

Informe No. IC-O-2019-103

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. En sesión de 12 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo conoció el oficio No. STHV-DMPPS-5103 de 12 de octubre de 2018, a fojas 116 del expediente, mediante el cual el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el borrador del proyecto de ordenanza del denominado "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló-Nefol", al Secretario General del Concejo Metropolitano.
- 1.2. Mediante, oficio No. SGC-2018-3989 de 13 de diciembre de 2018, a fojas 117 del expediente, el Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, indica que en sesión extraordinaria de 12 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo resolvió devolver el expediente a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se procesen las observaciones presentadas por la Comisión.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, conoció el oficio No. STHV-DMPPS-0829-2018, a fojas, 124-126 del expediente, que contiene el proyecto en referencia, y además, realiza observaciones respecto a la redistribución de coeficientes; y, aprobó el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol", asumiendo los Concejales abajo firmantes, la iniciativa legislativa del referido proyecto normativo.
- 1.4. Mediante oficio No STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, a fojas 137 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALÓ-NEFOL", del cual se desprende:

1 de 5

*“En atención a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el día jueves 14 de marzo de 2019, en la cual se trató como punto 22 el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “ILALO-NEFOL”, esta dependencia remite para su conocimiento y resolución la exposición de motivos, considerando y borrador de ordenanza de dicho proyecto especial, para continuar con su tratamiento.”*

## 2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. SA-POL-2018-4968 de 19 de noviembre de 2018, a fojas 108 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ, remite el informe técnico ambiental actualizado, del referido Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ilaló Nefol”, del cual se desprende:

*“• Las observaciones emitidas en el presente informe se basa en la información enviada por la STHV y en función de la visita de campo realizada el día 29 de octubre de 2018.*

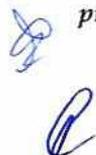
*• Mediante oficio No. 4601 del 12 de octubre de 2016, la STHV adjunta el “Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol”, en el cual se detallan observaciones y requerimientos, la STHV otorga al proponente un plazo de 60 días a partir de la recepción del mencionado informe para presentar el expediente del proyecto acogiendo las observaciones y complementando los requisitos contenidos en el mismo. En este contexto, dicho expediente de subsanación no consta en los documentos con los que cuenta ésta Secretaría para la actualización del informe solicitado.*

*• El proyecto no cuenta con información para evaluar los criterios ambientales conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa 11. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. “Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE”; numeral 6. Requerimientos ambientales de la Resolución No. STHV-12-2017. Se asume que este particular ocurre debido a que la viabilidad con observaciones se le otorga al proyecto en el año 2015.*

*• Se solicita a la STHV incorporar las observaciones y/o requerimientos emitidos en el presente informe en el proyecto de ordenanza del PUAE en mención, con la finalidad de darle un carácter de obligatorio y garantizar la incorporación de lineamientos ambientales al proyecto.*

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

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



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

2.2. Mediante oficio No. SM-203-2019 de 24 de enero de 2019, a fojas 101 del expediente, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, manifiesta:

*"(...) en este contexto, la Secretaría de Movilidad emitió el oficio SM-1895-2016, con fecha 21 de noviembre del 2016, en el que consta el criterio **FAVORABLE**, por lo que esta Secretaría se ratifica en dicho pronunciamento."*

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0829-2018 de 15 de febrero de 2019, a fojas 124-126 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda manifiesta:

*"a. En correspondencia a la base legal contemplada en el literal 1. del presente documento, el proyecto Ilaló Nefol cumple con la normativa vigente para ser desarrollado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, adicionalmente los promotores del proyecto mediante Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, han incorporado las observaciones realizadas en la Comisión de Uso de Suelo, mediante sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018, las mismas que fueron conocidas por la Mesa Técnica de PUAE realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018.*

*b. En virtud de lo antes expuesto, y con el fin de continuar con el tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, esta dependencia remite el expediente del proyecto y el borrador de ordenanza, el mismo que incorpora los requerimientos realizados por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE, y los requerimientos contenidos en los informes técnicos actualizados por:*

*—La Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 y oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019; y*

*—La Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019."*

### 3.- INFORME LEGAL

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00924 de 12 de abril de 2019, a fojas 150 – 151 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano de Quito.*




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

1. Añadir en los considerandos, el numeral 1 y 2, primer párrafo, de la base legal del presente informe.
  2. En el considerando cuarto eliminar el literal w del artículo 57, y el literal u del artículo 87 del COOT AD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
  3. En los considerandos añadir el Oficio SHTV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual remite el proyecto de ordenanza.
  4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD
  5. Se sugiere que en el artículo 5, letra c), numeral ii) se incluya el término "subdivisión" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
  6. El artículo 9 tiene dos literales: literal a) y literal j) por lo tanto se debe cambiar la letra j por la b.
  7. En el artículo 10 se debería corregir la enumeración de la tercera viñeta.
  8. Se sugiere que en la Disposición General Segunda se incluya el término "subdivisión" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
  9. La Disposición Final se debería reformular con el siguiente texto: "Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad".
  10. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.
- El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen".

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; con fundamento en los artículos 57 a) y x) y 87 literal a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y Art. IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Metropolitana que regula al proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, ubicado en la parroquia de Tumbaco.

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

Sra. Silvia Díaz  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-16+	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-16	

Adjunto expediente con documentación constante en ciento cincuenta y un (151) fojas (2018-193319)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	
Sergio Garnica	24 abril 2019	24 abril 2019	
Jorge Albán			
Silvia Díaz			
	Fecha	Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana			

**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-103, por el cual emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Metropolitana que regula al proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, ubicado en la parroquia Tumbaco.

Distrito Metropolitano de Quito, 25 de abril de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

2018-193319 9



151

*Manz*  
*9*  
*12/04/2019*

EXPEDIENTE PRO – 2019-00924  
GDOC. 2018-193319  
DM QUITO, 12 ABR 2019

QUITO ALCALDIA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 10:15

Nº HOJA: 02

Recibido por: Alex P.

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

De Conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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. STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

Con Oficio No. SGC-2019-1086 de 03 de abril de 2019, por disposición del señor concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

**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. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

*“1. Son Instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*  
a) *Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*  
b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.*

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

### 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 la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano de Quito.

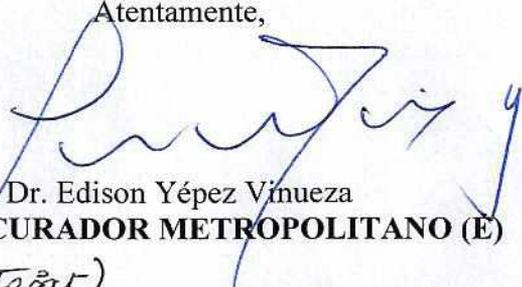
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos, el numeral 1 y 2, primer párrafo, de la base legal del presente informe.
2. En el considerando cuarto eliminar el literal w del artículo 57, y el literal u del artículo 87 del COOTAD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
3. En los considerandos añadir el Oficio SHTV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual remite el proyecto de ordenanza.
4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD
5. Se sugiere que en el artículo 5, letra c), numeral ii) se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
6. El artículo 9 tiene dos literales: literal a) y literal j) por lo tanto se debe cambiar la letra j por la b.
7. En el artículo 10 se debería corregir la enumeración de la tercera viñeta.
8. Se sugiere que en la Disposición General Segunda se incluya el término "*subdivisión*" que se encuentra establecido en la normativa municipal.
9. La Disposición Final se debería reformular con el siguiente texto: "*Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad*".
10. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

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

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente completo (10 Fojas)

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	10-04-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

2019 - 039740 c

148



*Handwritten signatures and notes in blue ink.*

2018-1933/9

1437

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,

27 MAR 2019

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

**Referencia: PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITÉCTONICO ESPECIAL "ILALÓ - NEFOL"**

**De mi consideración:**

En atención a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el día jueves 14 de marzo de 2019, en la cual se trató como punto 22 el **Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALÓ - NEFOL"**, esta dependencia remite para su conocimiento y resolución la exposición de motivos, considerandos y borrador de ordenanza de dicho proyecto especial, para continuar con su tratamiento.

Atentamente,

*Handwritten signature of Jacobo Herdoiza B.*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-26	<i>Handwritten signature</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-26	<i>Handwritten signature</i>

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

**QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN**

FECHA: **28 MAR 2019** HORA: *10:42*

Nº HOJA: *8 hojas*

Recibido por: *Roberto*

149

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

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>.

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

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal en un conjunto privado. Dicho conjunto, se estructura mediante la implantación de 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía de conectividad interna, que permitirá la circulación entre estos bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública de acceso al proyecto, denominada Novena transversal. Para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución en el uso del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para reducir la huella de los edificios en planta baja con el objetivo de generar áreas verdes de mayor superficie, en beneficio del proyecto y del entorno; la redistribución del área liberada en planta baja, se reemplaza a través de la creación de pisos adicionales en las edificaciones proyectadas. Sin embargo, la herramienta de Redistribución de COS, figura contemplada en la Resolución No. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, no es aplicable para el predio donde se implantará este proyecto, debido a que el predio cuenta con uso de suelo Residencial Urbano 1, el cual determina una inaplicabilidad de dicha figura según lo establecido en la resolución mencionada.

Consecuentemente, y con el compromiso del promotor para reducir el uso del COS en planta baja, no superar el volumen constructivo permitido con la zonificación vigente y dotar de beneficios urbanísticos y aportes ambientales al sector, este proyecto se presenta bajo la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cual propone una modificación de asignaciones de aprovechamiento urbanístico, tanto de uso de suelo como de zonificación, en atención a lo establecido en el Ordenanza Metropolitana 183 y las Resoluciones STHV-012-2017 y STHV-017-2018; los cambios de uso de suelo y zonificación son los siguientes respectivamente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50); asignaciones de aprovechamiento que han sido asignadas en atención a la normativa vigente y al programa arquitectónico propuesto, el cual no contemplará el fraccionamiento del lote y garantizará el desarrollo aportes urbanísticos y ambientales adicionales a los contemplados en la normativa metropolitana y nacional vigente.

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

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

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

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

4

ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en dicha ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, la solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y el día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, el día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la Mesa Técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE, y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174, y el día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de Julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

- Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite Informe Técnico Favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.
- Que, los Promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-4601-2016 de fecha 12 de octubre de 2016.
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio No. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018.
- Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5103-2018, de fecha 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del proyecto Ilaló Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite Informe Técnico actualizado del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SGC-2018-3989, de fecha 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión.
- Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, como representante del proyecto Ilaló Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo
- Que, la Mesa Técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite pronunciamiento ambiental sobre el proyecto Ilaló Nefol.
- Que, mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol.

Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2018 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló Nefol; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

**EXPIDE:**

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

**Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

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

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

**Artículo 4.- Objetivo Específico. -** El Proyecto Ilaló - Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas.

Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

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

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.
- c) **Condiciones específicas:**
  - i) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, en la cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
  - ii) No se permitirá la habilitación del suelo por fraccionamiento de lotización y/o urbanización.
  - iii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
  - iv) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
  - v) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
  - vi) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
  - vii) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
  - viii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
  - ix) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
  - x) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

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

Cuadro N° 1

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

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

### Capítulo II

#### De la infraestructura básica

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

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

### Capítulo III

#### Compromiso de los promotores

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

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

i) En el área natural, el promotor:

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

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

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

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

- j) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:
  - i. En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
  - ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 8 m. de calzada, dos carriles, uno por sentido de 4 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.
  - iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
  - iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.

Capítulo IV

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

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

Donde:

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

Donde:

*Q*

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

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- iv) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

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

**Aplicación de la fórmula:**

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

$$\text{CODu} = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$$

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

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

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

**DISPOSICIONES GENERALES**

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

**Segunda.-** En atención a la zonificación asignada al proyecto (A404-50), la cual contempla la construcción de hasta 4 pisos, una altura máxima de 16 metros y una asignación de lote mínimo de 400 metros, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con el proyecto presentado por el promotor, quedando expresamente prohibido el fraccionamiento del predio bajo las figuras de lotización y/o urbanización.

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

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

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

Q

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

#### DISPOSICIÓN FINAL

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

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

#### ANEXOS

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

Fecha: 18 FEB 2019 Hora 9:55

Nº HOJAS: 129  
Recibido por: [Firma]

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

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

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

Referencia: PROYECTO ILALÓ NEFOL

**De mi consideración:**

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

**1. BASE LEGAL:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral. El predio donde se desarrolla el proyecto limita al norte por el intercambiador de la Ruta Viva, al oeste por la Novena transversal, y, al Sur y Este por la quebrada del Corro, lo que determina que el predio donde se implantará el proyecto cuente con componentes naturales.

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

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

### **3. TRATAMIENTO DEL PROYECTO**

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

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

### 3.2. En la Comisión de Uso de Suelo:

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

### 3.3. En la Mesa Técnica de PUAE:

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

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

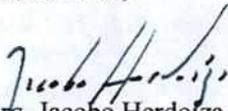
**4. CONCLUSIONES:**

a. En correspondencia a la base legal contemplada en el literal 1. del presente documento, el proyecto Ilaló Nefol cumple con la normativa vigente para ser desarrollado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, adicionalmente los promotores del proyecto mediante Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, han incorporado las observaciones realizadas en la Comisión de Uso de Suelo, mediante sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018, las mismas que fueron conocidas por la Mesa Técnica de PUAE realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018.

b. En virtud de lo antes expuesto, y con el fin de continuar con el tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol, esta dependencia remite el expediente del proyecto y el borrador de ordenanza, el mismo que incorpora los requerimientos realizados por la Comisión de Uso de Suelo, la Mesa Técnica de PUAE, y los requerimientos contenidos en los informes técnicos actualizados por:

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

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdofza.

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

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

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

108

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

**Asunto:** PUAE ILALÓ NEFOL

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

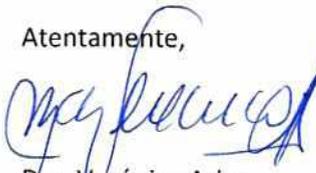
Presente

De mi consideración:

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

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

Atentamente,



Dra. Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

DESPACHO

SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**  
ALCALDÍA

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

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

Fecha: 16 de Noviembre de 2018

**1. ANTECEDENTES**

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

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

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

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

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

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

106

**Componente 2. Uso y Eficiencia de Agua**

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

- Con relación al componente Uso y Eficiencia de Agua el proyecto contempla “incorporará una red de humedales con una superficie de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacio verdes públicos y áreas naturales”, y “establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero”

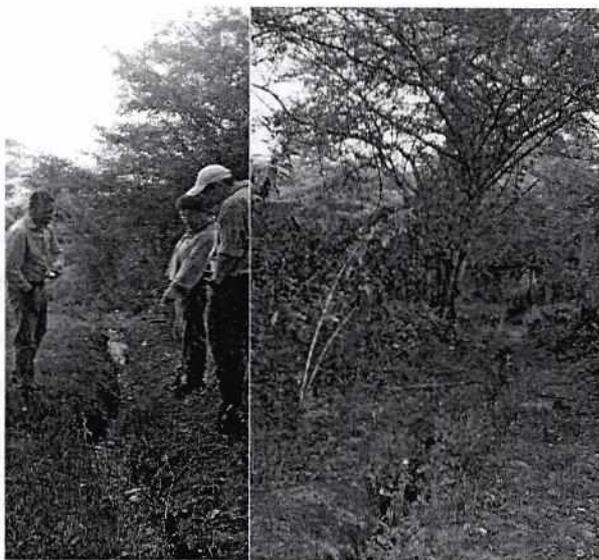
En la inspección se observa la presencia de una acequia que cruza el predio donde se desarrollará el PUAE Ilalo Nefol, misma que no consta en la descripción del proyecto.

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

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

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

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



### **Componente 3.- Material, energía y confort**

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

### **Componente 4.- Residuos Sólidos**

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

### **3. CONCLUSIONES**

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

105

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

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

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

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

Ruth Elena Ruiz

Santiago Andrade

Mariela Perrone

Diana Hernández

Elena Vivanco

Richard Baquéz

Manuel Serrano

Oficio No. SA- POL-2019-590

DMQ, 06 de febrero de 2019

Ref: SA-POL-2018-4968

GDOC: 2019-018188

de 5  
019

**Asunto:** PUAE Ilalo Nefol

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

**Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

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

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

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

Atentamente,

  
Dra. Verónica Arias  
**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**

DESPACHO  
SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**  
ALCALDÍA

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

101

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

**Asunto:** Ratificación informe proyecto Ilaló - Nefol

De mi consideración:

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

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

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



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

Ticket No. 2019-00624

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

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

*Asunto: Criterio Técnico de Movilidad del Proyecto ILALÓ-NEFOL*

De mi consideración:

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

Atentamente,

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



Cc: Administrador Zonal "Tumbaco"  
Dirección Metropolitana de Inspección

Adjunto: Informe Técnico y Planos

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

Ticket # 2016-512412  
Ticket # 2016-526082

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

**Informe No:** SM-0122/2016

**Predio No. :** 5047641

**Fecha 1<sup>er</sup> ingreso:** 29/08/2016

**Resultado:** Aprobado

**Fecha 2do.ingreso:** 19/09/2016

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

**Ingreso Planos:** 19/09/2016

**Fecha de emisión:** 25/10/2016

**Observaciones:**

**Copia:**

**Proyecto:** PROYECTO HABITACIONAL  
ILALÓ-NEFOL

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

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

**Clave Catastral:** 1170109840406001000

### Datos Generales del Proyecto:

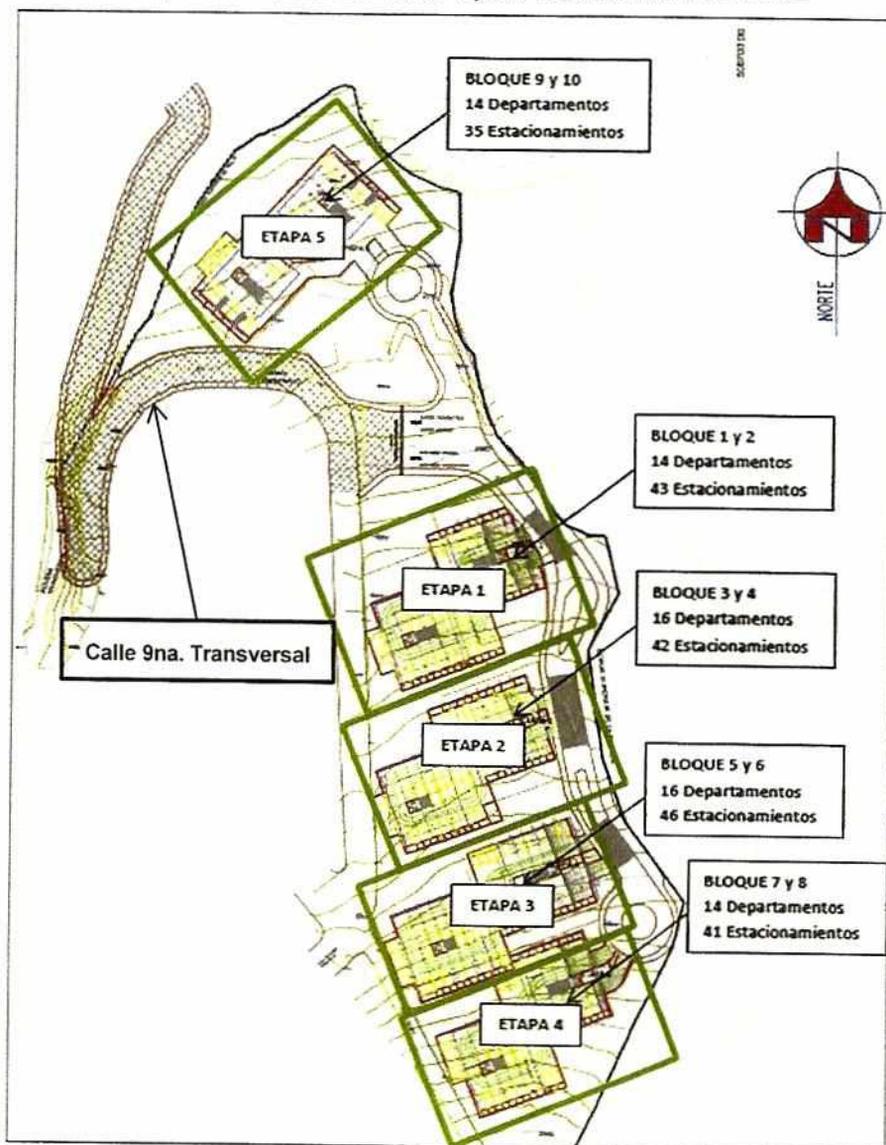
- Ubicación: El predio en el cual se desarrollará el proyecto, está ubicado sector del Ilaló al sur de la conexión de la Ruta Viva y la vía Intervalles.
- Barrio y/o Parroquia: Tumbaco (Área rural).
- Tipología de Edificación: Vivienda.
- Número de Lotes: 1 lote de 44.822,28 m2.
- Número de Viviendas: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

JA



Gráfico No. 2

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

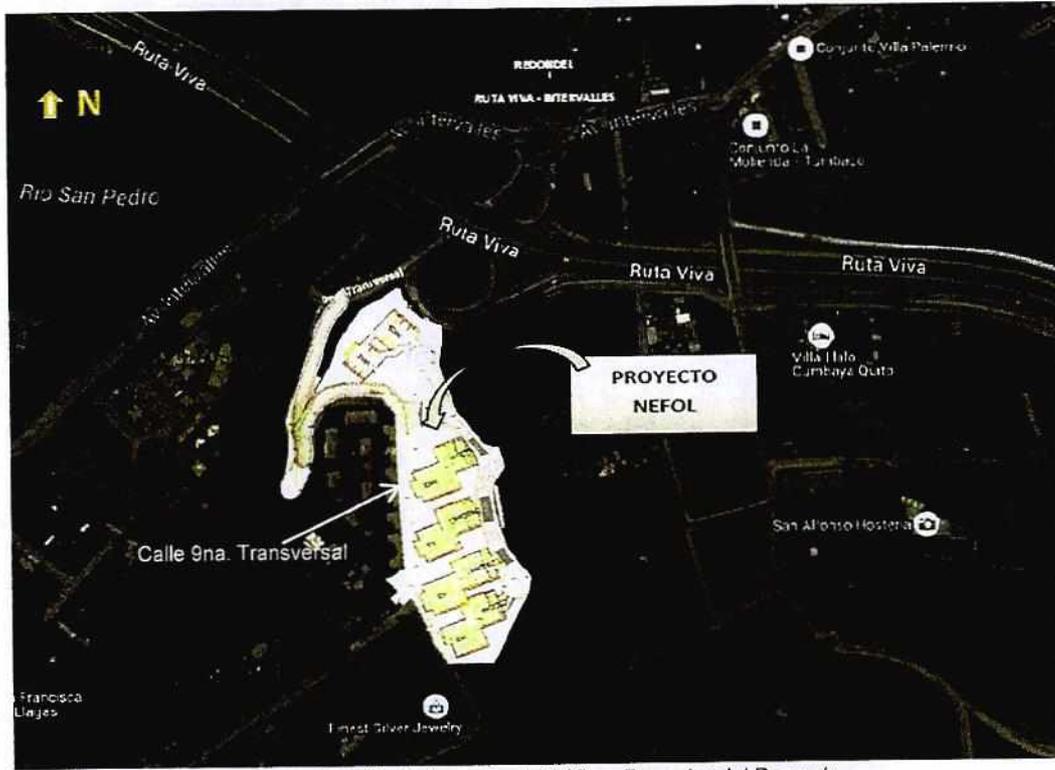
El Proyecto, con respecto a su accesibilidad, cuenta con una vía antigua (9na. Transversal) desde la que se ingresará directamente hacia el conjunto habitacional, esta vía forma parte de la red local vial que será acondicionada al nuevo concepto de implantación del conjunto habitacional con la finalidad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

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

Handwritten signature or initials.

### Gráfico N° 3

Ubicación del Proyecto Ilaló -Nefol y su relación con la vialidad circundante



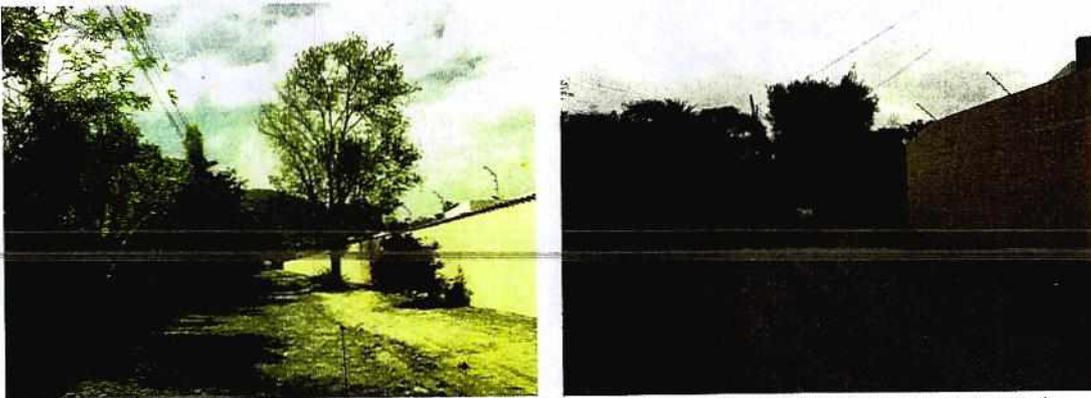
Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Las características de las vías en la actualidad nos permite determinar que en efecto se necesita mejorar sus condiciones y geometría en vista de que en el futuro, la vía principal de ingreso al proyecto incrementará el uso por la presencia de 207 vehículos que corresponde al número de estacionamientos que plantea el proyecto, a esto se deben sumar los vehículos de dos conjuntos habitacionales que se encuentran en el mismo sector y que hacen uso de la calle 9na. Transversal, cuya capacidad se va reduciendo con el paso del tiempo y el incremento de su uso. Adicionalmente no cuenta con aceras para la circulación peatonal y protección de lotes aledaños. (Gráfico No.4)

### Gráfico No. 4

Fotografías de vías aledañas al Proyecto Habitacional "ILALÓ-NEFOL

Fuente: Propia



Calle 9na. Transversal en el punto del futuro ingreso al conjunto y curva de llegada.



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



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

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

Cuadro N° 1  
Condiciones de las vías aledañas al Proyecto

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

Handwritten signature or initials.

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

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

**Cuadro N° 2**  
Número previsto de Estacionamientos del Proyecto

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

### Análisis de Tráfico

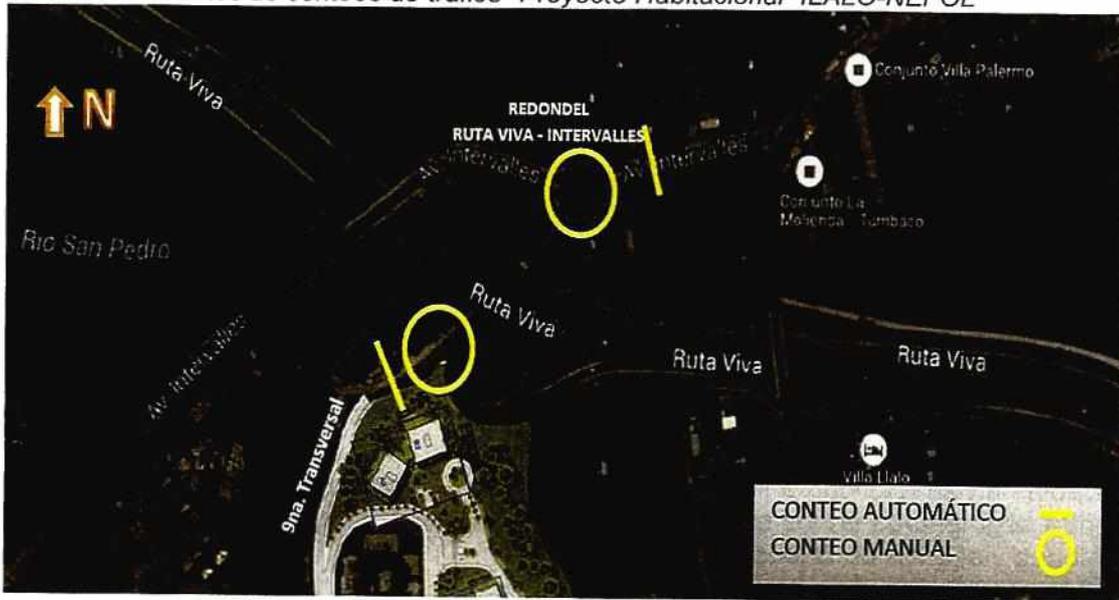
El acceso al Proyecto que está definido por la calle 9na. Transversal hacia el lote único en donde se lo construirá en dos sentidos de circulación, por lo tanto la vía que aporta en su totalidad la accesibilidad vehicular es la 9na. Transversal que mantiene una condición de circulación en doble sentido,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

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

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

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

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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

**Análisis de Tráfico sin proyecto:**

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

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

**Cuadro N° 4**

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

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

**Cuadro N°5**

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

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

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

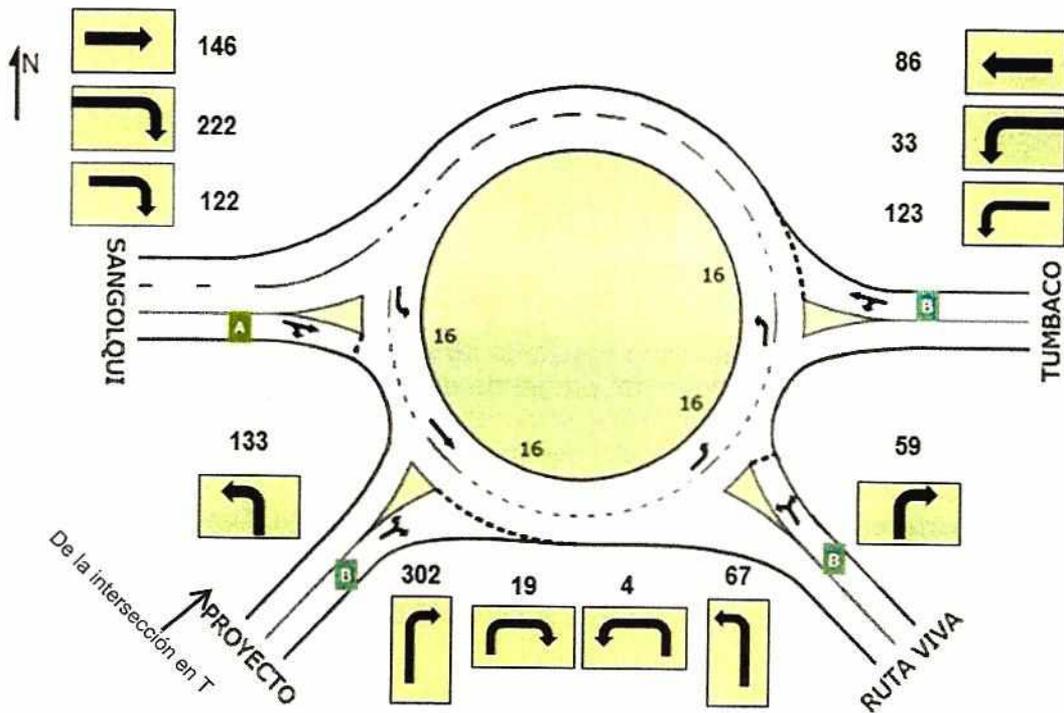
En la calle 9na. Transversal, las condiciones son totalmente diferentes por los bajos flujos vehiculares que se han verificado mediante aforos. En esta tenemos que la mayor cantidad de vehículos se han contabilizado los días sábado y domingo en diferentes horarios, de igual forma que en la Intervalles,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

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

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

Gráfico No.6

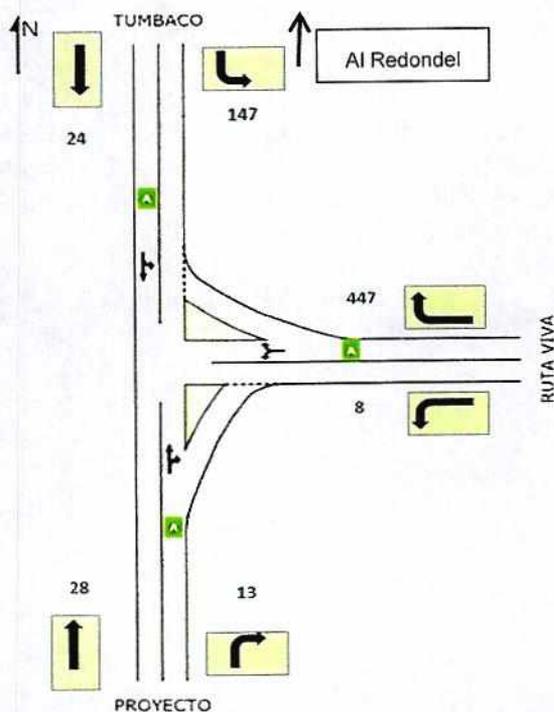
Volúmenes de Tráfico "Sin Proyecto" en el Redondel conector de la vía Intervalles y Ruta Viva



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

**Gráfico No.7**

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

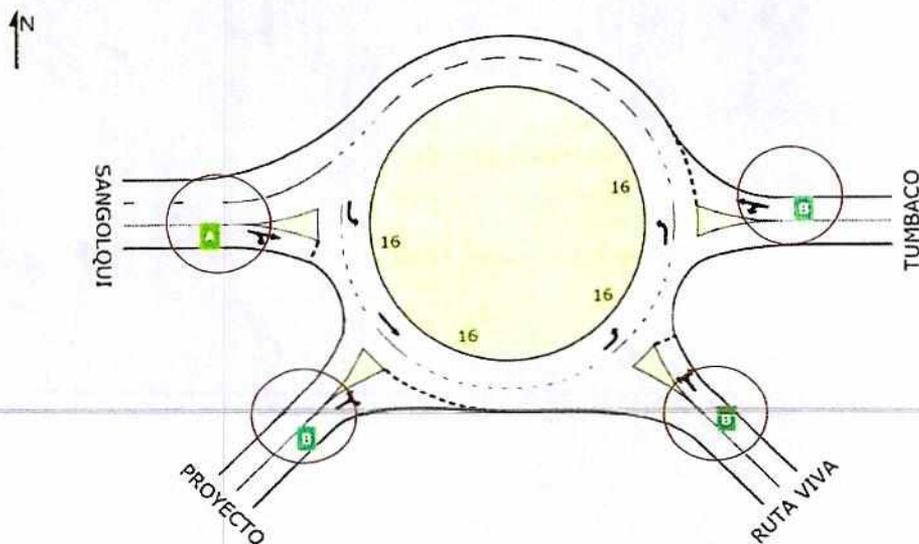


*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

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

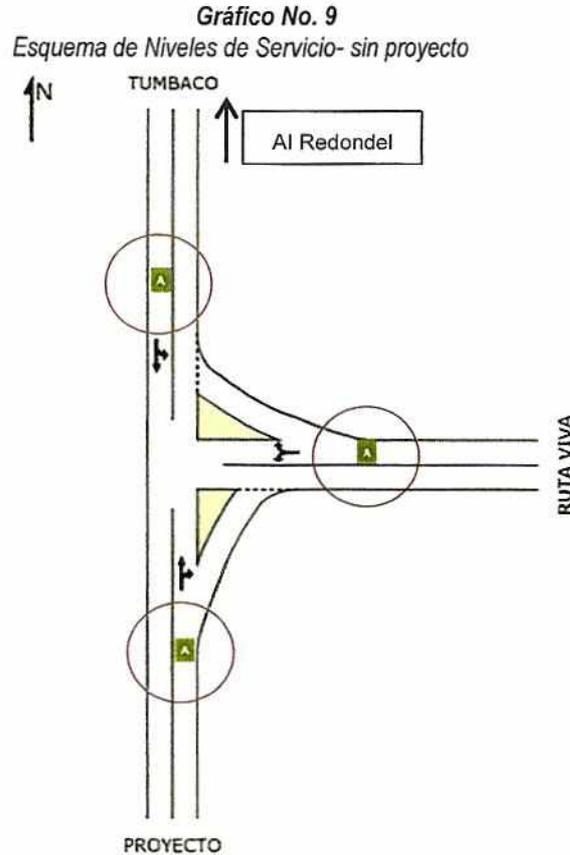
**Gráfico No. 8**

*Esquema de Niveles de Servicio-sin proyecto*



*Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto*

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



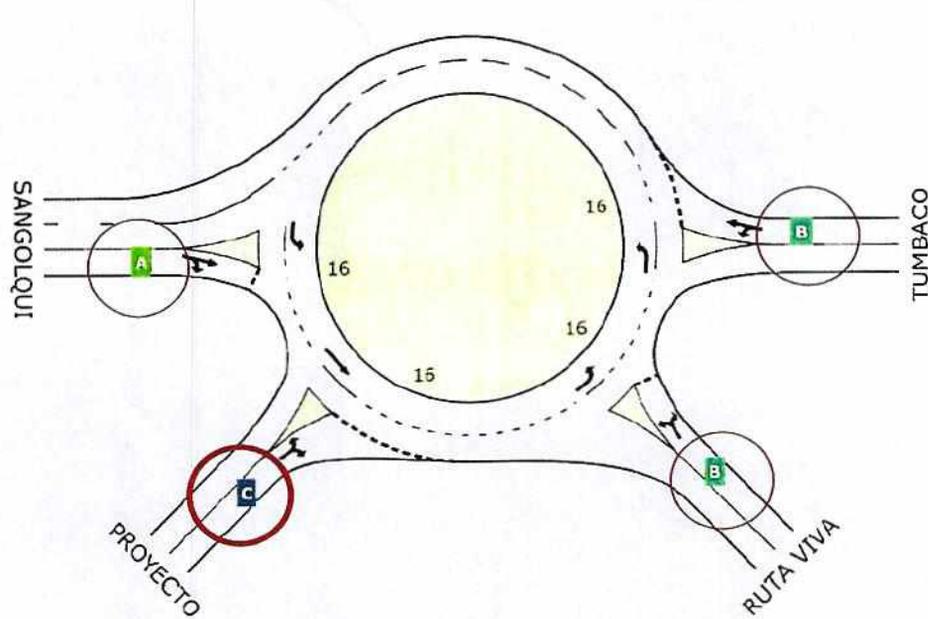
### Análisis de Tráfico con proyecto:

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

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

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

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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

#### **Medidas de Mitigación:**

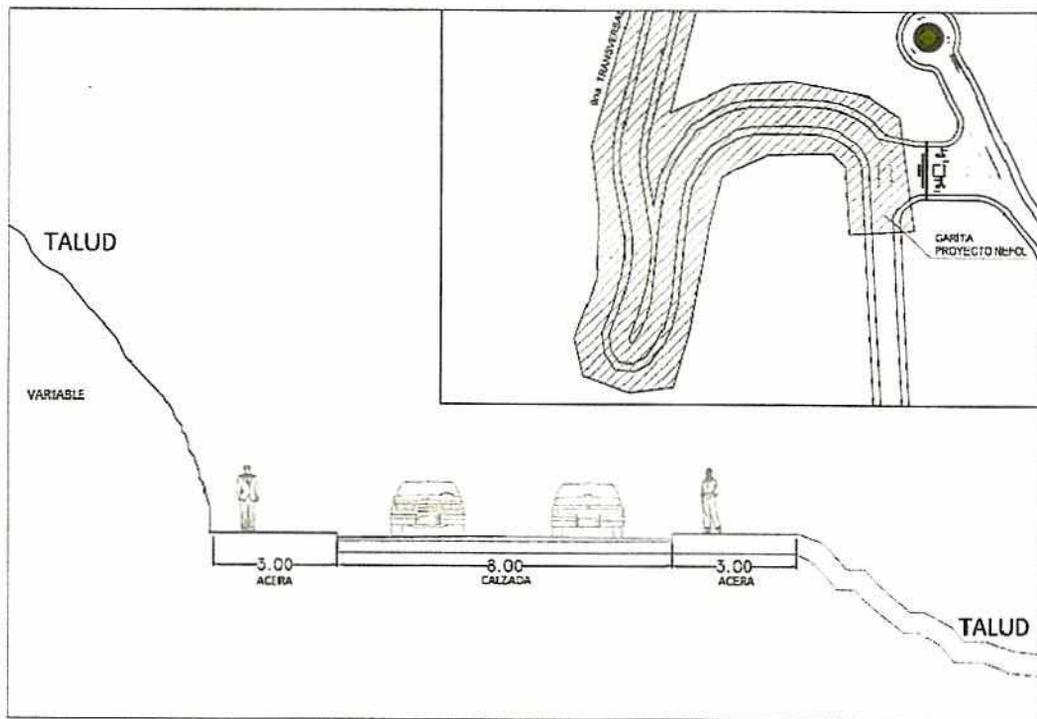
Del análisis realizado y por las condiciones de movilidad en las que se desarrolla el proyecto, se manifiesta que el mayor problema detectado se debe a la actual conformación de la vía de acceso directo al proyecto y las consecuentes limitantes en los desplazamientos, que se fundamentan en la existencia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

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

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

Gráfico No.11

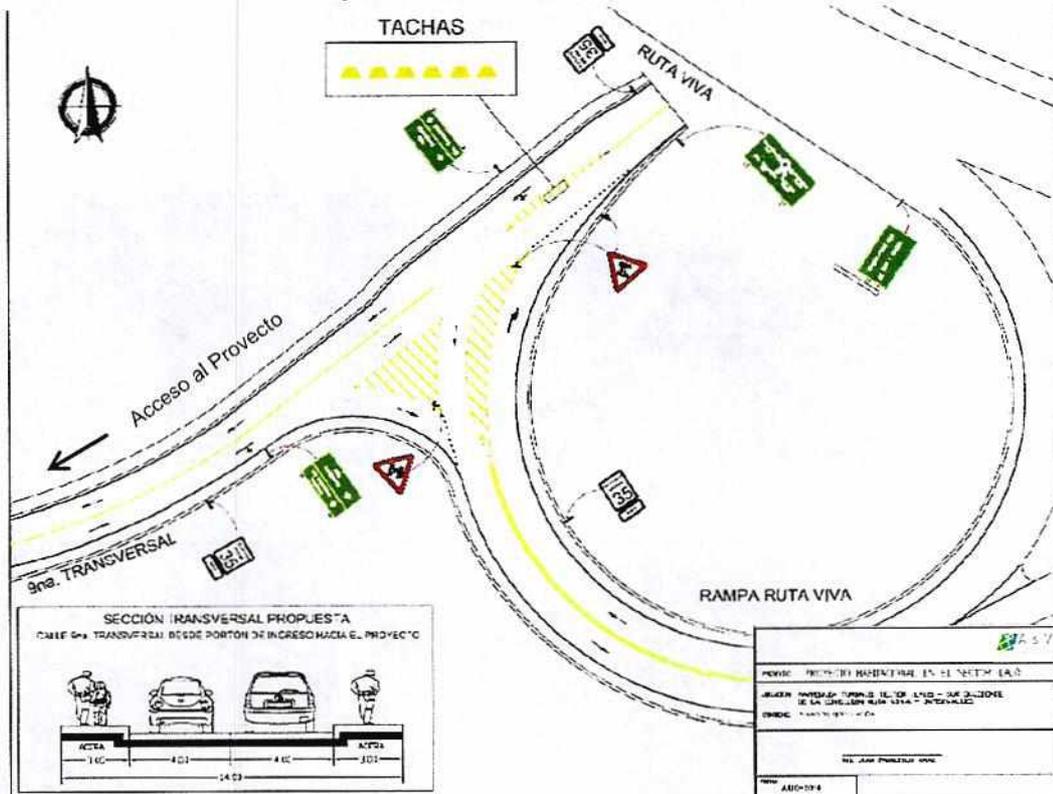
Perfil de la calle 9na. Transversal, con el mejoramiento de sus condiciones físicas en el tramo definido.



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico- Promotor del Proyecto

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

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

### Conclusiones:

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

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

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

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

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



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

85

Oficio No. 6110DMC

Oficio No. 420-PCV

DM Quito, 29-05-2018

Arquitecto  
Vladimir Tapia

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

Presente.-

De mi consideración:

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

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

Atentamente,

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

QUITO RECEPCIÓN	
FECHA: 29/05/2018	HORA: 10:00
CAMA DE CONTROL: .....	
FOLIO: 001	

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

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

Se adjunta expediente en 4 fojas útiles

Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,18728	3,72120
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,24634	3,23367
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	6,78921	4,18410
Agrícola residencial	-	Múltiple	7,41732	4,55069
Agrícola residencial	-	Equipamiento	3,66542	2,36239
Agrícola residencial	-	Industrial 2	6,94329	5,16740
Agrícola residencial	-	Industrial 3	5,12731	3,76436
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,84982	1,75224
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,47798	1,71955
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	10,62266	6,39880
Protección ecológica	-	Equipamiento	5,41742	4,06225
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	2,67707	6,37519
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,13893	6,25628
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,44720	3,63832
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	15,37312	23,28086
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	11,22157	20,23071
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	14,52168	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Múltiple	15,86516	No permitido por anexo
Recursos naturales	-	Equipamiento	7,84009	14,77977
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,85125	32,32870
Recursos naturales	-	Industrial 3	10,96699	23,55090
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	-	2,07932
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	-	3,00881
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	-	1,74976

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

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

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

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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

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

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

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

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

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

Datos del propietario

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

Datos del profesional

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

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

**INFORME TÉCNICO**  
**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**  
**ILALÓ - NEFOL**

**1. ANTECEDENTES.-**

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

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

- a. Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.”*

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

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

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

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

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

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

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



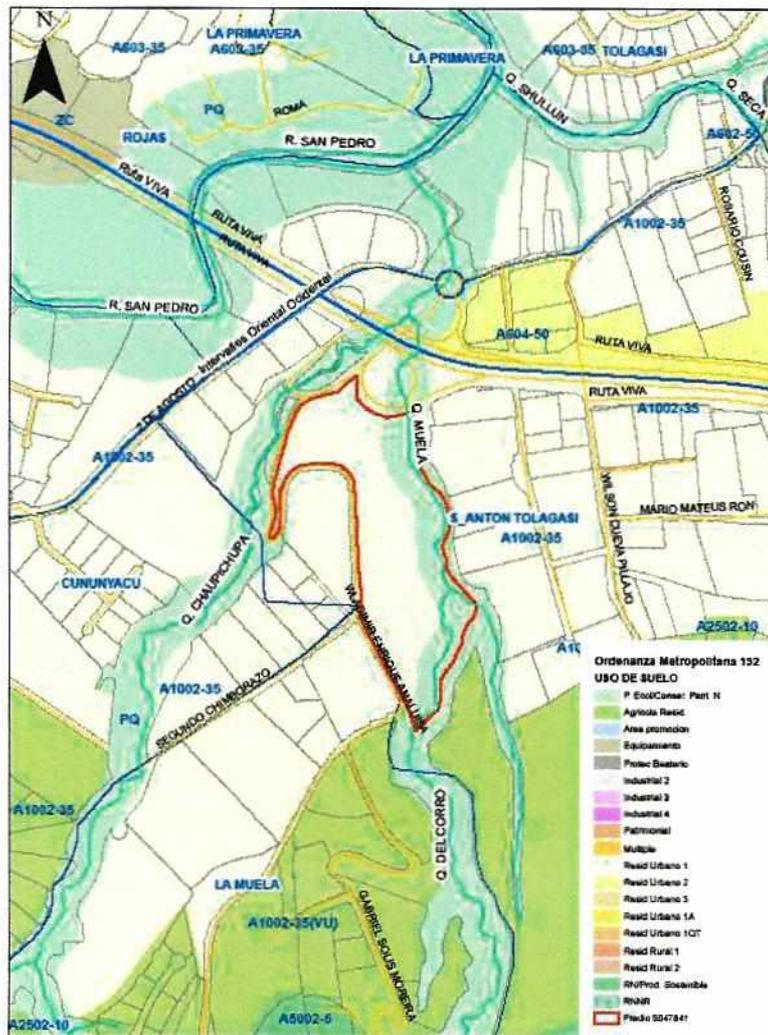
### 3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

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

Tabla 1. Edificabilidad Actual – Predio número 5047641

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

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



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

#### 4. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

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

Tabla 2. Edificabilidad propuesta - Predio número 5047641

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

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

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

#### 5. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

- La propuesta se desarrolla en un conjunto privado en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos, integrados entre sí por áreas verdes que permitan el movimiento natural de las especies de fauna y flora.
- Generación de una vía interna, que permite la circulación entre bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
- Contempla estacionamientos en subsuelo para conservar áreas verdes en planta baja.
- El proyecto incorpora una red de 6 humedales con una superficie global de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
- El proyecto establece una red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- Cuenta con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- Implementa terrazas ajardinadas de 4 metros lineales, para aislamiento térmico en cada apartamento.
- Se incorporan barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho, a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- Se diseñó un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que posee una longitud de 500 m.



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



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



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

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

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

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

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

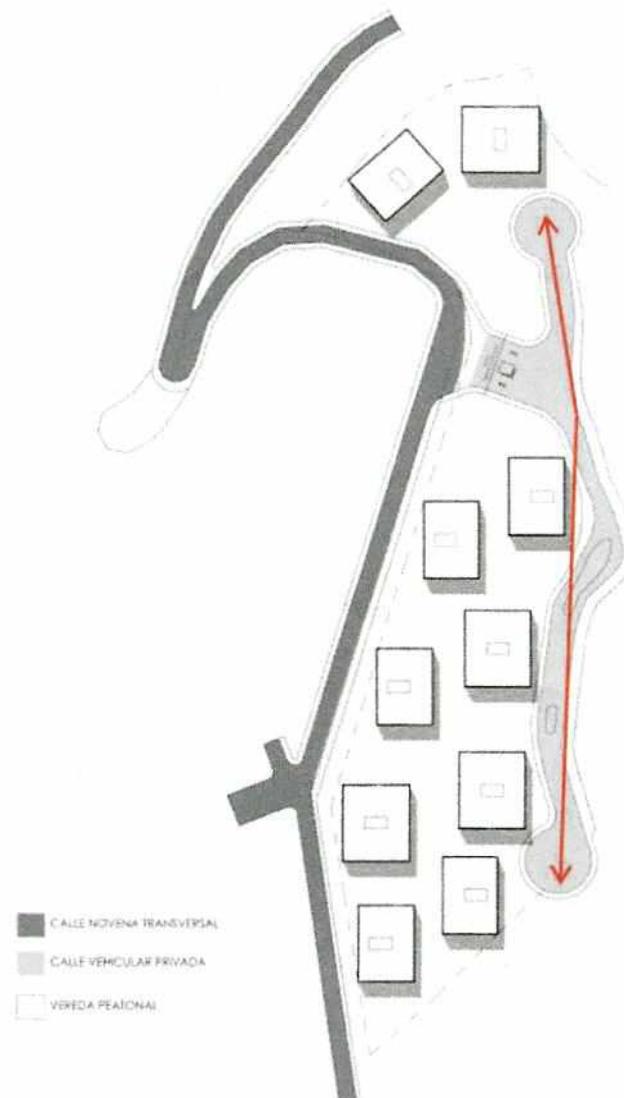


Ilustración 4. Sistema Vial proyecto Ilaló - Nefol  
Fuente: Promotores del proyecto

## **7. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-**

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

## **8. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

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

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

## **9. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-**

El proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, cuyo mantenimiento estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones, adicionalmente incorpora una red de 6 humedales cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. En el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Adicionalmente el proyecto plantea la conservación del área natural "Quebrada del Corro" con una superficie de 15.867 m<sup>2</sup>, con una sustitución de eucaliptos existentes por especies nativas en un área de 5.000 m<sup>2</sup>, además de la creación de un sendero ecológico sobre el borde superior de la Quebrada del Corro, conforme lo dispuesto en el Informe Técnico de Viabilidad Proyecto Ilaló – Nefol, contenido en el oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016.



Ilustración 5. Áreas Verdes  
Fuente: Promotores del proyecto

## **10. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES**

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

### **10.1. Compromisos Ambientales**

a) En el área natural:

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

b) En el área útil:

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

c) En el área del intercambiador:

1. Diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>.

### **10.2. Compromisos en cuanto a Movilidad**

- a) En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de los giros dentro de la intersección, y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la entidad Municipal respectiva previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- b) Se realizarán mejoras a la capa de rodadura de la vía de acceso, desde el proyecto hasta el portón de ingreso. Este mejoramiento se realizará una vez que se defina el inicio del proyecto y permitirá una mejor circulación de peatones y los vehículos por la vía de acceso. En la medida de lo posible se configurará una sección transversal con dos carriles de circulación con aceras y una mejora de la calzada que podría ser con adoquín, piedra o asfalto. La conformación de aceras y mejora definitiva de la calzada se realizarán previo a terminar la obra.
- c) Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.

## 11. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

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

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

Donde:

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

Donde:

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

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

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

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

- i) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

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

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

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

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

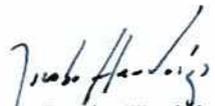
El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

**12. REGISTRO DE PROYECTOS.-**

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

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

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdóiza.

**SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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



ILALO - NEFOL S.A.  
IMPLANTACION GENERAL

75

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

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

Nombre del Proyecto

**100 Identificación del lote y Tipo de COD**

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	9na transversal / Intervalles s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45.615,10 m2		

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

Datos Vigentes		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	SU	204 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1	205 Uso de suelo	RU2
203 Zonificación	A1002-35	206 Zonificación	A404-50
		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	28.335,11 m2

**300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad**

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

**Datos del propietario**

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

**Datos del profesional**

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

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

67  
68

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-00-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 218751 2018/03/05 10:00

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 0

Nombre o razón social: COMPANIA NEFOL S.A

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 5047641

Geo clave: 170109840406001000

Clave catastral anterior: 2001706001000000000

Denominación de la unidad:

Año de construcción: 1995

En derechos y acciones: SI

Destino económico: HABITACIONAL

**AREAS DE CONSTRUCCION**

Área de construcción cubierta: 828.22 m<sup>2</sup>

Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>

Área bruta total de construcción: 828.22 m<sup>2</sup>

Área de adicionales constructivos: 0.00 m<sup>2</sup>

**AVALÚO CATASTRAL**

Avalúo del terreno: \$ 5,847,125.98

Avalúo de construcciones \$ 220,920.50

Avalúo de construcciones \$ 0.00

Avalúo de adicionales \$ 0.00

Avalúo total del bien inmueble: \$ 6,068,046.48

**AVALÚO COMERCIAL DECLARADO**

Avalúo del terreno:

Avalúo de construcción:

Avalúo total:

**DATOS DEL LOTE**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Clasificación del suelo SIREC-Q URBANO

Área según escritura: 45,615.10 m<sup>2</sup>

Área gráfica: 45,615.10 m<sup>2</sup>

Frente total: 625.72 m

Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 4,561.51 m<sup>2</sup> [SU]

Área excedente (+): 0.00 m<sup>2</sup>

Área diferencia (-): 0.00 m<sup>2</sup>

Número de lote: -

Dirección: WLADIMIR ENRIQUE ANALUISA - SN

Zona Metropolitana: TUMBACO

Parroquia: TUMBACO

Barrio/Sector: S. ANTON TOLAGASI

**IMPLANTACION DEL LOTE**



**FOTOGRAFIA DE LA FACHADA**



**PROPIETARIO(S)**

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

**NOTAS**

**DE LA CÉDULA CATASTRAL**

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

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

**NOTIFICACIÓN DE AVALÚO**

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

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

**REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS**

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

NOTAS

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

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

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

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



218751

67

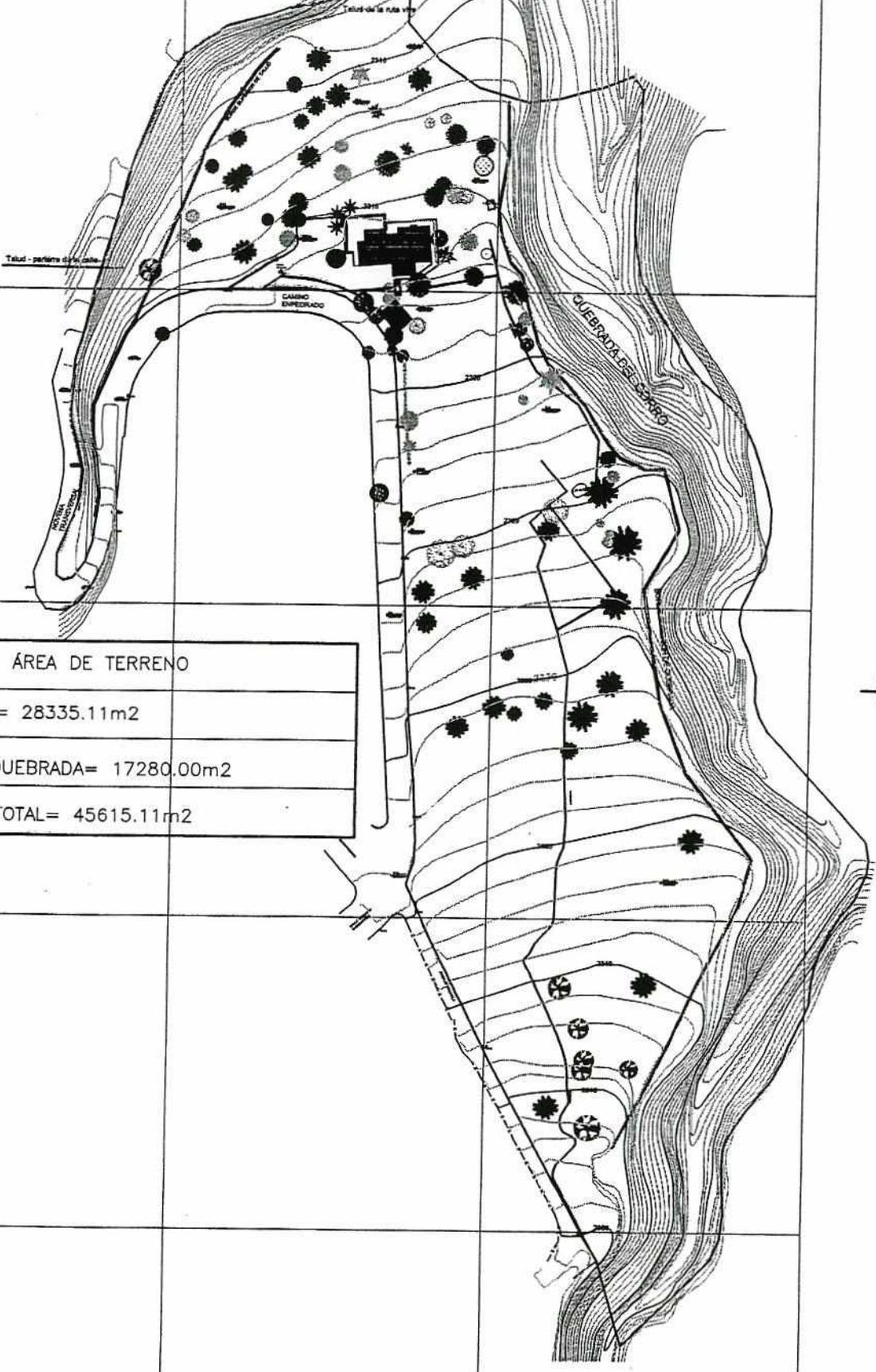
N-9975500

l-9975400

l-9975300

N-9975200

l-9975100



ÁREA DE TERRENO
ÁREA ÚTIL= 28335.11m <sup>2</sup>
ÁREA DE QUEBRADA= 17280.00m <sup>2</sup>
ÁREA DE TOTAL= 45615.11m <sup>2</sup>



Sec. Comisión de Suelo  
Guardar expediente  
informar al presidente  
24-05/19

161 (132)  
20

Quito, 29 de mayo de 2019

2019-071564

Señor Concejal  
René Bedón

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL M.D.M.Q**

Presente.-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO  
RECEPCIÓN

FECHA: 29 MAY 2019 HORA: 12:35

Nº HOJA: -03-

Recibido por: Alex P.

#### De mi consideración:

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL** ubicado en **EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

#### ANTECEDENTES:

Con fecha **27 de Marzo 2015**, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m2, para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 2015 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.

El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.

El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

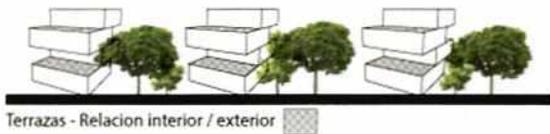
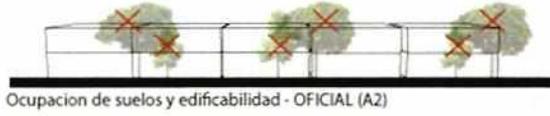
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

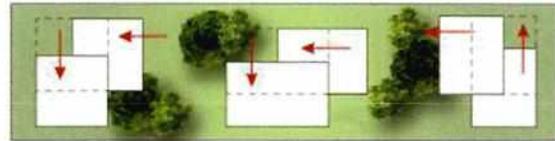
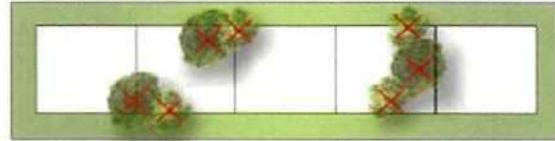
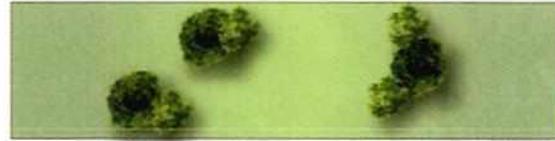
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO-NEFOL**.

### CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

AXONOMETRIA



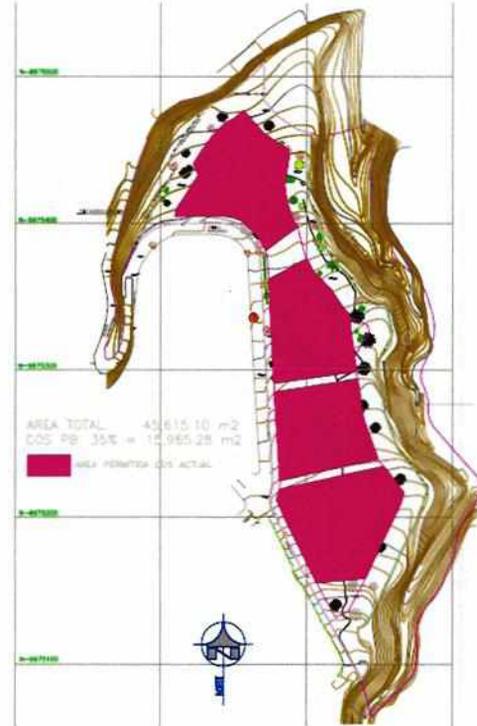
PLANTA



### IMPLANTACIÓN PROYECTO



### IMPLANTACION COS PERMIIDO



## CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615.10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,56	17029,95	37,33

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro.

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

## Cuadro - Cálculo concesión onerosa

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

## Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada=  $(120 \$/m^2 \times 1) \times 28.335,11 m^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20

- Valor del terreno de partida=  $120 \$/m^2 \times 28.335,11 m^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20

- Porcentaje de participación por suelo= 20%

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

$$CODu = (\$ 0) \times 20\%$$

$$CODu = \$ 0$$

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

## SOLICITUD:

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente interceder de manera favorable para la aprobación del PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la siguiente Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

[vanessalassasso@gmail.com](mailto:vanessalassasso@gmail.com)