

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2019

Asunto: Solicitud de informe de cumplimiento de reglas técnicas del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol"

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O del 20 de septiembre de 2019 mediante el cual, y por disposición del concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicita se remita un informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol detallando si cumple o no con la revisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo que están relacionadas con el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Ilaló Nefol, no contemplan la habilitación del suelo por fraccionamiento, por lo que no requiere cumplir con las condiciones y requerimientos de urbanización, es decir, el proyecto NO está obligado a entregar, según lo establecido en el COOTAD, el 15% de áreas verdes y equipamientos a favor del Municipio de Quito, como tampoco vías ni infraestructura pública. Adicionalmente, se informa que en el proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, no se ha generado ninguna propuesta de excepción a las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, por lo cual, el mismo deberá cumplir con la totalidad de la normativa metropolitana al momento de su respectiva revisión y aprobación por parte de las entidades municipales correspondientes y/o entidades colaboradoras, siguiendo el proceso regular necesario para la obtención de las respectivas Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU 10 y 20.

Adicionalmente se adjunta al presente, el oficio e informe técnico mediante el cual se declara la viabilidad técnica del PUAE Ilaló Nefol por parte de la Mesa Técnica PUAE.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2019-1425-O

Anexos:
- Informe territorio 2016-10.pdf

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2019

Copia:

Señorita Abogada
Evelyn Soledad Zurita Cajas
Secretaria de Comisión

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señora Magister
Rocío Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

12 OCT 2016

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 4601 -2015

Referencia: Gdoc. No.2016-507174
Gdoc. No.2016-123071
Gdoc. No.2016-512236
Gdoc. No.2016-518471

Señor
José Javier Chediak Martínez
GERENTE GENERAL NEFOL S.A.

Presente.-

De mi consideración,

En atención al oficio ingresado a esta dependencia mediante Gdoc. No.2016-507174, de fecha 15 de agosto de 2016, en el cual solicita la presentación del replanteamiento del proyecto **ILALÓ NEFOL**, y una vez realizada la exposición del proyecto ante la MESA TÉCNICA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, en sesión extraordinaria del día jueves 25 de agosto de 2016, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL**.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

C.c. Arq. Samia Peñaherrera
Secretaría General de Planificación

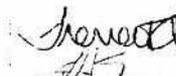
Dr. Rubén Darío Tapia
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Alvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Elaborado por: Arq. Irene Vinuesa T. 28-09-2016
Revisado por: Arq. María Gonzalez 28-09-2016



**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ILALÓ NEFOL**

1.- Identificación:

Ilaló Nefol corresponde a un proyecto residencial de iniciativa privada, ubicado en la parroquia de Tumbaco - Administración Zonal Tumbaco, en el sector de San Antonio de Toalagasi, implantado en el predio número 5047641, con una superficie de 50.000,00 m² según escritura y 44.822,28 m² según el levantamiento topográfico presentado por los promotores; se encuentra rodeado en el norte por la quebrada Chaupichupa; en el lado oriental por la quebrada Muela y por el lado occidental por la calle 9na transversal que recorre el predio de norte a sur.

2.- Antecedentes:

1. La primera solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015.
2. 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.
3. 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.
4. 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 PUAE.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado **ILALO NEFOL**, con las siguientes observaciones y requerimientos:

3.1 Observaciones :

- 3.1.1. La Secretaría de Ambiente emite Informe de Viabilidad sobre el proyecto Ilaló Nefol mediante GDOC. 2016-512236, de fecha 24 de agosto de 2016; en el cual describe los compromisos acordados por parte de los promotores, enfocados en temas de:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua
- ❖ Uso y eficiencia energía
- ❖ Manejo de residuos sólidos
- ❖ Materiales y recursos
- ❖ Movilidad

3.1.3 Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el siguiente cuadro se establece las observaciones contenidas en este informe y el contenido presentado por los promotores correspondiente al replanteamiento del proyecto:

INFORME DE VIABILIDAD	REPLANTEAMIENTO PRESENTADO POR LOS PROMOTORES
<p>3.2.1. El proyecto Ilaló Nefol se encuentra implantado dentro de la Zona de Amortiguamiento 1 que señala el PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN "AIER ILALÓ-LUMBISÍ"; cuyos límites comprende la franja entre el límite norte del AIER Ilaló Lumbisí y la Ruta Viva, inicia desde el intercambiador de la Ruta Viva en la Av. Simón Bolívar hasta el puente sobre el río Chiche; y debido a que el planteamiento del proyecto Ilaló Nefol ha sido concebido de manera aislada, se deberá considerar elementos urbanísticos que permitan su integración con el entorno mediante tratamientos de arborización, de aceras; y otros componentes que permitan dicha integración; cumpliendo con los parámetros dispuestos en el proyecto de ordenanza señalado en cuanto a usos de suelo, estructura y jerarquía vial, y lineamientos ambientales en coordinación con las instancias competentes.</p>	<p>El Proyecto Ilaló Nefol cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, comprometiéndose a adoptar en su desarrollo Urbanístico, procesos de mejora en diseño y reducción de impacto ambiental.</p>
<p>3.2.2. Se deberá dar un tratamiento continuo a la quebrada existente pudiendo ser concebida como un parque lineal de carácter público, con equipamientos y tratamientos que aseguren su conservación, uso sostenible y seguro, bajo los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>El proyecto contempla la conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m².</p>
<p>3.2.3. El planteamiento del proyecto ha considerado respetar la vegetación existente, lo cual debe efectuarse observando las directrices emitidas por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>Ilaló Nefol conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.</p>
<p>3.2.4. La calle 9na transversal deberá concebirse como una vía local, cuyo ancho mínimo para circulación vehicular debe ser de 6 m. de calzada útil más espaldón y cunetas o el sistema de drenaje que corresponda (podría considerarse en un solo lado de la vía) y aceras para la circulación peatonal y de ciclistas; en concordancia con el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad, documento adjunto.</p>	<p>No se cuenta con el informe de viabilidad de la Secretaría de Movilidad, no obstante su propuesta contempla arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.</p>

Se concluye que el replanteamiento del proyecto "Ilaló Nefol", ha adoptado en su diseño todos los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente.

3.2: Lista de Requerimientos:

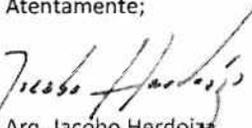
Se insiste en la presentación de los siguientes documentos:

- Propuesta de aportes urbanísticos en cuanto a áreas verdes y espacio público.
- Propuesta de contribuciones a favor de la ciudad.
- Plan de manejo para las quebradas existentes.
- Plan de disposición de escombros.
- Rectificación del área de lote en la Dirección Metropolitana de Catastro según procedimiento establecido en la ordenanza 269.
- Estudio de tráfico y medidas de mitigación, considerando las observaciones contenidas el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad.
- Carta de compromiso por parte de los promotores para la construcción a su costo y riesgo de vivienda de interés social correspondiente al menos al 10% de la oferta de uso residencial generado en el proyecto.
- Memoria de socialización del proyecto con los habitantes del sector.

4.- **Procedimiento:**

El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente completo del proyecto acogiéndose a las observaciones y complementando los requisitos aquí contenidos, adicionalmente deberá acogerse al artículo 26, de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, y a su reglamento de aplicación expedido mediante las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 considerando el Art. 13.- *Proyectos Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.*

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza

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

Realizado por: Arq. Irene Vinueza
Revisado por: Arq. María Gonzalez

Técnico STHV/DMPPS
Directora DMPPS

19/09/2016
19/09/2016



DILIGENCIA DE INSPECCION DE LA COMISION DE USO DE SUELO
 TEMA: PUAE ILALO NEFOL Y TRAZADO VIAL SISAPUNGO

FECHA: MIERCOLES 02 DE OCTUBRE DE 2019

No.	NOMBRE Y APELLIDO	DEPENDENCIA	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
1	SANTIAGO AVILA	AZUMBAL	0997464942	santiago.avila@qitp.gub.gv	
2	Henry Almada	Agente Metropolitan de Control	0992800414	henry.almada@hdm.com	
3	Henry Fabara	" "	0983876888	henry.fabara@hdm.com	
4	Johanna Cruz	Agente Control Metropolitano	0997854194	japungel168204@gmail.com	
5					
6					
7					
8					
9					
10					

DILIGENCIA DE INSPECCION DE LA COMISION DE USO DE SUELO
TEMA: PUAE ILALO NEFOL Y TRAZADO VIAL SISAPUNGO

FECHA: MIERCOLES 02 DE OCTUBRE DE 2019

No.	NOMBRE Y APELLIDO	DEPENDENCIA	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
1	Diana Hernandez	S. Ambiente	3952 309 ext. 24104	diana.hernandez@quito.gob.ec	
2	Vladimir TAPIA	STHU	0997026334	v.m.tapia@quito.gob.ec	
3	David Castellanos	Procuraduría	0981394640	d.castellanos@quito.gob.ec	
4	Ricardo Mejia	Despacho Consejal Del Pozo	0994686735	zapatei.br@hotmail.com	
5	Donny Aldemar	S.T.H.V.	0998263417	donny.aldean@quito.gob.ec	
6	Jenny Pinto	Despacho Consejal Region	0987417438	jenny.pinto@quito.gob.ec	
7	Gustavo Mosquera	SA-DPN.	0997699010	gustavo.mosquera@quito.gob.ec	
8	MAYRA GORDILLO V.	DESPACHO DEL CONCEJAL FERNANDO MORALES	0998717873	mayra.gordillo@quito.gob.ec	
9	PABLO SAMPERUZ	SEMATA	0997084651	lucelite@yahoo.com	
10	Christina Martinez	Despacho Consejal Seban	099275914	christina.martinez@ gmail.com	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor
Mario Clemente Granda Balarezo
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinueza
Sub Procurador de Suelos
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Abogada
Marianella Irigoyen
Secretaria de Ambiente
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Abogada
Laura Elizabeth Coello Fernandez
Administradora Municipal Zona Tumbaco
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Yuri Germán Arias Morales
Director General del Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

**CONVOCATORIA A LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

Por disposición del concejal René Bedón, presidente de la comisión de uso de suelo, convoco a ustedes a la diligencia de inspección de la comisión en mención, que tendrá lugar el día miércoles 3 de octubre de 2019, a las 15h15, de conformidad con el siguiente detalle:

TEMA	LUGAR DE ENCENRO	HORA
Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló-Nefol	Ubicación: Predio No. 5047641, de propiedad de NEFOL S.S, Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, Intercambiador Ruta Viva e Intervalles, subir por la 2na Transversal a mano izquierda primer portón de madera S/N	15h15
Trazado Vial Sisapungo	Ubicación: Parroquia Tumbaco, Barrio Rumihuayco, Km. 8 de la Ruta Viva, pasaje Salazar, sector Sisapungo	17h00

LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:

CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Rene Bedón Fernando Morales

Eduardo del Pozo Juan Carlos Fiallo

Mario Granda

FUNCIONARIOS CONVOCADOS:

Edison Yépez
Delegado de Procuraduría Metropolitana

Arq. Rafael Carrasco
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Abg. Marianella Irigouen
Secretaria de Ambiente

Abg. Ana Cristina Romero Ortega
Administradora Zonal Eugenio Espejo



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1549-O

Quito, D.M., 01 de octubre de 2019

Abg. Laura Coello
Administradora Zonal Tumbaco

Cnel. German Arias
Director del Cuerpo de Agentes de Control Quito

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

- Convocatoria a Inspeccion de la Comisión de Uso de Suelo.PDF

Copia:

Señor Abogado
Fernando Andre Rojas Yerovi
Sub Procurador General

Señor
Ventanilla Procuraduria Metropolitana
Auxiliar de Servicios

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señora Magister
Rocio Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Señorita Abogada
Evelyn Soledad Zurita Cajas
Secretaría de Comisión

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Evelyn Soledad Zurita Cajas	ez	SGCM	2019-09-30	
Revisado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-10-01	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	do	SGCM	2019-09-30	
Aprobado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-10-01	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2019

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicito **remita en el plazo de cinco días** un informe sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol detallando si cumple o no con la revisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo que están relacionadas con el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

A su vez, solicito remita el acta final de la mesa de trabajo realizada en el desarrollo de este proyecto arquitectónico.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Copia:

Señorita Abogada
Evelyn Soledad Zurita Cajas
Secretaria de Comisión

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señora Magíster
Rocío Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaria General del Concejo Metropolitano

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Evelyn Soledad Zurita Cajas	ez	SGCM	2019-09-19	
Revisado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-09-20	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	do	SGCM	2019-09-19	
Aprobado por: Carlos Fernando Alomoto Rosales	CFAR	SGCM	2019-09-20	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2019

Verónica

182



- 4 -

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PROYECTO ILALO NEFOL

Señor Ingeniero
Alex Vinicio Paladines Maldonado
Coordinador de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo
Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

QUITO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION
FECHA: 30 AGO 2019 HORA: 10:08
Nº HOJA: 1088
Recibido por: J. C. C.

De mi consideración:

En atención al oficio GADDMQ-SGCM-2019-0918-O, mediante el cual se remiten los oficios No. 2019-00924 suscrito por el Dr. Édison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas para el proyecto Ilaló Nefol, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

Con respecto al oficio No. 2019-00924 de Procuraduría Metropolitana, se han incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, las observaciones contenidas en el oficio en referencia.

Con respecto a los criterios técnicos emitidos por la Secretaría de Ambiente sobre el PUAE Ilaló Nefol, se informa que, mediante Oficio No. SA-POL-2019-590 del 6 de febrero de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ menciona que, "... 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".

Consecuentemente, se encuentra incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló

2-09-2019
14h 58

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Nefol, como Disposición General Sexta el siguiente texto: "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".

Información que remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Ivan Vladimir Tapia Guijarro
DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf
- 190829_ORDENANZA ILALO-NEFOL VT.docx
- SA-POL-2019-590.PDF

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

- 3 -

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PROYECTO ILALO NEFOL

Señor Ingeniero
Alex Vinicio Paladines Maldonado
**Coordinador de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo
Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho



De mi consideración:

En atención al oficio GADDMQ-SGCM-2019-0918-O, mediante el cual se remiten los oficios No. 2019-00924 suscrito por el Dr. Édison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas para el proyecto Ilaló Nefol., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

Con respecto al oficio No. 2019-00924 de Procuraduría Metropolitana, se han incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló Nefol, las observaciones contenidas en el oficio en referencia.

Con respecto a los criterios técnicos emitidos por la Secretaría de Ambiente sobre el PUAE Ilaló Nefol, se informa que, mediante Oficio No. SA-POL-2019-590 del 6 de febrero de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ menciona que, "... 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".

Consecuentemente, se encuentra incorporado al proyecto de ordenanza del PUAE Ilaló

30-08-2019
15h43

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Nefol, como Disposición General Sexta el siguiente texto: "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".

Información que remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Ivan Vladimir Tapia Guijarro

DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICAS DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf
- 190829_ORDENANZA ILALO-NEFOL VT.docx
- SA-POL-2019-590.PDF

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano



Oficio No. SGC-2019
Quito D. M.,
TICKET GDOC: 2018-193319

Arquitecto
Rafael Carrasco
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Solicitud de proyecto normativo.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 011 ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019, luego de conocer el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol"; y, de conformidad con lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; **resolvió:** remitir a usted copia de los oficios No. 2019-00924, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas en los mismos, dentro del proyecto de ordenanza en referencia.

Adjunto documentación constante en 6 hojas (copias).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 12 de agosto de 2019.

Atentamente,


Dr. René Bedón

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019.


Abg. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Adjunto:

- Copia del oficio No. 2019-00924 (2 hojas)
- Copia del oficio No. SA-POL-2018-4968 (4 hojas)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SGC	2019-08-12	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-12	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-12	

Ejemplar 1: Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo Secretaría General del Concejo

Ejemplar 3: Despacho del Secretario General del Concejo

Ejemplar 4: Secretaria Comisión de Uso de Suelo

CC. Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

**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 m².

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 cuál 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 cuál 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 m², 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 m² de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m², 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.

**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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, el 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) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) 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; 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 IV.1.15 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal 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 IV.1.26 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal 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, el título VII del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 IV.1.380 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 IV.1.383 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 IV.1.384 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito 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 IV.1.385 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, el artículo IV.1.376 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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, el artículo IV.1.378 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito 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 m² 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 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.

→ ? verificar si fueron
solicitudes
Movilidad

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1437, de fecha 27 de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se remite el proyecto de ordenanza para su tratamiento en el Concejo Metropolitano de Quito.

Que, mediante EXPEDIENTE PRO -2019-00924 del 12 DE ABRIL DE 2019, 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), 87 letra a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV Del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

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 m² 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 m², 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		RETIRO			Distancia entre bloques	CO S - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	A	M	F	L	P					
	Pisos					M	%	%	m ²	m
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:

- 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.
- 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:

a) En el área natural, el promotor:

1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m².
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 m².
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 m², en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

b) **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:

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

Donde:

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

Donde:

- 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.
 - 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.
 - AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m², 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 = $AIVA \times AUV$

Donde:

- 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) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m², 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.

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 sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

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.

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA- POL-2019-590
DMQ, 06 de febrero de 2019
Ref: SA-POL-2018-4968
GDOC: 2019-018188

de 5
19

Asunto: PUAE Ilalo Nefol

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

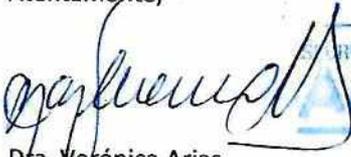
De mi consideración:

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
SECRETARIA 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	



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-0918-O

Quito, D.M., 14 de agosto de 2019

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del Secretario General del Concejo, adjunto al presente sírvase encontrar oficios No.2019-00924 suscrito por el Dr. Edison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas del proyecto Ilaló Nefol.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Ing. Alex Vinicio Paladines Maldonado
COORDINADOR DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO

Anexos:

- OBSERVACION PROYECTO DE ORDENANZA ILALO.pdf

Copia:

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Señora
Veronica Patricia Loachamin Jarrin
Gestión de Comisiones de la Secretaría General del Concejo



Oficio No. SGC-2019
Quito D. M.,
TICKET GDOC: 2018-193319

Arquitecto
Rafael Carrasco
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Solicitud de proyecto normativo.

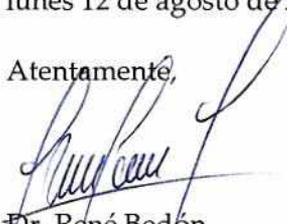
De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 011 ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019, luego de conocer el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló Nefol"; y, de conformidad con lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; **resolvió:** remitir a usted copia de los oficios No. 2019-00924, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); y, No. SA-POL-2018-4968, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas en los mismos, dentro del proyecto de ordenanza en referencia.

Adjunto documentación constante en 6 hojas (copias).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 12 de agosto de 2019.

Atentamente,


Dr. René Bedón

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 12 de agosto de 2019.


Abg. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Adjunto:

- Copia del oficio No. 2019-00924 (2 hojas)
- Copia del oficio No. SA-POL-2018-4968 (4 hojas)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SGC	2019-08-12	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-12	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-12	

Ejemplar 1: Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo Secretaría General del Concejo

Ejemplar 3: Despacho del Secretario General del Concejo

Ejemplar 4: Secretaria Comisión de Uso de Suelo

CC. Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Comision
Uso Suelo
[Firma] 10/07/19

- 17 -

ABG. FERNANDO MORALES E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

2018-193319

Oficio N° 042-FME-CMQ-2019

Quito, 25 de junio de 2019

2019 - 095804

Abogado
René Bedón
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

Por tratarse de un tema de competencia de la Comisión de Uso de Suelo, adjunto sírvase encontrar el oficio suscrito por la Arq. Vanessa La Sasso, representante técnico del Proyecto PUAE denominado ILALO- NEFOL; documento que remito para su conocimiento y análisis.

Atentamente,

[Firma]

Abg. Fernando Morales.

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adj: Oficio (3 hojas foliadas)

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 09 JUL 2019 HORA: 12:20

N° HOJAS: 4 originales

Recibido por: Morina

Suelo -
conocimiento de doc a presi copiar
Marisela verificar información

4
11-07-2019
10h05

Quito, 29 de mayo de 2019

Señor Concejal
Fernando Morales
MIEMBRO DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL M.D.M.Q
Presente.-

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.

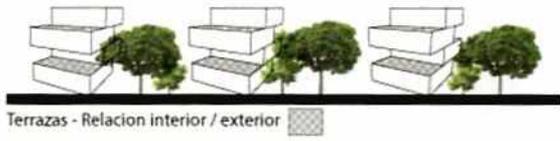
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

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.

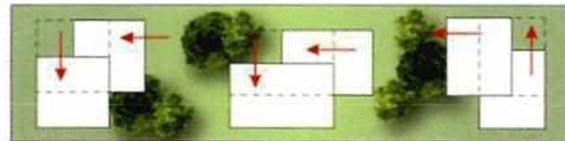
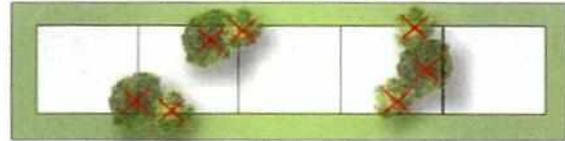
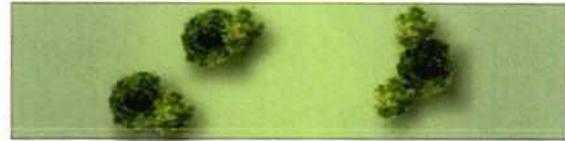
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al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

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

AXONOMETRIA



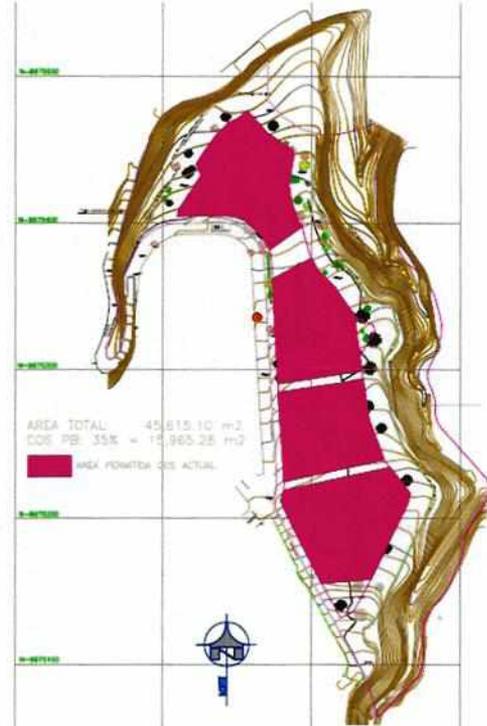
PLANTA



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= $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$
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%

$COD_u = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$
 $COD_u = (\$ 0) \times 20\%$
 $COD_u = \$ 0$

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

Oficio N°: SG- **C325**
Quito D.M., **28 JUN 2019**
TICKET GDOC: 2019-081397

Señora
Vanessa La Sasso
Presente. -

*Asunto: Respuesta a petición de la señora
Vanessa La Sasso*

De mi consideración:

En atención a su oficio recibido en Alcaldía Metropolitana el 29 de mayo de 2019, por medio del presente me permito informar a usted que el trámite de la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló Nefol se encuentra en análisis en la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal Dr. René Bedón.

Muy atentamente,



Abg. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	M. Caleño	GC	2019.06.26	
Revisado por:	D. Ortiz	PGC	2019.06.26	

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Archivo (copia de antecedentes)
- Ejemplar 3: Despacho Secretaría General del Concejo
- Ejemplar 4: Secretaria de la Comisión de Uso de Suelo para adjuntar al expediente (original de antecedente)
- CC: Alcaldía Metropolitana

0357



000000

2019-081397



Número de Trámite: ALC-2019-00621
 Fecha: 29/05/2019
 Asunto: SOLICITA SE REICORPORA EL PROYECTO ILALÓ- NEFOL EN SESION DE CONCEJO.
 Cédula: 171128397-6
 Nombres: VANESSA
 Apellidos: LASASSO
 Dirección: SILE CENTER, CALLE DEL ESTABLO, CUMBAYA OF. 110
 Teléfono Local:
 Teléfono Móvil: 0998591820
 Correo Electrónico: vanessalassaso@gmail.com
 Representante Legal:
 Número de GDOC:
 Observaciones:

Secretaría del Concejo

favor atender

Presencia Maria Fuentes Flores

06-06-2019

Muni y Depto:

① no está listo
Poner en orden de la

24-06/19

5

Des-pacho
11:05

Des



Número de Trámite: ALC-2019-00621
Fecha: 29/05/2019
Asunto: SOLICITA SE REICORPORE EL PROYECTO ILALÓ- NEFOL EN SESION DE CONCEJO.
Cédula: 171128397-6
Nombres: VANESSA
Apellidos: LASASSO
Dirección: SILE CENTER, CALLE DEL ESTABLO, CUMBAYA OF. 110
Teléfono Local:
Teléfono Móvil: 0998591820
Correo Electrónico: vanessalassaso@gmail.com
Representante Legal:
Número de GDOC:
Observaciones:

Venezuela y Espejo - Palacio Municipal PBX: (593-2) 3952300 - Ext.: 12320 - 12304 - 12318

www.intmunicipal.ec

5

29/5/2019 13:10

de 1.

00612

Quito, 29 de mayo de 2019

Señor Doctor:
Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Arg. 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.

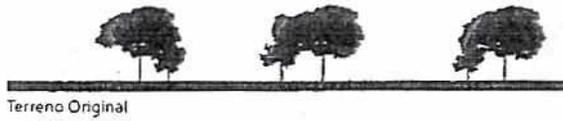
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILCALO-NEFOL**.

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.

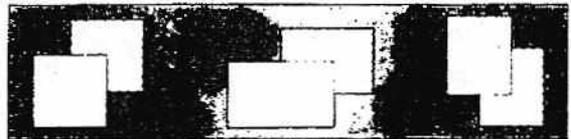
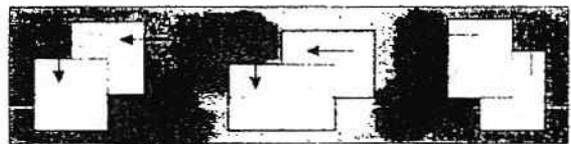
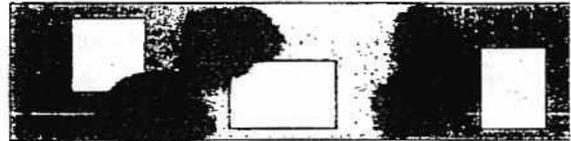
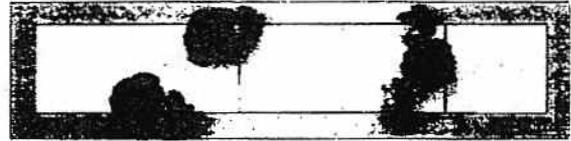
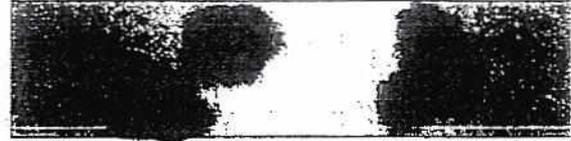
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Especial que regula al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

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

AXONOMETRIA



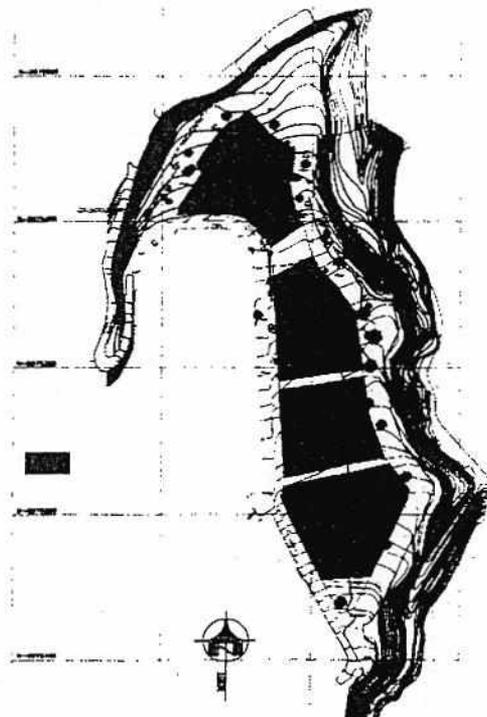
PLANTA



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 PUA1..

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%

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

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

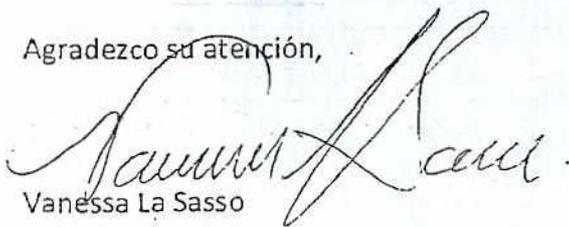
$$COD_u = \$ 0$$

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

SOLICITUD:

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente la inclusión en la siguiente Orden del día para tratar en primer debate el PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso
Cel: 0998591820
vanessalassasso@gmail.com

C.C: Dr. Carlos Alomoto Rosales
Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito

CI: 1711283976

Site center, Calle del Estabio, Cumbaya, Oficina 110 Torre

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.

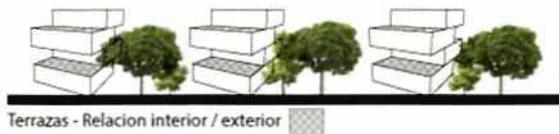
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

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.

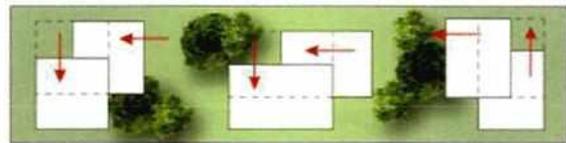
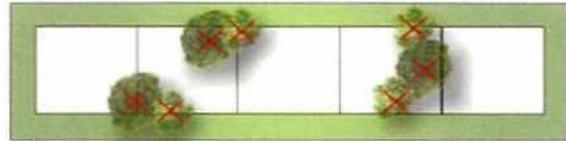
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al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

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

AXONOMETRIA



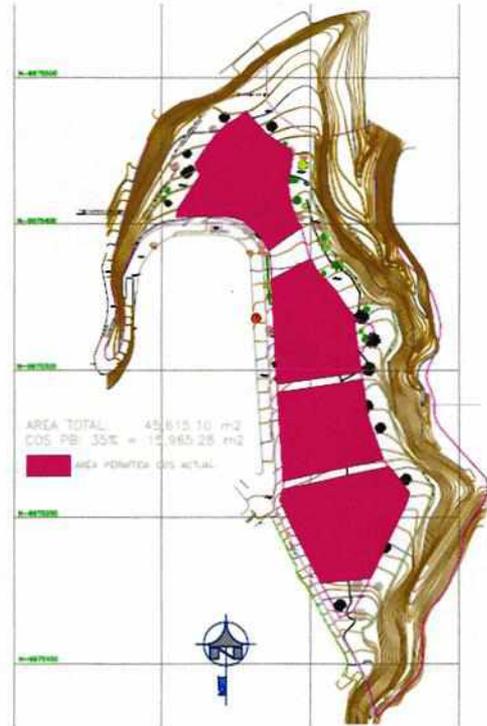
PLANTA



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= $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$
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%

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

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

$CODu = \$ 0$

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

Archivo Comisión Uso de Suelo
en carpeta
29/05/19

158 (129)
19

Quito, 29 de mayo de 2019

2019-071564

Señor Doctor:
Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 29 MAY 2019 HORA: 12:30
Nº HOJA: - 03 -
Recibido por: YEX 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.

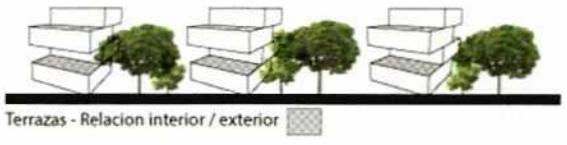
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

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.

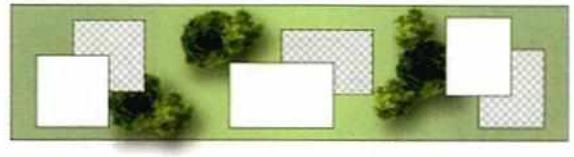
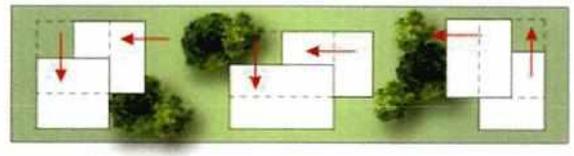
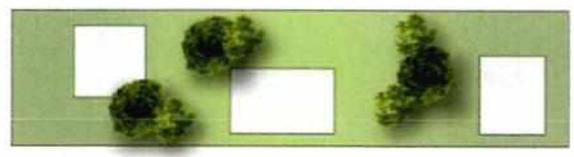
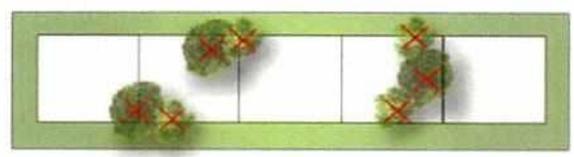
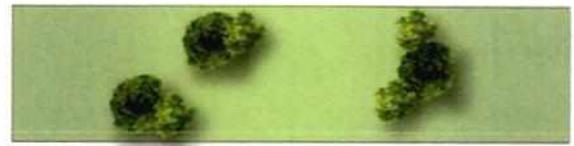
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al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

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

AXONOMETRIA



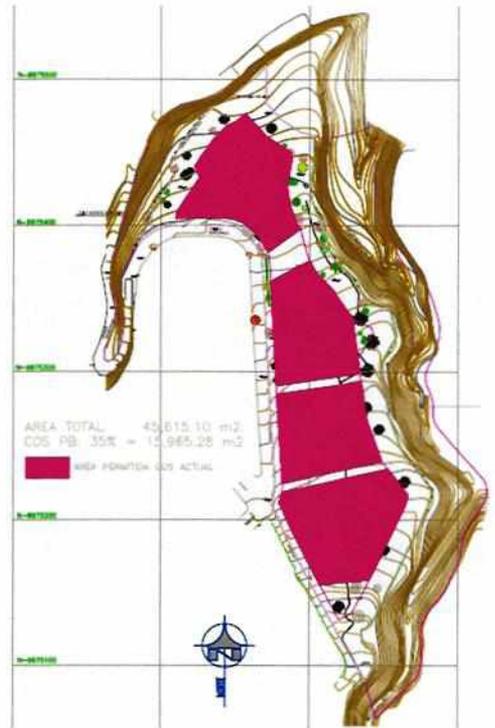
PLANTA



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 la inclusión en la siguiente Orden del día para tratar en primer debate el PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

vanessalassasso@gmail.com

C.C: Dr. Carlos Alomoto Rosales

Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito

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 acogándose 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 **pronunciamiento 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 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 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		

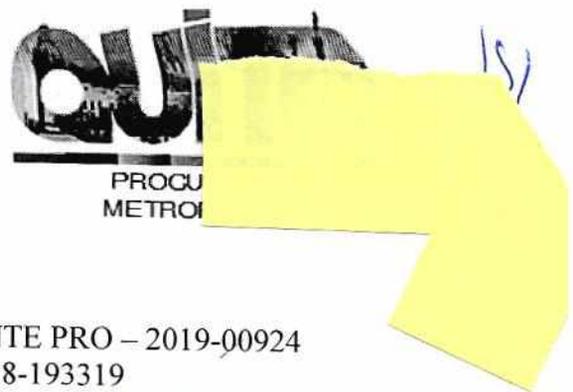
RAZON: Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-103, 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



Manoza
9/12/19
Manoza

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

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 10:15
Nº HOJA: 02 -
Recibido por: *Stz x 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 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.*

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

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

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

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.

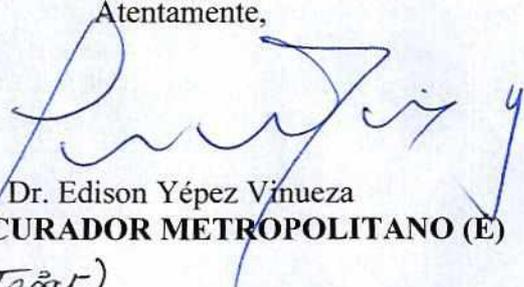
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

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



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

[Handwritten signatures and dates]
12/04/2019

QUITO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION
FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 10:45
Nº HOJA: -12-
Recibido por: *[Signature]*

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". *[Signature]*

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

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

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

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

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.

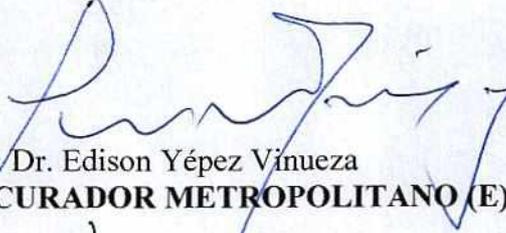
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

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

Ticket#2018-193319 — puae ilalo-nefol

924-19

Información del ticket

Antigüedad: 103 d 4 h
Creado: 21/12/2018 - 11:58
Creado por: Coba Segovia Alicia
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: PROCURADURIA METROPOLITANA

Identificador del cliente: PE-001
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Frixone Enriquez Gianni (PROCURADOR)

Información del cliente

Nombre: vanessa
Apellido: la sasso chediak
Identificador de usuario: 1711283976
Correo: vanessalassasso@gm[...]
Móvil: 0998591820
Cliente: PERSONAS NATURALE[...]

📌 Tickets abiertos (cliente) (17960)

Artículo #10 – Actualización del propietario!

Creado: 03/04/2019 - 16:11 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Asunto: Actualización del propietario!
Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-1086.pdf , 2.1 MBytes

VA PROCURADURIA 2019-SGC-1086

Artículo #9 – Actualización del propietario!

Creado: 03/04/2019 - 16:10 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Asunto: Actualización del propietario!

DESPACHO

**Artículo #8 – Nota**

Creado: 28/03/2019 - 17:40 por Loachamin Jarrin Veronica Patricia
De: Veronica Patricia Loachamin Jarrin
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): SECRETARIA_DE_TERRITORIO__1437.pdf , 24.7 KBytes

2944-16. (P)

146

924-19

**QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE**

Oficio No. SGC-2019- **1086**

Quito D. M., **03 ABR 2019**

TICKET GDOC: 2018-193319

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

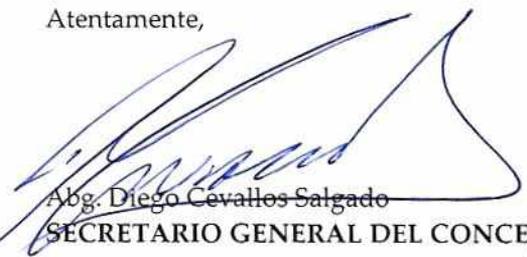
Asunto: Se solicita informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló - Nefol".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló - Nefol", a fin de que con el carácter de urgente, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto proyecto normativo en 8 hojas (originales).

Atentamente,



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

Adjunto:
• Proyecto normativo (8 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-02	9
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-02	

- Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

9

2019 - 039 740 c

108



Handwritten signatures and notes in blue ink.

2018-193319

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,

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>[Signature]</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-26	<i>[Signature]</i>



FECHA: **28 MAR 2019** HORA: *10:51*
Nº HOJA: *8 hojas*
Recibido por: *Paleta*

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 m².

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.

Handwritten mark

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 m², 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 m² de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m², 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.

Q

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 ibidem 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 m2 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 ibidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaria 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.

[Handwritten signature]

- 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 m² 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 m², 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	COS - 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 m².
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 m².
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 m², en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP.

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:

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

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 m², 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 m², 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%**

$COD_u = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$
 $COD_u = (\$0) \times 20\%$
 $COD_u = \$0$

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.

Carmona Pro
Suazo
Rebollo

2019-039740c 137
QUITO
ALCALDÍA
2018-193319

Oficio No. STHV-DMPPS- 1437
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,

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. Vinueza	DMPPS	2019-03-26	<i>Suazo</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-26	<i>Rebollo</i>

SECRETARÍA DE TERRITORIO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: **28 MAR 2019** HORA: 12:42
Nº HOJAS: *B. Hoyer*
Recibido por: *Rebollo*

**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 m².

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 m², 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 m² de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m², 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.

**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 m² 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 m² 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 m², 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	M	%	%	m ²	m
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:

- 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.
- El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento térmico 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 m².
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 m².
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 m², en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP.

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:

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

Donde:

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

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), 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 m², 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 m², 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.

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 1

Recibido por: [Firma]

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

129
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 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m², 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 m² 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 1 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.

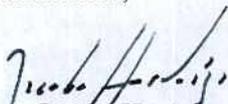
3. **Numero de estacionamientos propuesto por el proyecto:** se recalculó el número de estacionamientos para ajustar a lo mínimo requerido por la normativa vigente, disposición que se ha incorporado en el borrador de ordenanza del proyecto.

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 Herdoíza.

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. Vinueza	DMPPS	2019-02-15	<i>[Handwritten signature]</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-02-15	<i>[Handwritten signature]</i>

Fecha: 18 FEB 2019 Hora 9:55
Nº HOJAS -126h
Recibido por: [Signature]

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

0829 -2018 15 FEB 2019

Comisión de Uso de Suelo [Signature]

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

Referencia: PROYECTO I

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, reformatoria 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 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m², 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 quedarán 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 m² 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. **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 Herdoiza.

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. Vinueza	DMPPS	2019-02-15	<i>Herdoiza</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-02-15	<i>ZM</i>

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 1 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.

**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 m².

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 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 la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía interna, que permite la circulación entre estos bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal; para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución del COS para reducir el uso en planta baja y reemplazarlo en pisos adicionales, mediante el cambio del uso de suelo y zonificación contemplado en la normativa vigente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50).

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 m², 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 llaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m² de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m², 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.

**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 ídem, 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 ídem 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 ídem 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 ídem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera ídem 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 ídem 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 m² 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 ídem 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, 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, 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 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 m² 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) La propuesta se desarrollará en un conjunto residencial privado bajo el régimen de propiedad horizontal, en el cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
 - ii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
 - iii) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
 - iv) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m², que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.

- v) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- vi) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- vii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
- viii) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- ix) 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	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m ²	m	
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 m².
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 m².
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 m², 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:

- 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 m², 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 m², 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%

$$\begin{aligned} \text{CODu} &= (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \% \\ \text{CODu} &= (\$0) \times 20\% \\ \text{CODu} &= \$0 \end{aligned}$$

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.- El diseño definitivo del proyecto se desarrollará en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, el cual establece que el proyecto se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal que no contempla el fraccionamiento del lote.

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.

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.

Oficio No. SGC-2018 **3989**

Quito D. M., **13 DIC 2018**

TICKET GDOC: 2018-036893

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se remite expediente identificado con el GDCO No. 2018-036893.

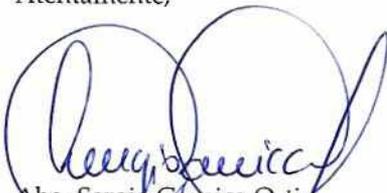
De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018, luego de conocer el expediente identificado con el GDOC No. 2018-036893, relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, **resolvió**: remitir a usted el expediente en referencia, a fin de que se procesen las observaciones presentadas por la Comisión.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 92 hojas útiles y 1 CD.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el miércoles 12 de diciembre de 2018.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 12 de diciembre de 2018.



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

Adjunto:

- Expediente No. 2018-036893 (92 hojas y 1 CD)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-12-12	@
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-12	✗

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Fecha: **25 OCT 2018** Hora: **15:30**

Nº. HOJAS: **-92h-**
Recibido por: *[Signature]*

HC. 2018.036893 : 5103

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,

12 OCT 2018

*F. Moreno
L. Moreno
Estro/DMPPS*

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

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el expediente del proyecto denominado "PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ - NEFOL".

Adicionalmente, remito:

- Exposición de motivos, contenido en 02 hojas útiles.
- Borrador del proyecto de Ordenanza del "PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ - NEFOL", contenido en 08 hojas útiles.
- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en 08 hojas útiles.

Atentamente,

Jacobo Herdóiza

Arq. Jacobo Herdóiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto lo indicado

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-09-18	<i>Stevetta</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2018-09-18	<i>2H</i>

PUAE ILALO NEFÓL					
Fecha	No. oficio	Dependencia	Contenido	Obs.	Foja
s/n		Secretaría de Ambiente	Informe Técnico de Evaluación Ambiente de Viabilidad al PUAE		01-04
25/10/2016	SM-0122/2016	Secretaría de Movilidad	Remite Informe Técnico de Movilidad No. SM-0122/2016		05-13
12/10/2016	STHV-DMPPS-4601-2015	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Informe de Viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol		14-16
		Promotores del proyecto-Memoria Técnica	Documento elaborado por los promotores del proyecto		17-23A
		Promotores del proyecto-Memoria de Socialización	Socialización realizada por los promotores del proyecto		24-51
12/12/2017		Rectificación de áreas	Escrituras, Registro de la Propiedad y Cédula Catastral		52-66
		Promotores del proyecto	Levantamiento del terreno		67
		Promotores del proyecto	Cédula Catastral		68
29/5/2018	Oficio No. 6110DMC	Dirección Metropolitana de Catastro	Valor de AIVA		69-73
6/2018	STHV-DMPPS-3129	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Oficio remitido a los promotores que se informa del conocimiento de la Mesa Técnica del Cálculo de Concesión Onerosa y Propuesta de Pago		74
		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Formulario Declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE		75
		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Implantación General del Proyecto		76
3/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda		77-82
18/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Proyecto de Ordenanza		83-90
18/9/2018		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Exposición de Motivos		91
12/10/2018	STHV-DMPPS-5103	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Oficio remitido a la Secretaria General de Concejo		92