

MEMORIA DE SOCIALIZACIÓN

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALÓ NEFOL

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la memoria de socialización del PUAE Ilaló Nefol, en donde se dio a conocer a los habitantes del sector las características del proyecto.

La socialización del proyecto se realizó en dos ocasiones, los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2017. Para cada una de las reuniones de socialización se extendió invitaciones a los habitantes de la calle 9na transversal. Los Promotores tomaron contacto con los administradores de cada agrupación de vecinos para obtener los nombres y coordinar la entrega de las invitaciones. En las dos ocasiones se acordó dejar las 69 invitaciones en custodia de los guardias, quienes se encargaron de entregarlas a los vecinos que se acercaron a las garitas. Ver Anexo 1: Formato de invitación y constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos.

Se extendieron también invitaciones al Ingeniero Germán Reyes, representante de la Administración Zonal Tumbaco del Municipio Metropolitano de Quito. Ver Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

Previo a las dos reuniones de socialización, para aquellos vecinos que no se acercaron a las garitas o cuyos nombres pudieron haber faltado en las listas recibidas por los Promotores, se colocó 3 carteles en diferentes lugares de la calle 9na transversal, haciendo una invitación pública.





Imágenes de los carteles de invitación

UBICACIÓN

El lugar de las reuniones fue la casa existente en el lote donde se ubicará el proyecto.

AGENDA

- Presentación del proyecto
- Preguntas de los asistentes

ASISTENTES

Asistieron a las reuniones de socialización las siguientes personas:

- 1 representante de Nefol
- 1 representante de la Arquitectura
- 3 representantes de los Promotores
- 1 representante de la Administración Zonal del Municipio Metropolitano de Quito (Ing. Germán Reyes)
- 17 vecinos para la primera reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia
- 11 vecinos para la segunda reunión de socialización. Ver Anexo 3: Registros de asistencia

DESARROLLO DE LAS REUNIONES DE SOCIALIZACIÓN

En las dos ocasiones el desarrollo de las reuniones fue bastante similar, como se describe a continuación:

El señor José Rafael Pallares, representante de los promotores da inicio al evento con la presentación del PUAES Ilaló Nefol. Se da a conocer a los vecinos la información general del proyecto, su ubicación, implantación, características de vías, conservación de quebrada y árboles importantes, criterios ambientales y de movilidad. Ver Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos.

Se da paso a las preguntas de los asistentes, quienes tienen como preocupación principal la movilidad en la calle 9na transversal. A este respecto se explica a los vecinos que se ha trabajado en este tema con la Secretaría de Movilidad del Municipio y en acuerdo entre las dos partes, el proyecto se compromete a realizar todas las medidas de mitigación que se detallaron en la presentación y que, de acuerdo a los estudios ya realizados, resultará en que el aumento de automóviles por el proyecto no tendrá un impacto negativo a la movilidad existente. También se explica que al constar los compromisos como parte de un PUAE, los promotores y propietarios están obligados a cumplirlos. Adicionalmente, los promotores ofrecen a los vecinos que durante la construcción del proyecto se implementarán horarios para el ingreso y salida de vehículos pesados, de tal manera que no coincida con las horas pico. También se ofrece que todas las maniobras y estacionamiento de vehículos relacionados al proyecto se realizarán dentro del predio del proyecto.

Para la segunda reunión de socialización se presenta adicionalmente una simulación de tráfico, en donde se aprecia que una vez realizadas las obras ofrecidas por el proyecto, no se formarían columnas de vehículos.

La otra preocupación de los vecinos es acerca del volumen de construcción a desarrollarse. Se aclara que el proyecto no aumenta la ocupación de suelo permitida actualmente de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana. Al contrario, el proyecto pretende construir un volumen menor a lo permitido. Se deja claro que gracias a este menor volumen y a la existencia de retiros amplios que serán arborizados, las servidumbres de vista que genere el proyecto serán muy pocas.

CONCLUSIONES

La poca asistencia de los habitantes del sector a las reuniones de socialización hace pensar que no existe preocupación de los vecinos con respecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector.

La principal preocupación de los asistentes es la movilidad, que será mejorada con los compromisos ofrecidos por el proyecto y aprobados por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Quito.

En un segundo lugar a los asistentes les preocupa la densidad de construcción, sin embargo, la densidad propuesta por el PUAE Ilaló Nefol es menor a la permitida actualmente en el IRM.

Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, febrero de 2017

Señor

Propietario

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Anexo 1: Formato de invitación a los vecinos

Quito, marzo de 2017

Señor

Propietario

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.


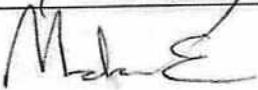


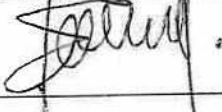
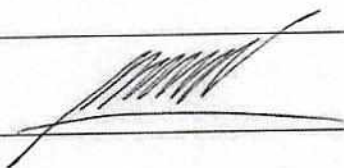
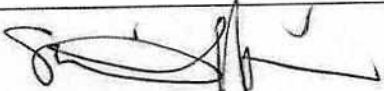
Atentamente,

WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

46

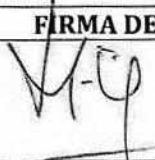
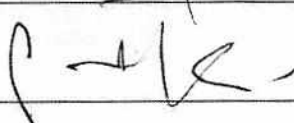
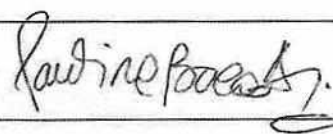


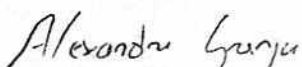
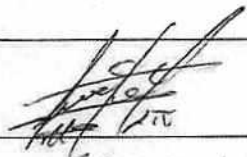
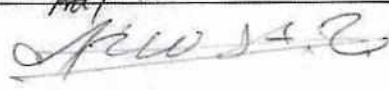
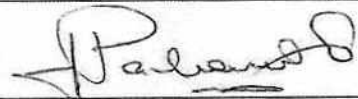
Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

45

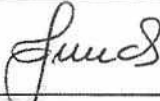
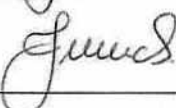
Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Imelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

44

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Vanesa Lasasso	 13-02-17
Lucia Crespo	 13-02-17

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

43

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	x <i>(Cediak)</i>
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	<i>(Signature)</i>
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	<i>(Signature)</i>
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	<i>(Signature)</i>
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	<i>(Signature)</i>
MERCEDEZ ZUMARRAGA	<i>(Signature)</i>
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	<i>(Signature)</i>
PATRICIO ZALDUMBIDE	<i>(Signature)</i>
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	<i>(Cediak)</i>
CATÓN VILLACRÉCES	<i>(Signature)</i>
RICARDO VILLACRÉCES	<i>(Signature)</i>
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

42

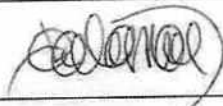
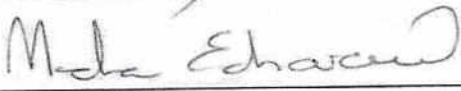
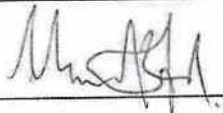
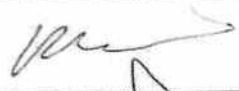
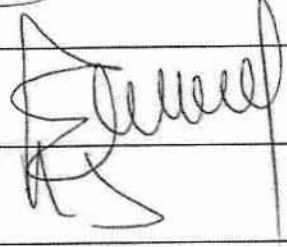
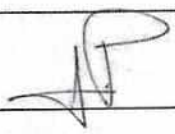

Fe de recepción invitación a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	Maria Belen Ayala
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila	
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	Oscar Coral
Daniela Robayo Guillermo Sanchez Natalia Sabransky	
Tony Verbik Isis Alegrias	
Jose Avila	
Juan Duque Lina Mesa	Lina Mesa
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	Esteban Acosta
Fabian Guerra Laura Estrella	Fabian Guerra

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

41




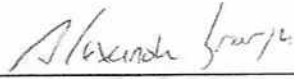
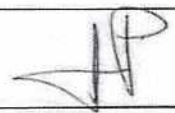
Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Juan Galarza	
Jacob Olander	
Ben Dod	
Roberto Luzuriaga	
Katy Rebosio	
Carlos Viver	
Michael Mesdag	
Jan Niedrau	
Francisco Gallegos	
Joaquín Murillo	
Philip Baker	
Juan Manuel Borrero	
Pablo Salazar	
Stuart Williamson	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

40

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Eduardo Madriñán	
Andrés Baquero	
Andrés Bustamante	
Paulina Baca	
Esteban Moscoso	
Lu Salgado	
Robert Carreño	
Ímelda Echavarría	
Freile Carlos	
Alexandra Granja	
Pier Izager	
Alberto Tituaña	
Carlos Valles	
Joaquín Morillo	
Vanessa Lasasso	
Lucía Crespo	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

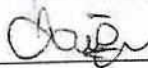


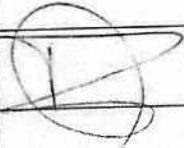
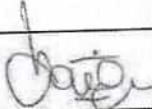
39

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	
Germanico Paz Maria Belen Ayala	M ^a Belen Ayala
Juan Carlos Baquero Ma Del Pilar Cordova	
Carlos Roberto Celmira Rubio	
Mauricio Ojeda Katia Ruales	
German Vega Paulina Espinosa	
Jorge Davila JOSE AVILA	J. Davila
Carlos Chavez Michelle Rodriguez	
Oscar Coral Adriana Loaiza	
Daniela Robayo	
Guillermo Sanchez Natalia Sabransky	
Tony Verbik Isis Alegrias	T. Verbik
Jose Avila Andrés Suing	
Juan Duque Lina Mesa	
Salvador Diaz Marcela Gaviria	
Carlos Ludeña Cecilia Procel	
Esteban Acosta Maria Mercedes Toscano	
Fabian Guerra Laura Estrella	

Anexo 1: Constancia de recepción de las invitaciones a los vecinos

Fe de recepción invitación a la segunda socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak ubicada en la calle 9na transversal.

PROPIETARIOS	FIRMA DE RECEPCIÓN
ALEJANDRO PEÑAHERRERA	
ANTONIO ALVAREZ	
BELEN MOGOLLÓN	
BOLIVAR GONZALEZ	
CESAR LANDAZURI	
DIEGO GUERRA	
EDMUNDO MENDOSA	
FREDDY AGUILAR	
FREDDY OROZCO	
JOSEFINA LUDEÑA	
JUAN CARLOS GUERRA	
JUAN FERNANDO ALARCON RAMÓN JUSTINO	
MERCEDEZ ZUMARRAGA	
MONICA FUENTES RAMÓN JUSTINO	
PATRICIO ZALDUMBIDE	
RODRIGO CISNEROS	
SANTIAGO ENCALADA	
CATÓN VILLACRÉCES	
RICARDO VILLACRÉCES	
JUAN CARLOS BAQUERO	
SANTIAGO RAMÍREZ	

Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

WRL
PROMOTORES INMOBILIARIOS Cía. Ltda.



Chimborazo y Pampite Centro
de Negocios "La Esquina",
Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá
Teléfono: (593 2) 289 2167
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, febrero de 2017

Ingeniero

Germán Reyes

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito


Administración Tumbaco

Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de febrero de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal.

Atentamente,


WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Recibido
13/02/2017
13h02


Anexo 2: Constancia de recepción de las invitaciones al representante del Municipio de Quito.

36

WRL
PROMOTORES INMOBILIARIOS Cía. Ltda.



Chimborazo y Pampite Centro
de Negocios "La Esquina",
Torre 1 of. 9 y 10 Cumbayá
Teléfono: (593 2) 289 2167
Fax: (593 2) 289 2165

Quito, marzo de 2017

Ingeniero


Germán Reyes

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN TUMBACO - GESTIÓN PARTICIPATIVA
Ciudad

Con el fin de dar a conocer el proyecto "PUAE Ilaló Nefol" a los habitantes del sector y cumpliendo con el requerimiento establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por medio de la presente nos permitimos invitarle(s) a la socialización del proyecto "PUAE Ilaló Nefol" que se llevará a cabo el día miércoles 15 de marzo de 2017, a las 18h00, en la propiedad de la familia Chediak, ubicada en la calle 9na transversal. Queremos recalcar que, al ser esta la segunda socialización del Proyecto, se dará paso a la reunión con el número de vecinos presentes.

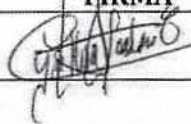

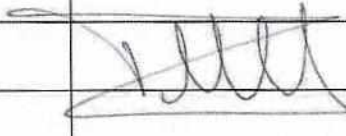
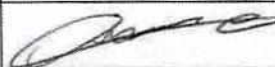

Atentamente,


WRL PROMOTORA INMOBILIARIA

Recibido
14/03/2017
13h04


REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"PASAJE VALHALA"

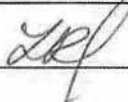
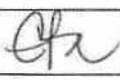

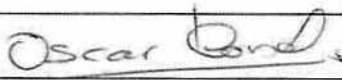
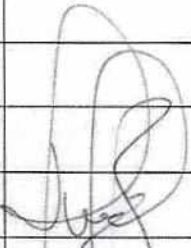
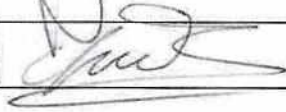
PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera Cynthia Godino (Esposa)	170725850-3	
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra		
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra	170804652-7	
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001681	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	0601909773	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces	170826171	
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		

Anexo 3: Registros de Asistencia

34

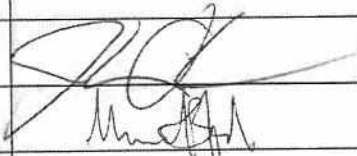
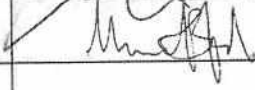
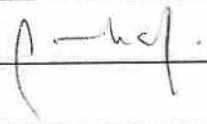
REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"CONJUNTO YAKU"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz	1002015426	
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio	1758003272	
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	170630239	
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loaiza	1713324117	
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías		
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	1718223462	
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

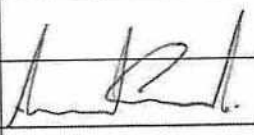
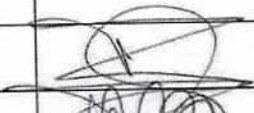


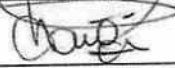
REGISTRO DE ASISTENCIA A LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE FEBRERO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA
TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

LA MUELA ALTA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander	71493403-9	
Ben Dod	171314561-1	
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio		
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson		
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		


REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL, SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"PASAJE VALHALA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Alejandro Peñaherrera		
Antonio Álvarez		
Belén Mogollón		
Bolívar González		
Cesar Landázuri		
Diego Guerra	170768214	
Edmundo Mendosa		
Freddy Aguilar		
Freddy Orozco		
Josefina Ludeña		
Juan Carlos Guerra		
Juan Fernando Alarcón		
Ramón Justino		
Mercedes Zumárraga		
Mónica Fuentes		
Ramón Justino		
Patricio Zaldumbide	1707001699	
Rodrigo Cisneros		
Santiago Encalada	0601907723	
Catón Villacreces		
Ricardo Villacreces		
Juan Carlos Baquero		
Santiago Ramírez		

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

"CONJUNTO YAKU"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Miguel Bustillos Zoila Ruiz		
Germánico Paz María Belén Ayala		
Juan Carlos Baquero María del Pilar Córdova		
Carlos Roberto Celmira Rubio		
Mauricio Ojeda Katia Ruales		
German Vega Paulina Espinosa	406320279	
Jorge Dávila		
Carlos Chavez Michelle Rodríguez		
Oscar Coral Adriana Loaiza		
Daniela Robayo		
Guillermo Sánchez Natalia Sabransky		
Tony Verbik Isis Alegrías	7-857859071	
José Ávila		
Juan Duque Lina Mesa	Lina Mesa 10223454	Lina Mesa
Salvador Díaz Marcela Gaviria		
Carlos Ludeña Cecilia Procel		
Esteban Acosta María Mercedes Toscano		
Fabián Guerra Laura Estrella		

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

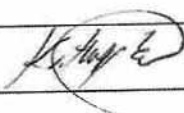

"LA MUELA ALTA"		
PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Freile Carlos		
Alexandra Granja		
Pier Izager		
Alberto Tituaña		
Carlos Valles		
Joaquín Morillo		
Vanessa Lasasso	1711283976	<i>Vanessa Lasasso</i>
Lucía Crespo	1709269094	<i>Lucía Crespo</i>

Anexo 3: Registros de Asistencia

28

REGISTRO ASISTENCIA A LA SEGUNDA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO "PUAE ILALÓ NEFOL"
FECHA: 15 DE MARZO DE 2017
LUGAR: PROPIEDAD DE LA FAMILIA CHEDIAK UBICADA EN LA CALLE 9NA TRANSVERSAL,
SECTOR ILALÓ. TUMBACO

LA MUELA ALTA"

PROPIETARIOS	NÚMERO DE CÉDULA	FIRMA
Juan Galarza		
Jacob Olander		
Ben Dod		
Roberto Luzuriaga		
Katy Rebosio	1705874921	
Carlos Viver		
Michael Mesdag		
Jan Niedrau		
Francisco Gallegos		
Joaquín Murillo		
Philip Baker		
Juan Manuel Borrero		
Pablo Salazar		
Stuart Williamson	1721013116	
Eduardo Madriñán		
Andrés Baquero		
Andrés Bustamante		
Paulina Baca		
Esteban Moscoso		
Lu Salgado		
Robert Carreño		
Imelda Echavarría		

Anexo 4: Presentación del proyecto a los vecinos



INFORMACION GENERAL

Promotores: NEFOL S.A.

EQUIPO:

- **Arquitectura:** VLC – LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA – Ing. Otto Maldonado
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.

LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

UBICACIÓN



OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 9 conjuntos multifamiliares
- Pórtico de ingreso y vía interna
- Áreas comunales verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónica):

- Conjuntos de 6–8 viviendas (aprox. 72 total)
- Parquesos y bodegas en subsuelo
- Áreas verdes y jardines privados

CARACTERÍSTICAS

PLAN MASA

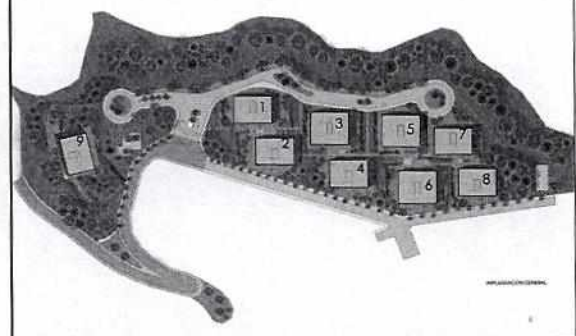
DATOS DEL TERRENO

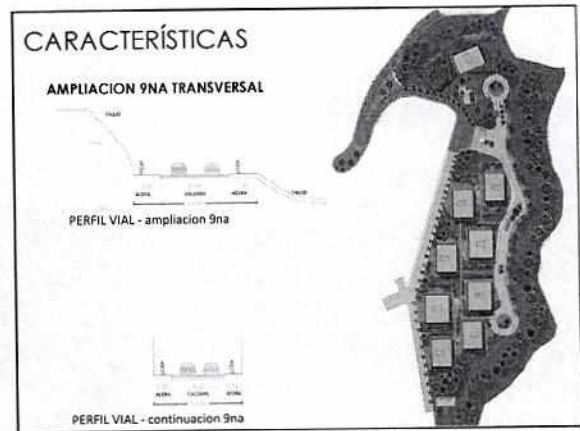
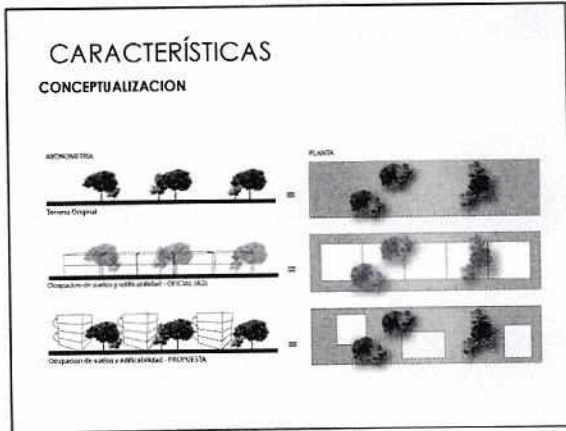
Área Terreno: 45.140,48 m²
 Área Útil: 28.642,48 m²

LINDEROS

Norte: Intercambiador Ruta Viva
 Sur: Quebrada del Corro
 Este: Quebrada del Corro
 Oeste: Novena Transversal

CARACTERÍSTICAS






CARACTERÍSTICAS

FOTOS

INVENTARIO DE ARBOLES:



Algunas especies:

- Algarrobo
- Guiso
- Chalmiso
- Sauce
- Anudo
- Pinedillo
- Guayacán
- Jacarandá
- Magnolia
- Chobón
- Higuero
- Palmera
- Copihé
- Sando
- Entre otros ...

CARACTERÍSTICAS

CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES

Numero/altura	Especie	Diámetro	Altura
1	Algarrobo	202	4
2	Palmera Real	278	11
3	Palmera Real	326	12
4	Palmera Real	302	15
5	Sauce	99	9
6	Jacarandá	145	20
7	Chalmiso	41	7
8	Algarrobo	88	7
9	Sauce	55	9
10	Algarrobo	45	12
11	Sauce	147	11
12	Sauce	80	8
13	Algarrobo	80	12
14	Grutilla	79	10
15	Sauce	82	8
16	Algarrobo	83	8
17	Algarrobo	207	8
18	Grutilla	63	7
19	Algarrobo	125	7
20	Algarrobo	76	5
21	Algarrobo	65	5
22	Sauce	87	13
23	Algarrobo	62	8
24	Algarrobo	60	8
25	Grutilla	73	8
26	Algarrobo	92	13
27	Sauce	283	20




CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION DE QUEBRADAS A TRAVES DE REFORESTACION DE TALUDES



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO		45140,48	
	COS PB	%	TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,66	17029,95	37,73

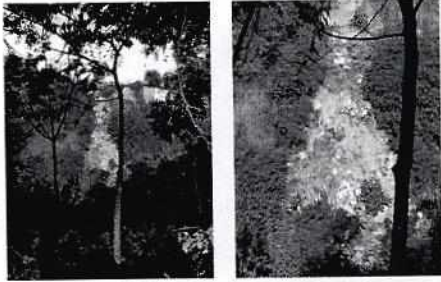
CRITERIOS AMBIENTALES

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- El proyecto cuenta con un plan de reforestación con especies nativas, similar a lo que habían venido realizando los propietarios actuales.
- Cerramiento verde para protección de reserva ecológica.
- Riego para prevenir incendios. (Cisternas, cuneta de coronación, hidrantes, senderos)
- Evitar contaminación (basura y escombros) como esta sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Depósitos de basura diferenciados
- Planta de tratamiento de aguas servidas
- Calentamiento de agua de piscinas mediante energía solar
- Iluminación pública con LED

IMPACTOS Y CRITERIOS

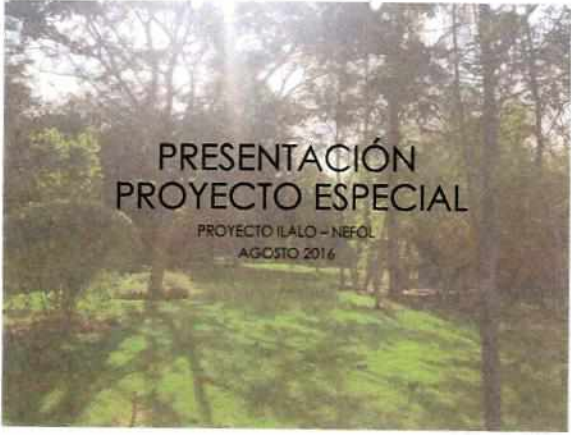
MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN DE QUEBARADA:



CRITERIOS DE MOVILIDAD

De acuerdo al informe Na.5M-0122/2016, elaborado por el Ing. Juan Francisco Arias y revisado y aprobado por el Municipio de Quito se concluye que:

1. El proyecto no genera volúmenes de tráfico que afecten a las intersecciones de la Vía Intervalles con el intercambiador de la Ruta Viva, ni del intercambiador de la Ruta Viva con la 9na transversal.
2. El proyecto verificará y respetará los refijos establecidos para la vía 9na transversal.
3. En la intersección de la 9na transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas que brinden facilidad de giros dentro de la intersección, además de la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35km/h.
4. Los promotores del proyecto mejorarán la capa de rodadura de la vía 9na transversal desde el inicio (Ruta Viva) hasta el ingreso del proyecto.
5. Se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" en el ingreso y salida vehicular del proyecto para la seguridad del cruce de peatones.



INTRODUCCION



INFORMACION GENERAL

Promotores: NEFOL S.A.

EQUIPO:

- **Arquitectura:** VLC - LaSasso & Crespo
- **Constructora:** OMACA - Ing. Otto Maldonado
- **Legal:** LEXVALOR
- **Fideicomiso:** FIDEVAL
- **Gerencia y comercialización:** WRL
- **Socios:** NEFOL S.A.

LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

UBICACION



OBJETIVOS DEL PROYECTO

LO QUE PERSIGUE EL PROYECTO

Promoción de proyecto inmobiliario residencial que se enfoque en la importancia del medio ambiente.

- Aprovechamiento
- Conservación
- Relación
- Búsqueda

CARACTERÍSTICAS

PLAN MASA

DATOS DEL TERRENO

Área Terreno: 45140,48 m²
Área Útil: 28642,48 m²

LINDEROS

Norte: Intercambiador Ruta Viva
Sur: Quebrada del Corro
Este: Quebrada del Corro
Oeste: Novena Transversal

OBJETIVOS DEL PROYECTO

TIPO: Residencial / Suelo Urbano

PROGRAMA URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

PROGRAMA GENERAL (Urbano):

- 10 conjuntos multifamiliares
- Pátio de ingreso y vía interna
- Área comunal verdes para actividades recreativas
- Caminerías y senderos

PROGRAMA A DETALLE (Arquitectónico):

- Conjuntos de 5-8 viviendas (aprox. 74 total)
- Parques y bosques en el sustrato
- Áreas verdes y jardines privados

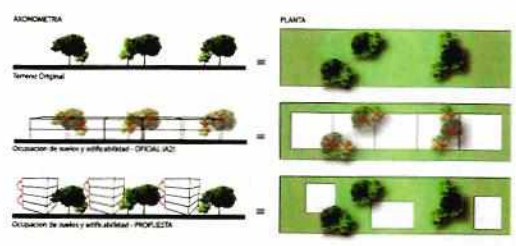
CARACTERÍSTICAS



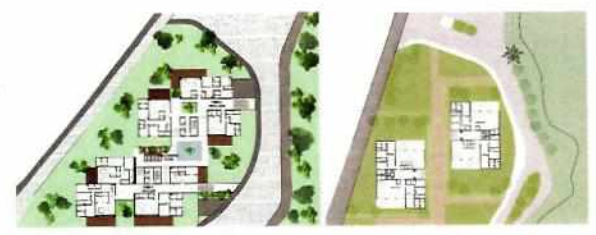
CARACTERÍSTICAS



CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



CARACTERÍSTICAS CONCEPTUALIZACION



CARACTERÍSTICAS

VOLUMETRIA



CARACTERÍSTICAS



CARACTERÍSTICAS

PLANTA TIPO



Jardineras en terrazas para aislamiento térmico

CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VIAL Y TRANSPORTE PUBLICO



CARACTERÍSTICAS

AMPLIACION 9NA TRANSVERSAL



CARACTERÍSTICAS

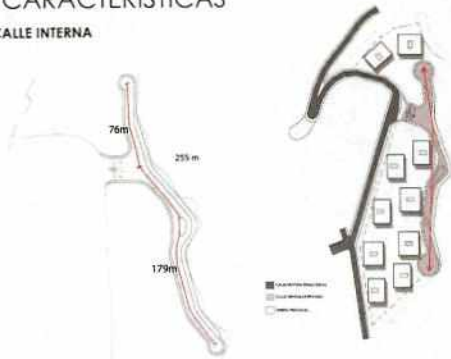
INGRESO

1. Detalle de ingreso



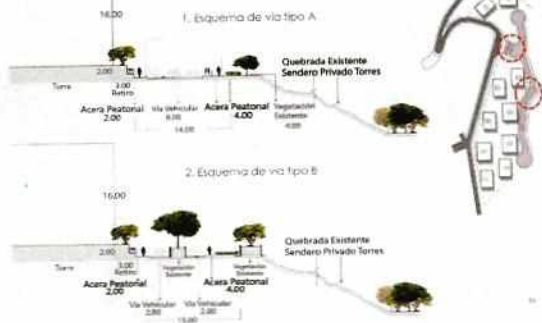
CARACTERÍSTICAS

CALLE INTERNA



CARACTERÍSTICAS

CALLE INTERNA



CARACTERÍSTICAS

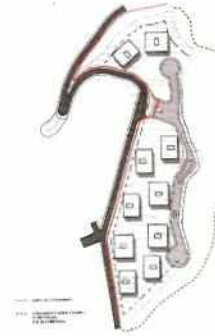
ESTACIONAMIENTO

CONJUNTO	N.º de Viviendas	Estacionamientos	Voltas	Discapacitados	Límites
CONJUNTO 1	6	20	1	1	1
CONJUNTO 2	8	22	1	1	1
CONJUNTO 3	8	22	1	1	1
CONJUNTO 4	8	22	1	1	1
CONJUNTO 5	8	22	1	1	1
CONJUNTO 6	8	24	1	1	1
CONJUNTO 7	8	22	1	1	1
CONJUNTO 8	6	20	1	1	1
CONJUNTO 9	8	24	1	1	1
CONJUNTO 10	6	20	1	1	1
TOTAL	128	318	10	10	10



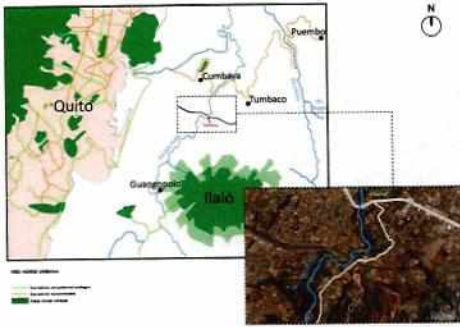
CARACTERÍSTICAS

SEGURIDAD



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION A LA RED VERDE



CARACTERÍSTICAS

FOTOS

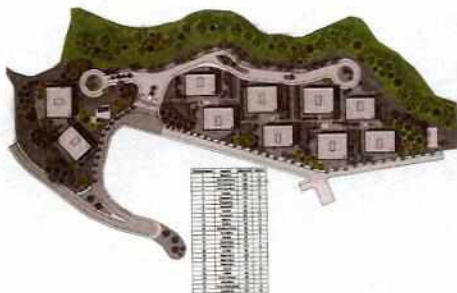
INVENTARIO DE ARBOLES:



- Algarrobo
- Guano
- Chimayo
- Yare
- Aliso
- Arado
- Guayacán
- Yacón
- Magnolia
- Chalán
- Huasa
- Palmar
- Cajón
- Bambú
- Entre otros...

CARACTERÍSTICAS

CONSERVACION DE ARBOLES EXISTENTES



CARACTERÍSTICAS

INTEGRACION DE QUEBADRAS ATRAVES DE REFORESTACION DE TALUDES



CARACTERÍSTICAS

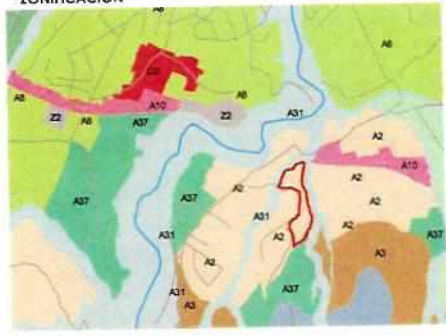
INTEGRACION A LA RED VERDE



- ÁREA VERDE (MÁS)
- ÁREA VERDE
- ÁREA COMÚN
- ÁREAS DE ESTADOS
- ÁREAS DE OBRAS
- ÁREAS DE OBRAS
- ÁREAS DE OBRAS
- ÁREAS DE OBRAS
- ÁREAS DE OBRAS
- ÁREAS DE OBRAS

CARACTERÍSTICAS

ZONIFICACION



- A2 - A1002-35
- A3 - A2502-10
- A8 - A 603-35
- A30 - A 604-50
- A37 - A1002-35(VU)

CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	ÁREA TERRENO		45140,48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	12375,60	27,60
PETICION PROYECTO ESPECIAL	4891,54	10,80	1893,19	4,20
PROYECTO	4339,74	9,64	17029,95	37,77

CARACTERÍSTICAS

CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACION

CUADRO COMPARATIVO	ÁREA ÚTIL		28642,48	
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	10024,87	35,00	20049,74	70,00
PETICION PROYECTO ESPECIAL	895,14	3,13	1855,58	6,48
PROYECTO	4339,74	15,15	17029,95	59,48

CARACTERÍSTICAS



CUADRO DE COEFICIENTES DE USO DEL SUELO

Área Terreno: 45.140,48		COS PB	COS TOTAL
Área ÚTil:	28.642,66		
Área Vía interna:	4.851,20		
Área Quebrada:	16.498,00		
CONJUNTO 1	423,36	423,36	1479,27
CONJUNTO 2	423,36	423,36	1479,27
CONJUNTO 3	424,90	424,90	1483,58
CONJUNTO 4	423,36	423,36	1479,27
CONJUNTO 5	424,90	424,90	1483,58
CONJUNTO 6	424,90	424,90	1483,58
CONJUNTO 7	423,36	423,36	1479,27
CONJUNTO 8	423,36	423,36	1479,27
CONJUNTO 9	424,90	424,90	1483,58
CONJUNTO 10	423,36	423,36	1479,27
TOTAL AREA CONJUNTOS	4339,74		17297,95

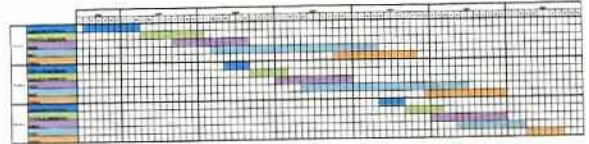
VIABILIDAD FINANCIERA

SÍNTESIS ESTUDIO DE MERCADO - DEMANDA

Del estudio de mercado realizado se concluye que existe un segmento que demanda viviendas, fuera del perímetro urbano de Quito, que aseguren seguridad, comodidad y accesibilidad. Sobre la base de entrevistas y encuestas realizadas, se aprecia de manera clara un nicho importante para este mercado en el estrato socio-económico alto para un concepto urbanístico de condominios campestres, desarrollados por los promotores.

VIABILIDAD FINANCIERA

CRONOGRAMA



VIABILIDAD FINANCIERA

INVERSIÓN TOTAL Y POR ETAPAS:

ETAPA	ÁREA (M ²)	ESTRUC.	TOTAL	INSTRUC.	ÁREA TOTAL	VALOR POR ETAPA	VALOR POR ETAPA	NOTAS POR ETAPA
1	4.570,38	3.862,22	8.432,60	8.432,60	11.384.840,32	11.384.840,32	2.913.212,54	
2	5.043,26	4.120,98	9.164,24	9.164,24	11.384.840,32	11.384.840,32	2.913.212,54	
3	3.113,81	2.547,74	5.661,55	5.661,55	11.384.840,32	11.384.840,32	2.913.212,54	
TOTAL	12.727,45	10.531,94	23.259,39	23.259,39	34.154.520,96	34.154.520,96	8.739.637,62	

ETAPA	ÁREA (M ²)	ESTRUC.	TOTAL	INSTRUC.	ÁREA TOTAL	PRECIO / M ²	TOTAL VALOR
1	4.570,38	3.862,22	8.432,60	8.432,60	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
2	5.043,26	4.120,98	9.164,24	9.164,24	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
3	3.113,81	2.547,74	5.661,55	5.661,55	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
TOTAL	12.727,45	10.531,94	23.259,39	23.259,39	34.154.520,96	1.345,18	34.154.520,96

ETAPA	ÁREA (M ²)	ESTRUC.	TOTAL	INSTRUC.	ÁREA TOTAL	PRECIO / M ²	TOTAL VALOR
1	4.570,38	3.862,22	8.432,60	8.432,60	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
2	5.043,26	4.120,98	9.164,24	9.164,24	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
3	3.113,81	2.547,74	5.661,55	5.661,55	11.384.840,32	1.345,18	11.384.840,32
TOTAL	12.727,45	10.531,94	23.259,39	23.259,39	34.154.520,96	1.345,18	34.154.520,96

IMPACTOS Y CRITERIOS

IMPACTOS URBANOS:

- La **estructura** actual de la zona es: Consolidación y futura desarrollo.
- Se cumplen los **lineamientos** de la ordenanza: tipología de los 10 conjuntos es homogénea.
- Dentro de todos los **parámetros y condiciones** de la zonificación actual, no se altera nada más que la altura de los conjuntos.

IMPACTOS Y CRITERIOS

AMBIENTALES:

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA

- Reforestación con especies endémicas que se ha realizado y se seguirá realizando.
- Cerroamiento verde para protección de reserva ecológica privada
- Riego para prevenir incendios.
- Evitar contaminación [basura y escombros] como esta sucediendo del otro lado de la quebrada.
- Proteger flora y fauna.

IMPACTOS Y CRITERIOS

MANTENIMIENTO Y PROTECCION DE QUEBRADA:



IMPACTOS Y CRITERIOS

AMBIENTALES:

- DEPOSITOS DE BASURA DIFERENCIADOS
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS
- CALENTAMIENTO DE AGUA DE PISCINAS CON ENERGIA SOLAR
- ILUMINACION PUBLICA CON LED

IMPACTOS Y CRITERIOS

IMPACTOS EN MOVILIDAD:

(Se adjunta informe de movilidad en carpeta)

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO:

- El proyecto no genera volúmenes de tráfico que afecten a las intersecciones estudiadas.
- Se recomienda verificar los retiros establecidos para la vía 9na Transversal.
- Se recomienda incorporar isletas y señalización de reducción de velocidad en el ingreso a la vía 9na Transversal
- Los promotores del proyecto mejorarán la capa de rodadura de la vía 9na Transversal desde el inicio (Ruta Viva) hasta el ingreso del proyecto.
- Se recomienda una luz Alarma en el ingreso vehicular del proyecto para la seguridad del cruce de peatones.

IMPACTOS Y CRITERIOS

IMPACTOS SOCIO-ECONÓMICOS:

- Impulsar a constructores, arquitectos y promotores a proponer proyectos que sin afectarse económicamente ayuden a conservar el medio ambiente.
- Dar trabajo en la etapa de construcción y posteriormente en viviendas y mantenimiento del conjunto.

APORTES: COMPESACIONES:



AREA: 4.765 m2 aprox.

APORTES: COMPESACIONES:

PROYECTO NENA S.A.
PROYECTO NENA

Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor	Total
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
TOTAL					2.366.583,34

RESUMEN:

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, si no encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno para respetar el medio ambiente, árboles y quebradas. Creando un impacto visual positivo y manteniendo el lugar como se ha venido manteniendo por más de 45 años por los dueños y promotores del proyecto.