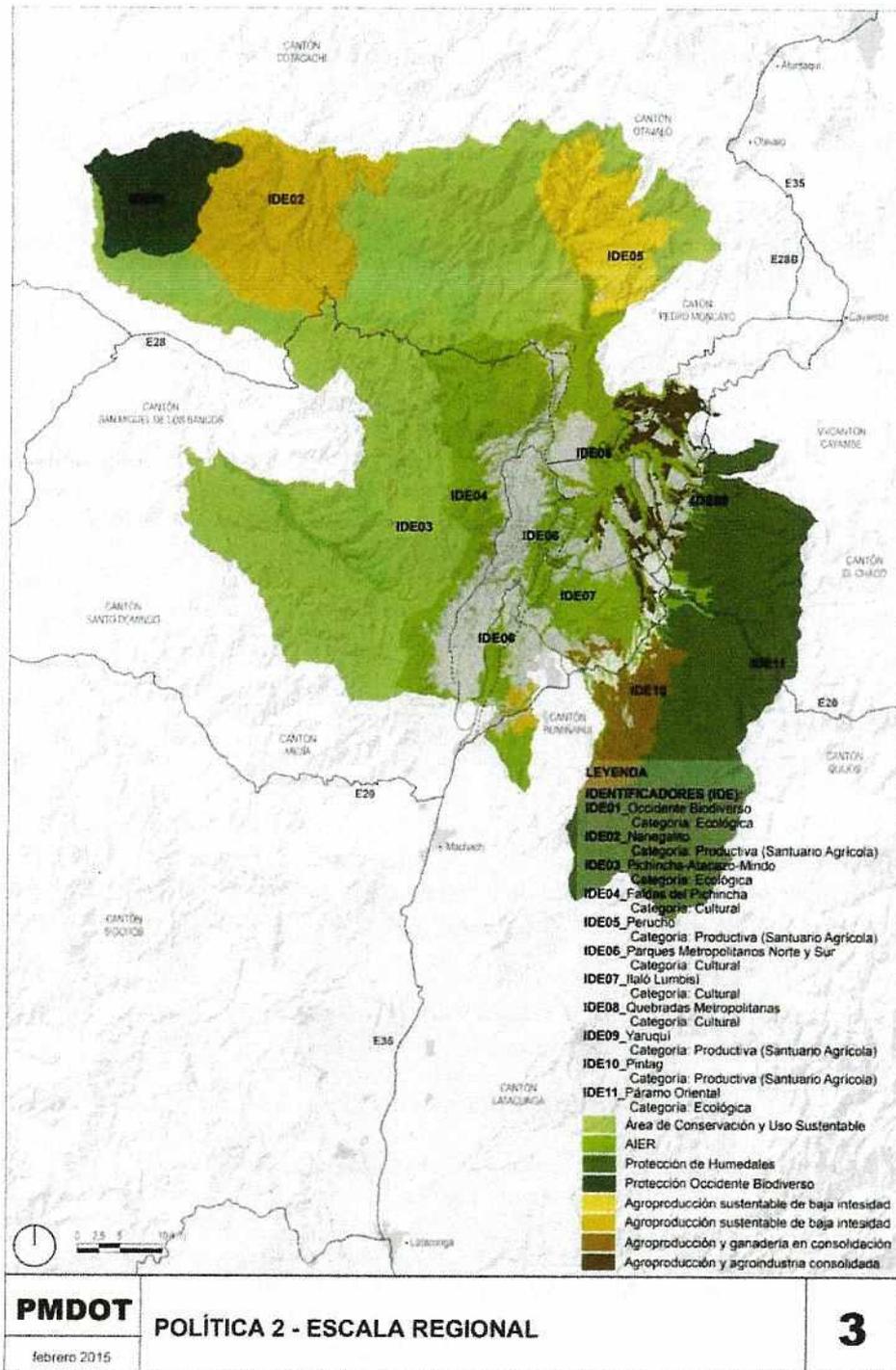
- a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."

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

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

- La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de febrero de 2015; en su **POLÍTICA 2 - ESCALA REGIONAL**, determina lo siguiente:

Demarcación de límites precisos entre el territorio urbano consolidado, el territorio que presenta algún grado de protección ecológica, y el territorio que no pertenece a ninguna de estas dos condiciones, en favor de una articulación coherente con las necesidades de los sistemas urbanos, los sistemas productivos y los sistemas ecológicos que se despliegan sobre el territorio.



Mapa 3. Política 2 – ESCALA REGIONAL

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

IDE07_ Ilaló Lumbisí
Categoría: Cultural
Carácter primario: Recreación
Carácter secundario: Ecoturismo
Uso de suelo: Área de intervención especial y recuperación

- La Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20 de diciembre de 2017.
- 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.”

Y en su Artículo 6. Aportes urbanísticos.- Los PUAE deberán cumplir con los siguientes aportes urbanísticos:

a) Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento

4. *En la concepción de áreas verdes, públicas y privadas se deberá prever la continuidad e integración con la red verde urbana y/o con los corredores ecológicos (ríos y quebradas) existentes. Cuando los lotes objeto de un PUAE se encuentran atravesados por corredores ecológicos o quebradas, los promotores deberán integrar el proyecto a dichos elementos naturales, incorporando el manejo ambiental, según lo determina la entidad encargada del ambiente.*

b) Aportes Urbanísticos que mejoren la Imagen Urbana o Rural y El paisaje:

3. *Generar adecuadas transiciones entre objetos urbanos o arquitectónicos de distantes 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.*

USO DE SUELO	0	PISOS					Total
		2	3	4	6	V	
Agricola Resid.		1.160.837,35					1.160.837,35
Area promocion						125.627,07	125.627,07
Equipamiento			67.372,95	168.845,04		52.994,08	289.212,07
Multiple					160.086,77	469.103,73	629.190,50
P. Ecol/Conser. Patri. N	887.735,23						887.735,23
Resid Rural 1		74.945,75			114.052,71		188.998,46
Resid Urbano 1		1.737.685,67	2.351.208,01	31.480,44		158.377,41	4.278.751,53
Resid Urbano 1A		514.655,40					514.655,40
Resid Urbano 2			2.662,20	62.138,45			64.800,65
Resid Urbano 3			52.454,75				52.454,75
RN/Prod. Sostenible		300.240,42					300.240,42
TOTAL m²	887.735,23	3.788.364,60	2.473.697,91	262.463,92	274.139,49	806.102,29	8.492.503,44
TOTAL Ha.	88,77	378,84	247,37	26,25	27,41	80,61	849,25
PORCENTAJE	10,45	44,61	29,13	3,09	3,23	9,49	100,00

Tabla 9. Superficies y Porcentajes de Altura de Pisos en el buffer 1 Km con respecto al Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo – STHV



Ilustración 5. Porcentajes de altura de pisos en el buffer 1 Km con respecto al Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo – STHV

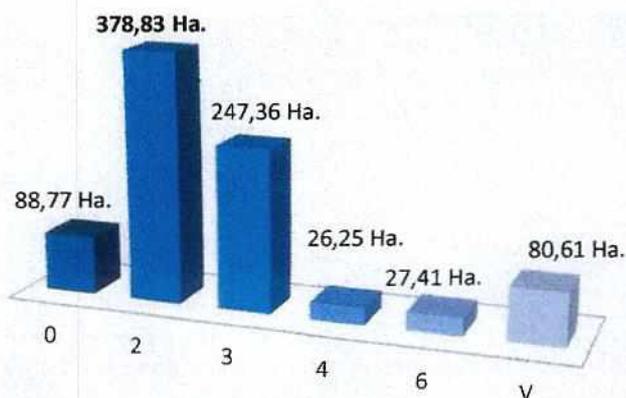


Ilustración 6. Superficie en Ha. por altura de pisos en el buffer 1 Km con respecto al Proyecto SANTA MÓNICA
Fuente: Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo – STHV

6.2. Conectividad a la traza vial existente y a las áreas verdes propuestas



Mapa 5. Vías Principales, Locales y Proyectadas.
Fuente: Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo – STHV

La propuesta del proyecto Santa Mónica no se articula con la red vial existente contemplada en el *Mapa 5. Vías Principales, Locales y Proyectadas*, adicionalmente la propuesta no toma en cuenta la integración con el sistema vial proyectado.

Esta falta de articulación con la trama vial existente y proyectada, genera impactos negativos en las dinámicas urbanas con respecto a la movilidad, la inclusividad social y las dinámicas socioeconómicas, que aportan a la creación de territorios con usos mixtos.

7. CRITERIO TÉCNICO

En función al análisis territorial desarrollado en el presente informe en base a la documentación ingresada por el promotor del proyecto SANTA MÓNICA, y, a la base legal antes citada, la Secretaría de Territorio en el ámbito de sus competencias, determina lo siguiente:

- 7.1. El emplazamiento y la altura propuesta del proyecto no son concordantes con el contexto en el cual se localiza el predio, que corresponde al sector de ILALO - LUMBISÍ, generando una propuesta alejada del Modelo Territorial-previsto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT (Ordenanza Metropolitana No. 041), - el cual se caracteriza con uso de suelo como Área de Intervención especial y recuperación.
- 7.2. A pesar de la escala de los sistemas públicos de soporte, expresados en ejes viales que estructuran el territorio, el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto, corresponde a la zona de amortiguamiento Ilaló -Lumbisí, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló. - La Mesa Técnica de PUAE, ha concertado mediante oficio No. STHV-DMPPS-5488-2015, de fecha 23 de noviembre de 2015; y, oficio No. STHV-DMPPS-5598-2017, de fecha 03 de noviembre de 2017, que la altura máxima en este sector deberá ser de seis (6) pisos, con el objetivo de propender la utilización del suelo mediante una equilibrada gradación de alturas y densidades de ocupación, y, en consideración que actualmente este sector se desarrolla en gran porcentaje con una altura máxima de dos pisos en base a la normativa vigente. - El planteamiento presentado por el promotor del proyecto SANTA MÓNICA ha insistido en que el desarrollo del proyecto sea hasta 8 pisos de altura.
- 7.3. El proyecto SANTA MÓNICA se presenta con una propuesta concebida en partes segmentadas; la misma que no consolida el desarrollo del Escalón Lumbisí en ambos frentes, manteniendo usos mixtos que aseguren flujos peatonales permanentes y el uso del espacio público; adicionalmente esta propuesta no consigue integrarse con el entorno urbano a través de la red vial existente y proyectada, que asegure la accesibilidad a las áreas verdes y espacios públicos propuestos.
- 7.4. El planteamiento del proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 artículo 6 de la RESOLUCION SHTV-12-2017, su propuesta de áreas verdes, públicas y privadas no se integra con la red verde urbana, ni con la red vial existente. La accesibilidad a los espacios verdes propuestos no se realiza por las vías principales; adicionalmente en su propuesta urbana no genera adecuadas transiciones en concordancia con la altura edificada de los predios colindantes y con el entorno urbano.
- 7.5. El proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No.172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; el planteamiento del proyecto no mejora las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el porcentaje propuesto por el promotor cumple con el mínimo establecido en la normativa vigente.

Por lo antes expuesto esta Secretaría **emite criterio técnico desfavorable** al desarrollo del proyecto en mención.

8. RECOMENDACIONES

9. El promotor deberá desarrollar el proyecto en observancia de los criterios territoriales concertados en la Mesa Técnica de PUAE, promoviendo la generación de densidades y alturas adaptadas a las condiciones actuales y las vocaciones proyectadas del territorio en el cual se circunscribe, con la finalidad de promover un desarrollo urbanístico que equilibre los beneficios ambientales, urbanos, de espacio público y áreas verdes, y conectividad vial.
10. El programa urbano – arquitectónico propenderá a generar elementos que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacio público, además elementos de movilidad que incluyan al sistema de transporte público, vías peatonales como resultantes de conectividad entre el proyecto y las zonas urbanas circundantes, que cumpla con características de integración visual en concordancia con el gran valor paisajístico y de preservación de la zona de amortiguamiento del cerro Ilaló.

Atentamente,

Arq. José Luis Barros

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	13.06.2018
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	13.06.2018

Sumilla

Oficio No. SA-DPN-UAP-2018-1266
DMQ, 04 de abril de 2018
GDOC: 2018-034270

Ingeniero
Iván Francisco Torres Mora
Dirección: Km 2-1/2 Vía Lumbisí s/n y Francisco Pinsha
Teléf.: 0999213924
Ciudad.

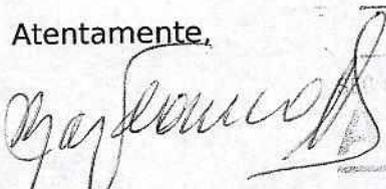
Asunto: Intersección de predio en Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas.

De mi consideración:

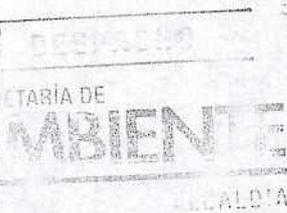
En respuesta al oficio sin número de 6 de marzo de 2018, remito el Informe Técnico con el que se concluye que: "El predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP; sin embargo, debo informar que si interseca Bosque y Vegetación Protectores en el DMQ, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ANEXO: Informe Técnico de intersección de predio con SMANP

	Nombre	Fecha	Firma
Elaborado por:	Alejandro Barros	04-04-2018	
Revisado por:	Ruth Elena Ruiz	04-04-2018	
Aprobado por:	Sebastián Sandoval	04/04/2018	

Ejemplar 1: USUARIO
Ejemplar 2: Dirección Patrimonio Natural Secretaría de Ambiente

094

245

INFORME TÉCNICO DE INTERSECCIÓN DE PREDIO CON EL SUBSISTEMA METROPOLITANO DE ÁREAS PROTEGIDAS DE ACUERDO A LA SOLICITUD DEL SR. FRANCISCO TORRES.

Fecha de elaboración: 26 de marzo de 2018
Responsable: Mgt. Alejandro Barros

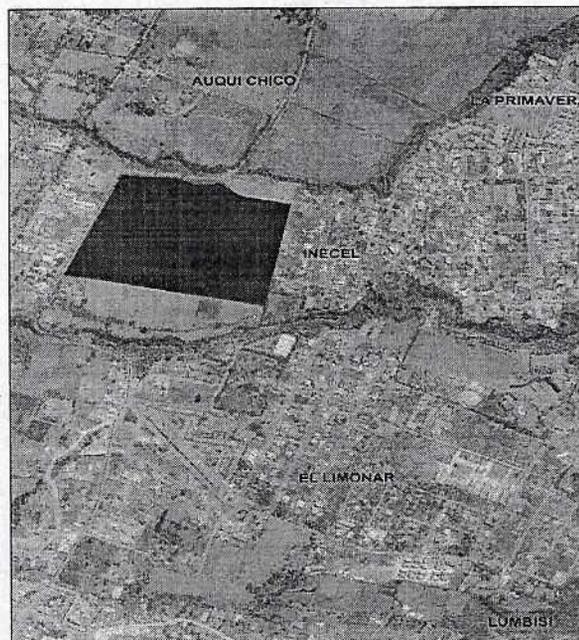
1. Antecedentes:

En respuesta al oficio S/N de 6 de marzo de 2018 del Ing. Francisco Torres, en el cual solicita a la Secretaría Metropolitana de Ambiente que informe "si el predio N° 1289113 interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas.

Se remite el siguiente informe técnico.

2. Ubicación espacial

Ilustración 1. Ubicación espacial de las coordenadas



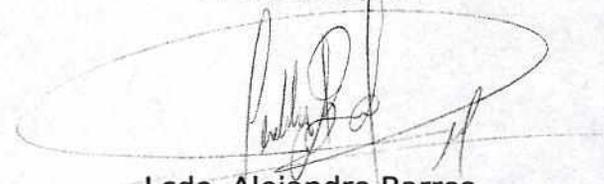
Fuente: Información Cartográfica de la Secretaría Metropolitana de Ambiente. 2018

Lugar: El predio se encuentra en la Parroquia de Cumbayá, Administración Tumbaco, sector INECEL (Información Cartográfica de la Secretaría Metropolitana de Ambiente. 2018)

3. Conclusiones

- El predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP; pero si con Bosque y Vegetación Protectores en el DMQ, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente.

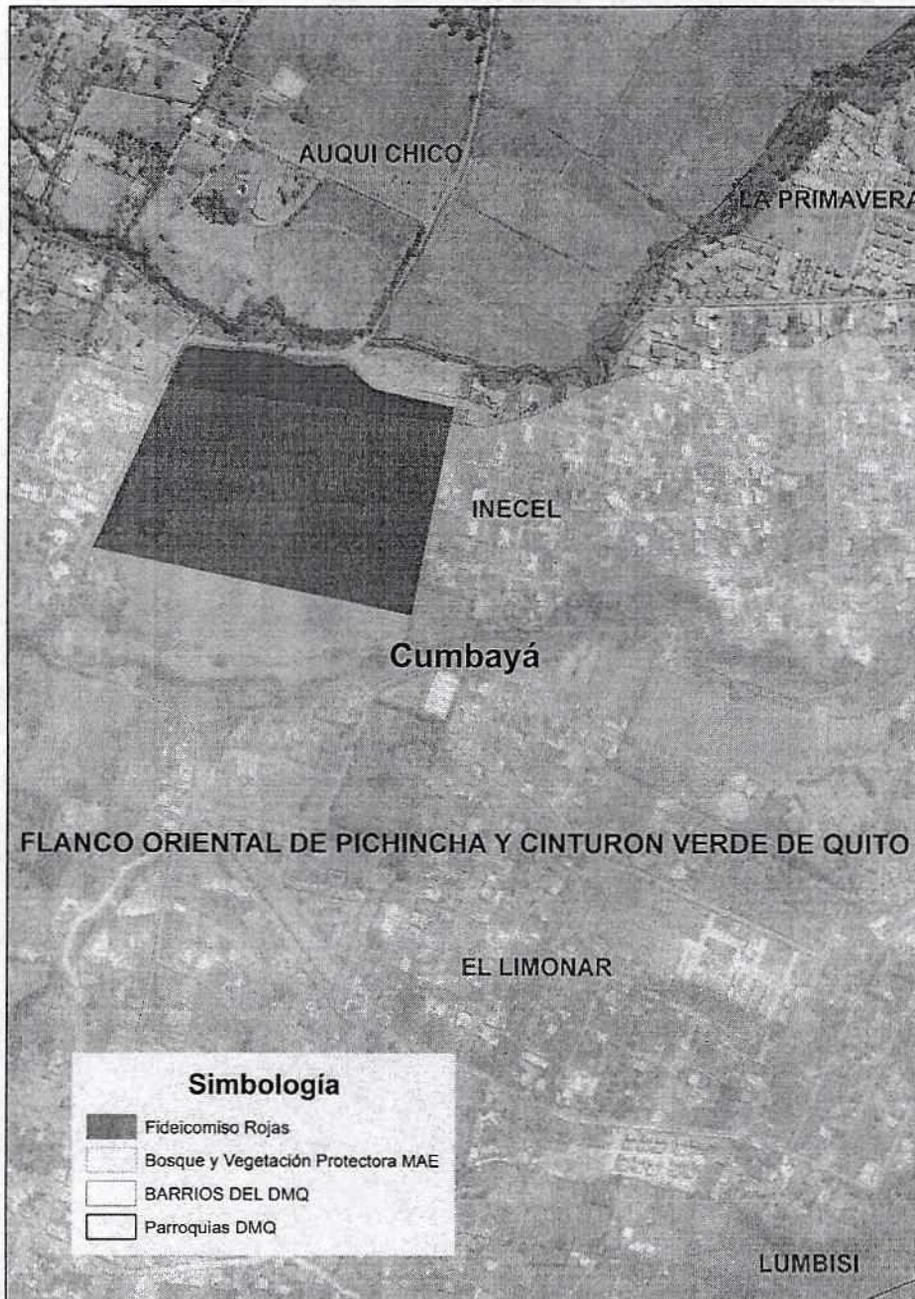
Elaborado por:



Lcdo. Alejandro Barros
Técnico de Patrimonio Natural

4. Anexos

Ilustración 2. Intersección con mecanismos de protección (BVP-MAE)



Fuente: Información Cartográfica de la Secretaría Metropolitana de Ambiente. 2018

Oficio # 010-SM-2017
Quito, 28 de noviembre de 2.017

Señor
Secretario General
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

2017-110303

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente se servirá encontrar dos expedientes exactamente iguales del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", (PUAE).

En este se han hecho todas las modificaciones pertinentes, en base a las recomendaciones y observaciones realizadas al mismo.

De acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 183, los expedientes adjuntos se distribuirán así: uno a la Comisión de Uso de Suelo y el segundo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos.

Atentamente

Ing. Luis Vizcaíno Moncayo
Fideicomiso Rojas

Correo electrónico: luisvizcainomon@yahoo.com
Teléfono: 0999688700

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 28 NOV 2017 Hora 11:35

Nº. HOJAS - 68h -

Recibido por: [Firma]

Adj.: Dos (2) expedientes PUAE Santa Mónica de Cumbayá
Dos (2) CD con información digital.

Vento: adjunto al expediente

ALTA URBES
29/11/2017

SECRETARÍA CONCEJAL	ASUNTO: GABY
	FECHA: 27/11/2017
	PA: 11/55
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

Oficio No. SGC- **3387**

Quito D.M., **27 NOV. 2017**

GDOC: 2017-170303

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
En su despacho.-

*Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE,
denominado “Santa Mónica de Cumbayá”*

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, que regula la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, establece en su artículo 4 lo siguiente:

“Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información al archivo digital de la Secretaría General del Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o promotor del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.”

AL

Mediante oficio No. 10-SM-2017 de 16 de noviembre de 2017, el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, de conformidad con el cuerpo normativo enunciado con anterioridad, remite los expedientes que contienen el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá".

En tal virtud, remito a usted el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; y, a su vez, me permito informar que se encuentra disponible en la herramienta digital de esta Secretaría, en la carpeta "PUAES", la documentación relacionada con dicho expediente.

Atentamente,



Abg. Jaime Morán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Adjunto:

Copia de expediente PUAE "Santa Mónica de Cumbayá".

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	22/11/2017	

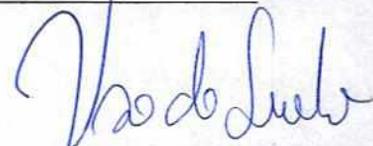
- Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica – Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
- Ejemplar 2: Auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Antecedente
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

CC para conocimiento:

- Ejemplar 6: Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo: Jorge Albán, Marco Ponce, Patricio Ubidia; y, Eduardo del Pozo.
- Ejemplar 7: Alcaldía Metropolitana – Abg. Pablo Játiva.
- Ejemplar 8: Ing. Francisco Torres Mora – Fideicomiso Rojas 0999213924 – ftorresm56@hotmail.com

Oficio # 010-SM-2017

Quito, 16 de noviembre de 2.017



2017-170303

Señor

Secretario General

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

RECEPCIÓN

Fecha: 16 NOV 2017 Hora 8:20

Nº. HOJAS - 80h 71cd.

Recibido por:  (x2)

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente se servirá encontrar dos expedientes exactamente iguales de una nueva versión del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", (PUAE), conforme se determina en el Art. 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, a fin de que se disponga proceder con el trámite allí previsto.

En relación a nuestro proyecto debemos indicar lo siguiente:

- El Fideicomiso Rojas, propietario del predio No. 1289113, inició el trámite para la aprobación del proyecto Santa Mónica el 3 de febrero del año 2.011.
- Han pasado más de 6 años y 9 meses desde la primera reunión que mantuvimos con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito con este objeto.
- El 23 de noviembre de 2.015, la Mesa Técnica de PUAEs resolvió declarar la VIABILIDAD del mismo, señalando varios temas que deberían ser resueltos por los promotores en un plazo de 60 días, plazo que nos fue imposible cumplir pues varios de los temas resueltos por la Mesa Técnica no se ajustaban a las justas aspiraciones de los promotores.
- El 13 de septiembre de 2.017, se emitió la Ordenanza No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- El 3 de octubre del presente año, luego de sortear las variaciones de criterio que con el fin de optimizar el proceso de aprobación de los PUAEs ha venido aplicando la Mesa Técnica, este organismo, basado en la presentación del proyecto que llevamos a cabo el 12 de Julio de 2.017, resolvió declarar INVIABLE la nueva versión del Proyecto Santa Mónica.

Con base a lo señalado anteriormente y por pedido del Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, procedemos a presentar por esta vía una nueva versión de nuestro proyecto, cumpliendo con todos los requisitos que se determinan en el Art. 4 de la Ordenanza No. 183, pese a que, con el fin de obviar estos engorrosos trámites y el reinicio de todo el proceso de aprobación del PUAE, el Concejo Metropolitano, en la Disposición Transitoria Primera de la misma Ordenanza Metropolitana No. 183 indica: "Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo están exentos del cumplimiento del Art. 4 de la presente ordenanza".



Con el fin de ilustrar el alcance de la actual versión del proyecto Santa Mónica, debemos señalar lo siguiente:

1. La alternativa del proyecto que se adjunta, coincide con las versiones anteriores del mismo en los siguientes aspectos:

1.1. Urbano-arquitectónico: Los Usos de Suelo, Zonificaciones y ubicación de los diferentes sectores del proyecto original, así como las áreas verdes creadas coinciden con el proyecto original, respetando la continuidad del parque lineal que se prevé desde la Ruta Viva a través de los proyectos San Patricio y Parque Inmobiliario y remata con el proyecto Rojas.

Esta nueva versión del PUAE respeta el uso de suelo, zonificación y altura máxima de seis (6) pisos de las edificaciones que se proyectan al costado occidental de la futura extensión del Escalón Lumbisí, a continuación del área destinada al parque lineal, obligándonos a reflexionar nuevamente sobre la pertinencia o no para que se revise esta disposición de la Mesa Técnica, más si consideramos que las construcciones que se desarrollarán en este flanco estarán distanciadas al menos en 61 metros respecto a las viviendas más cercanas que se ubicarán al lado oriental de la futura extensión del Escalón Lumbisí, y a no menos de treinta y tres (33) metros en relación con aquellas destinadas a Uso Múltiple (A1004 50), ubicadas en el límite occidental del terreno. Sin embargo expresamos desde ya nuestra aceptación con la decisión que adopte la Mesa Técnica al respecto.

1.2. Medio Ambiente: todos los acuerdos logrados con la Secretaría de Medio Ambiente en relación a mantener el inventario forestal de especies endémicas actualmente existentes, los corredores ecológicos que permitan la conexión entre hábitats cercanos donde se desarrollan las especies de la fauna presentes en el área, los sistemas de recolección de aguas lluvias para ayudar a mantener la temperatura del ambiente y permitir la infiltración en el sub-suelo (geo-formas), el muy importante porcentaje de áreas permeables (mayor al 46% del área total), así como una amplia área verde municipal y privada que actúe como regulador ambiental y sirva para el esparcimiento general y la disposición de los necesarios lugares de recolección de desechos diferenciados, hace que esta alternativa del proyecto sea prácticamente igual al anterior y avizoremos una ágil aprobación del expediente ambiental.

1.3. Movilidad: Esta versión del proyecto adjunto atiende a principios generales que rigen la movilidad vehicular y peatonal, siguiendo las recomendaciones de la Secretaría de Movilidad, de forma tal que la incorporación de los vehículos que se generen desde y hacia el proyecto Santa Mónica, se la realice a través de vías secundarias. A partir de estos puntos de ingreso/salida de cada uno de sus 2 sectores, el tráfico vehicular se dirigirá hacia la vía colectora (futura extensión del escalón Lumbisí), incorporándose a ella por medio de un intercambiador circular a nivel (previsto en el diseño de la EPMMQP), lo que hará prácticamente imperceptible su incorporación al flujo general. Así mismo, hemos previsto "corredores" peatonales que permitan la libre circulación de personas y vehículos alternativos desde y hacia el proyecto, a partir de la futura

extensión del Escalón Lumbisí, corredores que mayormente coincidirán con la ubicación de las paradas de transporte público.

Es decir, este planteamiento mejora la movilidad general del proyecto y del sector, evitando puntos de suspensión de circulación del tráfico en la vía colectora, con la consecuente congestión que éstos generarían y contribuyendo a reducir el impacto del tráfico producido por el proyecto.

1.4. Considerando el hecho de que Santa Mónica se encuentra en la zona de amortiguamiento Ilaló-Lumbisí, y que el Municipio busca regular la presión que produce el desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló, por lo que la Mesa Técnica ha concertado que la altura máxima en este sector deberá ser de seis (6) pisos, nosotros nos ratificamos en lo expresado en el numeral 1.1. anterior.

No podemos dejar de mencionar que, según propias afirmaciones de funcionarios de la STHV, el límite del primer anillo del AIER Ilaló-Lumbisí, en el flanco norte del mismo, es la Ruta Viva, por esta razón comprendemos su resolución y estamos seguros que las mismas regulaciones de altura máxima (6 pisos) se aplicarán a los proyectos vecinos Rojas, San Patricio y Parque Inmobiliario. Para el caso de que el Concejo Metropolitano apruebe otros proyectos vecinos en los que se permitan edificaciones, dentro de este mismo primer anillo, con alturas superiores a los seis (6) pisos, entendemos que, en cumplimiento de expresas disposiciones constitucionales que hacen relación a la igualdad de derechos de todos los ciudadanos, El Concejo revisará su decisión y nos concederá la altura máxima solicitada de ocho (8) pisos, únicamente en la zona Múltiple ubicada junto a la extensión del Escalón Lumbisí.

Por otro lado, no está por demás poner en consideración de la Mesa Técnica, la importante reducción del valor que por concepto de Concesión Onerosa recibirá el Municipio de Quito al aplicar sus resoluciones y obligarnos a reducir la altura máxima de construcción en esta zona de los 8 pisos propuestos por nosotros, a los 6 pisos determinados por la MTPUAEs.

1.5. Santa Mónica se ha visto "obligada" a dividir su propiedad en cumplimiento de expresas disposiciones que nos impone la autoridad municipal, dentro del informe de Replanteo Vial, que indica que el terreno será afectado, en el sentido norte-sur, en un ancho de 27,60 metros, a todo lo largo del mismo.

Por esta causa, Santa Mónica se ha fraccionado de hecho en dos distintos sectores (Occidental y Oriental), limitándonos a proponer una variante al eje de esta vía, que apenas afecta a nuestro predio y al PUAE Rojas, cuyo trazo provoca una amplia curva hacia el occidente, con un radio superior a los 300 metros, cuyos puntos de origen y fin, así como el lugar de paso de esta futura vía en la quebrada Jatico, coinciden exactamente con el proyecto original, variante que no limita ni condiciona el desarrollo y/o las características de esta vía, pues su diseño prevé una velocidad de circulación de 50 Kilómetros/hora. Obviamente, el costo que demande este rediseño correrá totalmente a nuestro cargo y deberá ser revisado y aprobado por la entidad municipal pertinente.



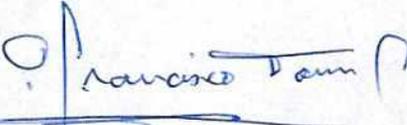
1.6. Adicionalmente, el proyecto propone graduaciones de altura de edificación variables, desde el eje de la futura extensión del Escalón Lumbisí, tanto hacia su flanco oriental como al occidental, desde 6 pisos en el eje, 4 pisos hacia el occidente (similar al determinado en el PUOS vigente con una zonificación A11) y 2 pisos en el sector oriental, colindante con la Urbanización Valle Hermoso (INECEL) cuya zonificación corresponde al segmento A8 (A603 35).

1.7. Finalmente expresamos que la nueva versión del proyecto Santa Mónica se integra totalmente con el entorno urbano y con la red vial existente, habiendo incluso previsto para cada uno de los sectores del proyecto, zonas de conexión tanto con la Urbanización Valle Hermoso, al oriente, como con el PUAE Rojas, al sur, pese a que, en ambos casos, nos han expresado su oposición para abrir estas interconexiones. El nuevo estudio de tráfico que está en proceso en este momento, definirá las acciones que nos corresponderá tomar con el fin de mantener el apropiado nivel de servicio en las vías contiguas hacia donde se trasladarán las personas y los vehículos que generará Santa Mónica. Inclusive, con la finalidad de evitar la congestión del tránsito de ingreso al sector occidental del proyecto, el cual generará el mayor volumen de tráfico, de ser imprescindible, proponemos la construcción de una bahía de giro izquierdo para facilitar la circulación vehicular, debiendo manifestar que existe un terreno aislado, junto a la quebrada El Auqui, ubicado hacia el norte de la propiedad, el cual se encuentra al cruzar la actual vía a Lumbisí, que perteneció a la Familia Andrade, y que, de ser necesario y en función de las conclusiones que produzca el Informe de Impacto a la Circulación, solicitamos desde ya se considere su adjudicación forzosa a nuestro favor.

De acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 183, los expedientes adjuntos se distribuirán así: uno a la Comisión de Uso de Suelo y el segundo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos.

Atentamente



Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Adj.: Dos (2) expedientes PUAE Santa Mónica de Cumbayá
Dos (2) CD con información digital.