

INFORME TÉCNICO
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ILALÓ - NEFOL

1. ANTECEDENTES.-

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

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

- a. Superficie mayor a 10.000 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.*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

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

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

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

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

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

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

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

2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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



Mapa 1. Ubicación del predio número 5047641
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

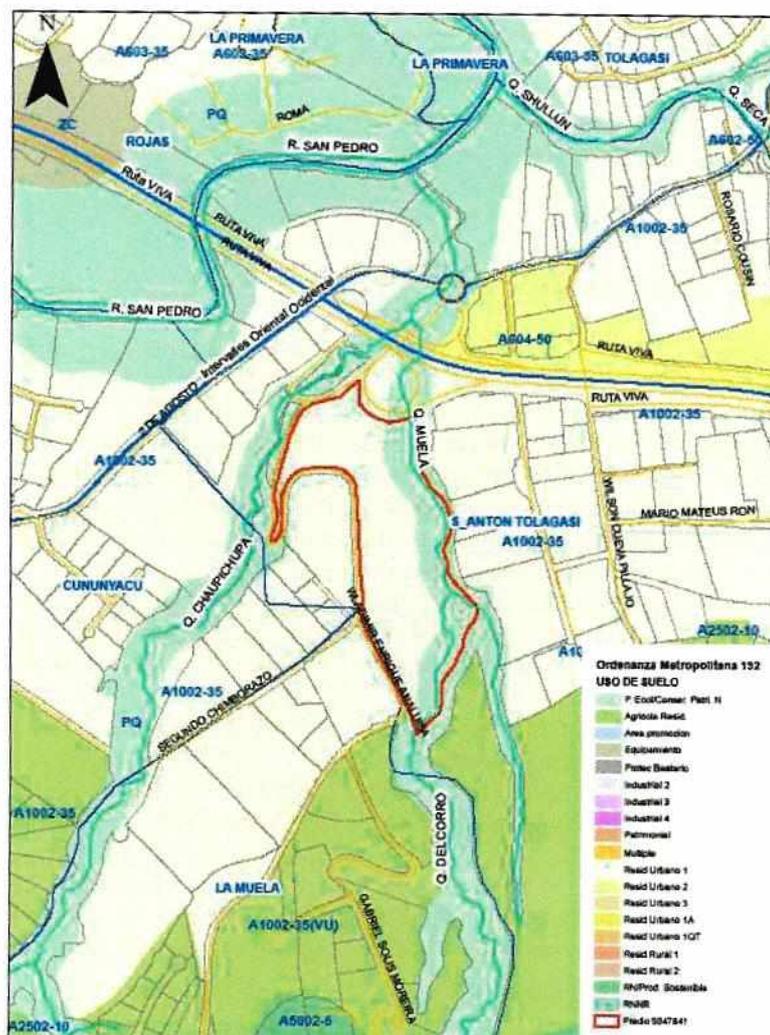
3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

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

Tabla 1. Edificabilidad Actual – Predio número 5047641

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

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



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

4. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

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

Tabla 2. Edificabilidad propuesta - Predio número 5047641

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

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

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

5. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

- La propuesta se desarrolla en un conjunto privado en el cual se implanta 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos, integrados entre sí por áreas verdes que permitan el movimiento natural de las especies de fauna y flora.
- Generación de una vía interna, que permite la circulación entre bloques sin afectar el tránsito de la vía pública Novena transversal.
- Contempla estacionamientos en subsuelo para conservar áreas verdes en planta baja.
- El proyecto incorpora una red de 6 humedales con una superficie global de 500 m², que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
- El proyecto establece una red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- Cuenta con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- Implementa terrazas ajardinadas de 4 metros lineales, para aislamiento térmico en cada apartamento.
- Se incorporan barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho, a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- Se diseñó un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que posee una longitud de 500 m.



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



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



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

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

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

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

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

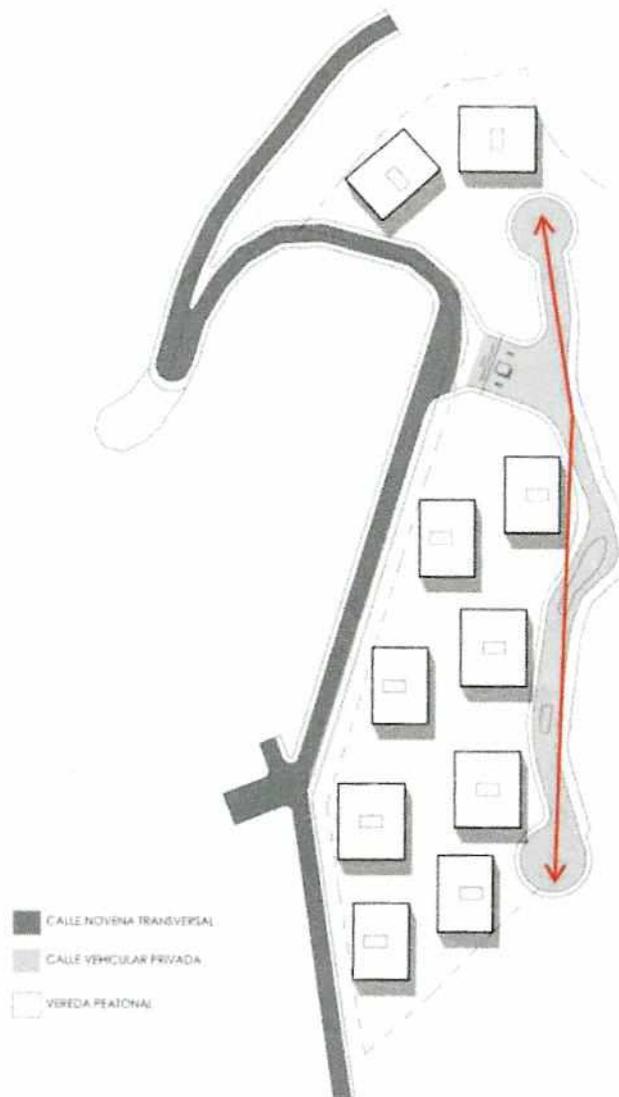


Ilustración 4. Sistema Vial proyecto Ilaló - Nefol
Fuente: Promotores del proyecto

7. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

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

8. SERVICIOS PÚBLICOS.-

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

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

9. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m² de área verde comunal, cuyo mantenimiento estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones, adicionalmente incorpora una red de 6 humedales cuya superficie total corresponde a 500 m², que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. En el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Adicionalmente el proyecto plantea la conservación del área natural "Quebrada del Corro" con una superficie de 15.867 m², con una sustitución de eucaliptos existentes por especies nativas en un área de 5.000 m², además de la creación de un sendero ecológico sobre el borde superior de la Quebrada del Corro, conforme lo dispuesto en el Informe Técnico de Viabilidad Proyecto Ilaló – Nefol, contenido en el oficio Nro. SA-POL-4919, de fecha 24 de agosto de 2016.



Ilustración 5. Áreas Verdes
Fuente: Promotores del proyecto

10. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

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

10.1. Compromisos Ambientales

- a) En el área natural:
 - 1. Conservación del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m².
 - 2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
 - 3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro
 - 4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m².

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

- c) En el área del intercambiador:
 - 1. Diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m².

10.2. Compromisos en cuanto a Movilidad

- a) En la intersección de la calle 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de los giros dentro de la intersección, y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la entidad Municipal respectiva previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.

- b) Se realizarán mejoras a la capa de rodadura de la vía de acceso, desde el proyecto hasta el portón de ingreso. Este mejoramiento se realizará una vez que se defina el inicio del proyecto y permitirá una mejor circulación de peatones y los vehículos por la vía de acceso. En la medida de lo posible se configurará una sección transversal con dos carriles de circulación con aceras y una mejora de la calzada que podría ser con adoquín, piedra o asfalto. La conformación de aceras y mejora definitiva de la calzada se realizarán previo a terminar la obra.

- c) Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.

11. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

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

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

Donde:

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

Donde:

- 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 x 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.

- 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 uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

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

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

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

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

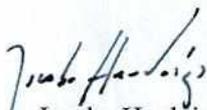
El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

12. REGISTRO DE PROYECTOS.-

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

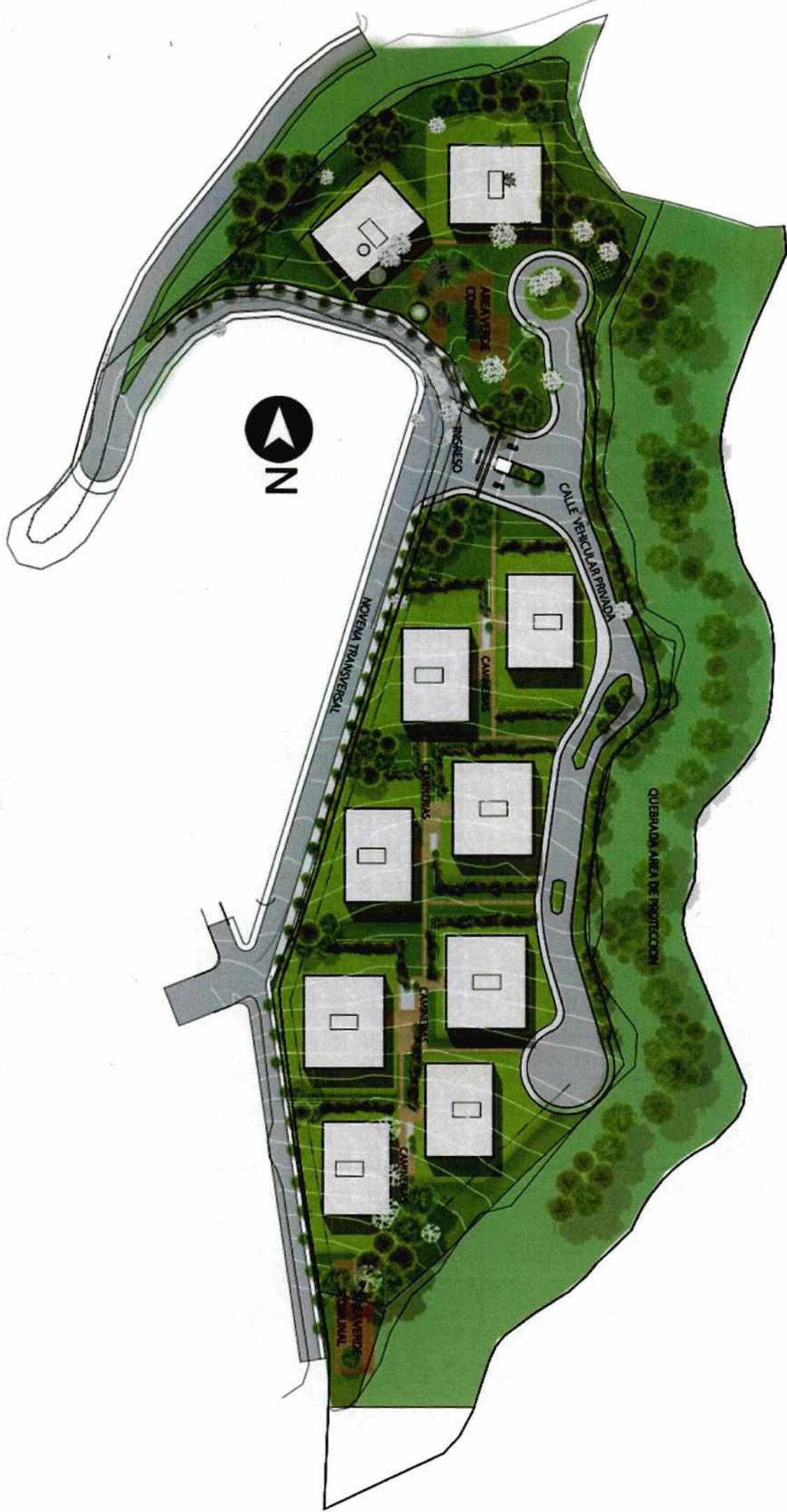
En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol.

Atentamente;


 Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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



ILALO - NEFOL S.A.
IMPLANTACION GENERAL

75

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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

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

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

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

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

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

Datos del propietario

Datos del profesional

Nombre del propietario o Promotor	Nefol SA	Nombre del profesional	Vanessa La Sasso
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	1790650553001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	1711283976
Dirección Actual	Whymper 164 y Orellana	Dirección Actual	Site Center, Torre 3, ofic 110
Teléfono	2522012	Teléfono	6000133
Celular		Celular	0998891820
E-mail	frivera@ecuacopia.com	E-mail	vanessalassasso@gmail.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional