

	INFORME TÉCNICO	IT-004-DMPPS-STHV-
	Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo	2021 Predio No. 279520

Tema:	Aplicación de las Resoluciones No. STHV-031-2019 y No. STHV-2020-054 QUE ESTABLECEN “LA NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO” para el predio no. 279520.
Oficio/Solicitud:	Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0278-O
Proyecto:	PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO –TOMORAGUADUA S.A.
Fecha de solicitud:	25 de enero de 2021.

Solicitud:

El 25 de enero de 2021 mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0278-O se remite la Resolución No. 005-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, *que resuelve: “dar por conocido el proyecto urbano arquitectónico presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar que en el término máximo de 4 días la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la Procuraduría Metropolitana, absuelvan las observaciones formuladas durante la sesión por los miembros de la comisión, remitan los informes técnico y legal correspondientes, y el proyecto de resolución incluyendo todas las observaciones que han sido acogidas por los señores concejales, para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo.”*

Antecedentes:

- Mediante oficio No. s/n, de 04 de septiembre de 2020, con referencia No. STHV- 2020-1496-E, el Sr. Carlos Montúfar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp., en calidad de Gerente General de TOMORAGUADUA S.A. presenta el Proyecto Urbano Arquitectónico para el predio No. 279520 en aplicación de las resoluciones No. STHV-031-2019, de 06 de septiembre de 2019 y No. STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020 que establecen la “NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO”. El oficio en mención contiene 4 páginas (formato A4) e indica el listado de documentos que se adjuntan en el oficio de la referencia, de la siguiente manera:
 - Nombramiento de representante legal de TOMORAGUADUA S.A.
 - IRM No. 717866 del predio No. 279520
 - Memoria Técnica que contiene:

- Análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno
 - Propuesta del proyecto urbano – arquitectónico PUA
 - Propuesta de aportes urbanísticos
 - Dossier de Planos del PUA
 - Dossier del Anteproyecto de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público para la parroquia de Cumbayá, ingresada a la EPMMOP el 21 de agosto de 2020;
 - Memoria Técnica del Anteproyecto de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público para la parroquia de Cumbayá, ingresada a la EPMMOP el 21 de agosto de 2020.
- Mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0516-O de 16 de septiembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda requiere al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos que se ratifique en lo determinado en el Informe de Regulación Metropolitana-IRM del predio No. No. 279520, respecto de su catalogación como “ZONA SUSCEPTIBLE ESPECIAL DE RIESGO”.
 - Con Oficio Nro. STHV-2020-0823-O de 07 de octubre de 2020, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Pública- EPMMOP y al Secretario de Movilidad, informes técnicos de factibilidad del PUA Tomoraguadua S.A, debido a que la carga urbanística que propone el proyecto, en favor de la parroquia de Cumbayá y del Distrito Metropolitano de Quito, corresponde a un equipamiento de movilidad y transporte público (Estación de Transferencia Cumbayá) , para lo cual se remite el expediente del proyecto.
 - La EPMMOP, mediante Oficio Nro. EPMMOP-GG-2549-2020-OF, de 20 de octubre de 2020, remite el informe técnico de viabilidad, elaborado por la Dirección de Estudios de la Gerencia de Estudios y Fiscalización, sobre el proyecto de la Estación de Transferencia propuesta por el PUA dentro del predio No. 279520.
 - Con Oficio Nro. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020 la Secretaría de Movilidad emite el informe técnico Nro. IT-SM-DMPPM-153 en el que analiza la propuesta del administrado en relación con la propuesta de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá y se pronuncia favorablemente.
 - El 19 de noviembre de 2020 mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2276-OF, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR Nro. 179-AT-DMGR-2020 respecto a la solicitud realizada con oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0516-O.
 - El 08 de diciembre de 2020 mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0609-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que, con el fin de establecer asignación de uso de suelo y aprovechamiento para el Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA-Tomoraguadua) en el predio Nro. 279520, se

remite el proyecto presentado por el administrado y se solicita gentilmente se realice un alcance al informe técnico IT-ECR Nro. 179-AT-DMGR-2020, en el que conste con mayor detalle si el lote en el análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto de acuerdo a la Resolución STHV-031-2019 artículo 8, caso 4, literal f que establece los criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación.

- El 09 de diciembre de 2020 mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2438-OF, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020 como respuesta a la solicitud realizada mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0609-O
- Mediante Oficio No. s/n suscrito el 10 de diciembre de 2020 con referencia No. STHV-2020-2079-E de 2020, el Sr. Carlos Montúfar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp. Gerente General TOMORAGUADUA S.A. remite un alcance a su oficio de 4 de septiembre de 2020, para poner en consideración de manera adjunta información que permitirá el tratamiento del PUA de TOMORAGUADUA S.A. El adjunto contiene los siguientes documentos:
 - Ingreso_sthv (1).pdf
 - Pua_zonificacion+loteamiento-layout1.pdf
 - Tomoraguadua- nombramiento gerente general 2020.pdf
 - Zonificación pua.pdf
- Mediante Oficio Nro. STHV-2020-1091-O de 21 de diciembre de 2020, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el informe técnico al promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico de Tomoraguadua S.A., que establece *“Al respecto, y en atención a la base legal mencionada, remito el informe técnico del PUA, en el cual se establece la propuesta de los datos de usos de suelo y zonificación que esta dependencia ha determinado para el predio No. 279520, los cuales difieren del proyecto presentado por el administrado y requiere, previa remisión a la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano, de su ratificación o, caso contrario, la discontinuación del proceso de asignación de datos”*.
- Con Oficio No. s/n del 23 de diciembre de 2020 con referencia No. STHV-2020-2124-E de 2020, el Sr. Carlos Montufar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp. Gerente General TOMORAGUADUA S.A. responde al Oficio Nro. STHV-2020-1091-O de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y manifiesta: *“Con este antecedente, por medio del presente ratifico la conformidad de TOMORAGUADUA S.A. con la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda”*, e incluye un nuevo Dossier de Planos que recoge gráficamente la propuesta.
- Mediante oficio Nro. STHV-2020-1115-O de 28 de diciembre de 2020, O el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico que contiene el análisis urbanístico y propuesta técnica de asignación de datos al predio No. 279520.

- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0054-O el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda realiza un alcance al oficio No. STHV-2020-1115-O de 28 de diciembre de 2020, en el que adjunta el proyecto de Resolución del predio No. 279520 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.
- Con oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0035-O de 26 de enero de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, el *“INFORME TÉCNICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA QUE DETERMINA LA PROPUESTA DE DATOS DE USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ASIGNADOS AL PREDIO NO. 279520., con la finalidad de establecer y precisar si las asignaciones en mención tendrán un nivel de amenaza o riesgo alto, medio o bajo, en aplicación de las Resoluciones No. STHV-031-2019 y No. STHV-2020-054; y, si de existir es o no mitigable para permitir la construcción en el predio de acuerdo a la normativa urbanística propuesta*
- Con oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita, al promotor del proyecto, que realice un alcance al ingreso del PUA, en donde se precise el monto de inversión de este, acogiendo la observación realizada en la Comisión de Uso de Suelo del lunes 25 de enero de 2021.
- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0245-OF de 28 de enero de 2021, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite respuesta al documento No. STHV-DMPPS-2021-0035-O de fecha 26 de enero de 2021, ratificando las conclusiones y recomendaciones descritas en el IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020, respecto al nivel de amenaza del predio No. 279520.
- Mediante documento de referencia Nro. STHV-2021-0284-E de 29 de enero de 2021 y en respuesta al oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, el promotor del PUA ingresa un documento que contiene el monto de inversión que se realizará por conceptos de aportes urbanísticos.

Marco Jurídico:

- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos deben ejercer únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; y tienen el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 226 de la Constitución del Ecuador.
- El numeral 2 del Art. 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en el literal b) del artículo 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, determinan que es

competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

- El artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *“Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”*
- El artículo 21 de la ordenanza No. 210 “MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, sancionada el 12 de abril de 2018, establece: *“Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. (...)”*
- El literal g), numeral 1, del Art. IV.1.66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“g. Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano. Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.*

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este

informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.”

- En el Art. 8 de la Resolución No. STHV-031-2019 de 06 de septiembre de 2019, reformada mediante Resolución No. STHV-2020-054 de fecha 31 de agosto de 2020, que contiene la “LA NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO”, se establecen los criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación, dentro de los cuales se prevé el “Caso 3.- Para lotes ubicados en suelo de clasificación urbano y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2)”, la cual se aplica para el caso en concreto.

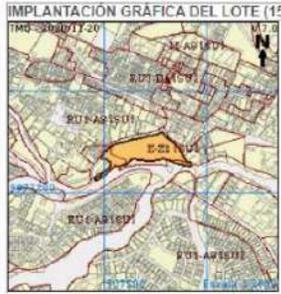
Análisis Técnico:

1. Localización

El predio No. 279520 se localiza en el barrio/sector la Praga, Administración Zonal Tumbaco.

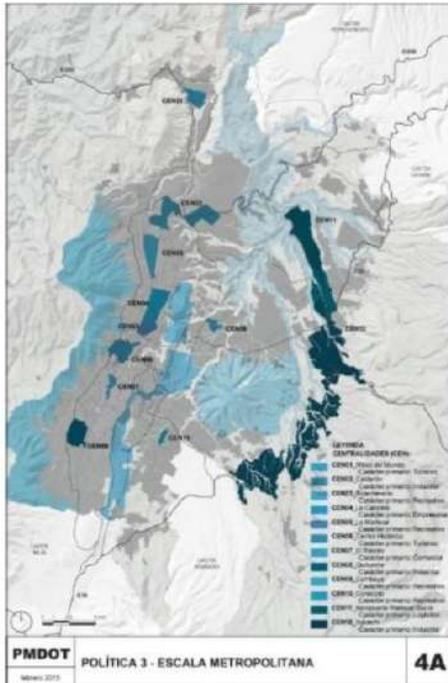
Mapa de Centralidades del DMQ:

Cuadro No. 1 Datos generales del predio No. 279520

No. predio	Propietario	Área (m2)	Observación	Localización gráfica
279520	Tomoraguadua	41.827,13	Predio de solicitud de cambio de asignación de datos	 <p>IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (154540)</p>

Mapa No. 1 y No. 2 Centralidades PMDOT

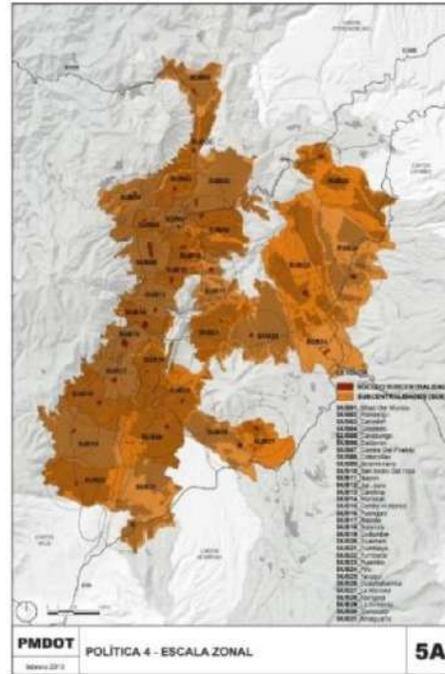
POLÍTICA 3 - ESCALA METROPOLITANA Mapa del área de mayor consolidación urbana
 Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidad productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal.



POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL
 consolidación urbana

mapa del área de mayor

Constitución de una estructura multimodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.



De acuerdo al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial vigente, el predio No. 279520 se localiza, según la Política 3- escala Metropolitana, en la centralidad **CN9 Cumbayá, carácter primario recreativo**, y según la Política 4 -escala Zonal, dentro de la **Subcentralidad SUB21_Cumbayá**.

2. Datos de aprovechamiento urbanístico vigentes en el PUOS del predio No. 279520

De acuerdo a Plan de Uso y Ocupación de Suelo- PUOS vigente, el predio No. 279520 cuenta con el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Cuadro No. 2 Datos de aprovechamiento del predio No. 279520

Aprovechamiento urbanístico	Predio No. 279520
Clasificación de suelo:	Urbano
Uso de Suelo:	Equipamiento y Protección ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

Aprovechamiento urbanístico	Predio No. 279520
Zonificación:	Z2 (ZC) y A31 (PQ)
Observación	
En el IRM No. 717866 se establece lo siguiente: AFECTACIONES/PROTECCIONES:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Zona susceptible de riesgo.- Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 210. 2. Derecho de vía Colectora, Interoceánica.- El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectora expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV. 3. Quebrada abierta.- No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA. 4. Retiro de Protección de Accidente Geográfico.- Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa]. 	

3. Análisis de la zonificación del entorno

Las asignaciones de uso de suelo, ocupación y edificabilidad del entorno se realizan en base al cuadro 2 del artículo 7 de la Resolución STHV-031-2019 de 06 de septiembre de 2019, que define los radios de influencia de acuerdo al área del lote a ser analizado, mediante el cual se calculará los porcentajes de las asignaciones de uso de suelo del entorno del lote en análisis.

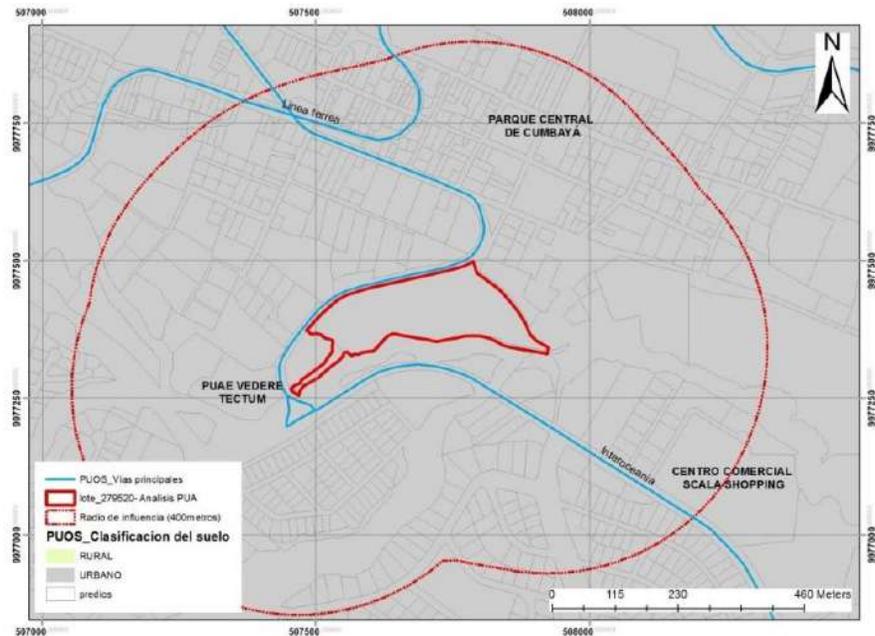
Cuadro No. 3 Radios de influencia para análisis

Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	100 metros
Lotes de 3.001 a 10.000 metros cuadrados	200 metros
Lotes de 10.000 a 100.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	600 metros

*Distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

La cabida del predio de análisis es de 41.827.13m², por tanto y de acuerdo al artículo 07 de la referida resolución, el radio de influencia del predio es de 400 metros medidos radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

Mapa No. 3 Radio de Influencia del predio No. 279520 para análisis Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA- Tomoraguadua):



4. Análisis de los porcentajes de uso y ocupación de suelo del entorno del predio No. 279520, en aplicación de las Resoluciones STHV-031-2019; y STHV-2020-054

Mediante Resolución STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020 se reformó el Artículo 8 “Criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación” de la resolución STHV-031-2019, en donde se eliminó el Caso 1, y se reenumeraron los casos siguientes. En ese sentido, que para la aplicación del presente proyecto rige lo establecido en el caso 3:

Caso 3.- Para lotes ubicados en suelo de clasificación urbano y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2):

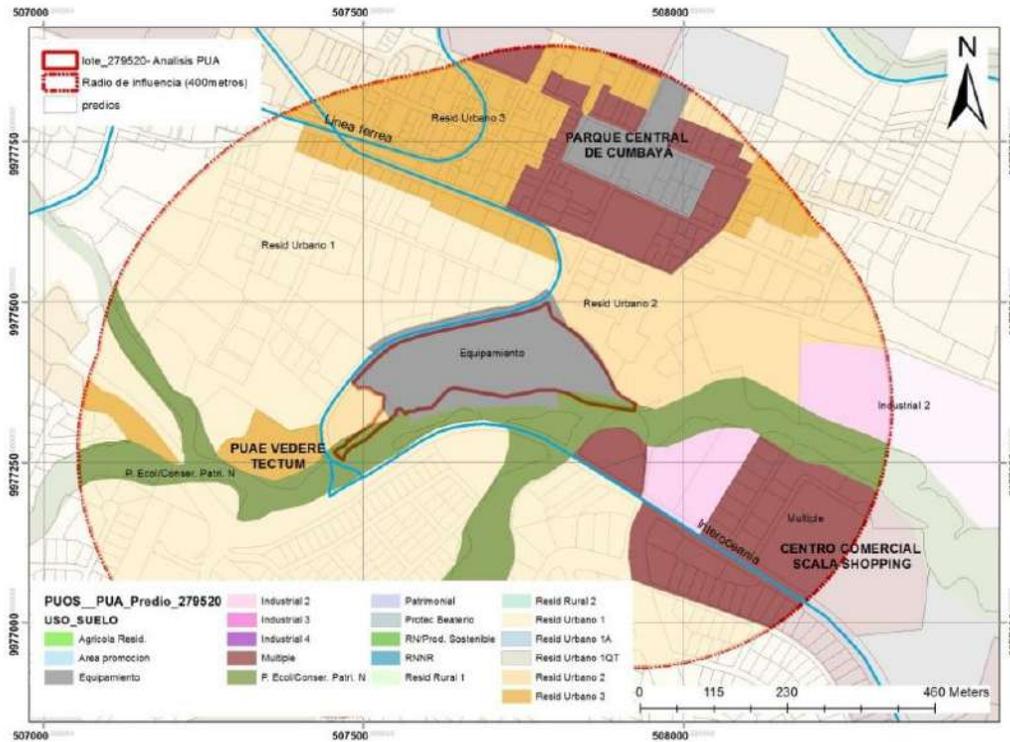
- Para lotes con clasificación de suelo urbano no se permitirá el cambio de clasificación de suelo.

El predio mantiene su clasificación de suelo urbano y para el análisis se utilizarán únicamente los usos de suelo que corresponden a esa clasificación.

a) En base al área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en referencia a la clasificación de suelo, excluyendo del análisis las áreas con suelo de clasificación rural.

El área de influencia del predio está conformado de 1'018.812,24 m², aproximadamente 101 hectáreas. En el área de la referencia se establecen los siguientes usos de suelo y porcentajes:

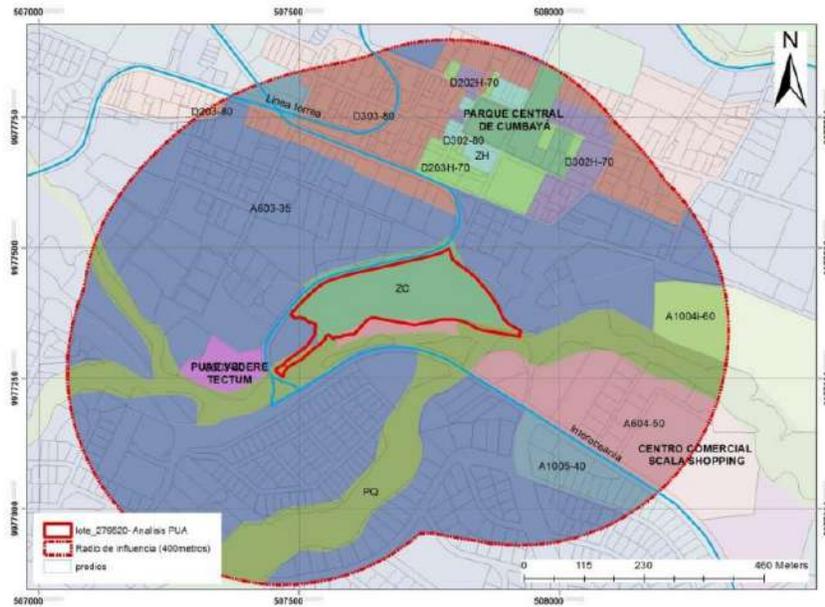
Mapa No. 4 Radio de influencia y usos de suelo (PUOS)



Cuadro No. 4 Cuadro general de análisis entre usos de suelo, áreas y porcentajes

Uso de Suelo	Área (m ²)	Área (has)	Porcentaje
Equipamiento	75.187,39	7,52	7,4
Industrial 2	35.792,99	3,58	3,5
Múltiple	125.620,74	12,56	12,3
Resid Urbano 3	108.839,49	10,88	10,7
Resid Urbano 2	107.603,72	10,76	10,6
Resid Urbano 1	431.935,64	43,19	42,4
P. Ecol/Conser. Patri. N	133.832,27	13,38	13,1
Total	1.018.812,24	101,88	100

Mapa No. 5 Radio de influencia y zonificaciones (PUOS)



Cuadro No. 5 Cuadro general de análisis entre usos de suelo, áreas y porcentajes:

ZONIFICACIÓN	CÓDIGO	Superficie (Ha)	Porcentaje
D203H-70	H2	0,20	0,20
ZC	Z2	6,76	6,64
A1004i-60	A15	1,77	1,74
A604-50	A10	1,81	1,78
A1005-40	A26	2,45	2,40
A603-35	A8	0,42	0,41
A604-50	A10	4,84	4,75
D202H-70	H1	0,02	0,02
D203H-70	H2	1,94	1,91
D302-80	D2	0,03	0,03
D302H-70	H3	2,04	2,00
ZH	Z1	0,82	0,80
PQ	A31	13,94	13,68
A603-35	A8	44,21	43,39
D203-80	D3	0,08	0,08
A603-35	A8	9,75	9,57
D303-80	D4	1,01	0,99
A1005-40	A26	0,72	0,71
A603-35	A8	0,56	0,55
D303-80	D4	8,50	8,34
TOTAL		101,88	100,00

- Los usos de suelo se asignarán considerando hasta dos usos de suelo, en base a la clasificación de suelo urbano y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyos porcentajes guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno.

Cuadro No. 6 Cuadro de usos de suelo del entorno

Uso de Suelo	Área (m2)	Área (has)	Porcentaje
Equipamiento	75.187,39	7,52	7,4
Industrial 2	35.792,99	3,58	3,5
Múltiple	125.620,74	12,56	12,3
Resid Urbano 3	108.839,49	10,88	10,7
Resid Urbano 2	107.603,72	10,76	10,6
Resid Urbano 1	431.935,64	43,19	42,4
P. Ecol/Conser. Patri. N	133.832,27	13,38	13,1
Total	1.018.812,24	101,88	100

Para la asignación de datos se considera lo dispuesto en el literal a) del artículo 7 de la Resolución STHV-2020-054 que reforma la resolución STHV-031-2019: “Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de **Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial**; así como las zonificación **A31, ZH, ZC** y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

De acuerdo al análisis realizado, si se escogen los dos usos de suelo de mayor asignación se determina que los usos del proyecto deberán ser: Residencial 1 (42.4) y Múltiple (12.3%).

Excluyendo los usos de suelo Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial se obtienen los nuevos porcentajes de usos de suelo en el entorno del predio No. 279520.

Cuadro No. 7 Cuadro de zonificaciones por usos de suelo

ANÁLISIS DE USOS							
USO		ZONIFICACIÓN		Ha	Porcentaje	Sumatoria usos	Porcentaje usos
Multiple	M	A1005-40	A26	2,45	2,40		
Multiple	M	A603-35	A8	0,42	0,41		
Multiple	M	A604-50	A10	4,84	4,75		
Multiple	M	D202H-70	H1	1,97	1,93		
Multiple	M	D302-80	D2	0,03	0,03		
Multiple	M	D302H-70	H3	2,04	2,00		
Multiple	M	ZH	Z1	0,82	0,80	12,56	16,23
Resid Urbano 1	RU1	A603-35	A8	44,21	43,39		
Resid Urbano 1	RU1	D203-80	D3	0,08	0,08	44,29	57,22
Resid Urbano 2	RU2	A603-35	A8	9,75	9,57		
Resid Urbano 2	RU2	D303-80	D4	1,01	0,99	10,76	13,90
Resid Urbano 3	RU3	A1005-40	A26	0,72	0,71		
Resid Urbano 3	RU3	A603-35	A8	0,56	0,55	9,79	12,65

Resid Urbano 3	RU3	D303-80	D4	8,50	8,34		
				77,40	100,00	77,40	100,00

Aplicando lo referido al presente literal de la resolución, los 2 usos de suelo se aplicarán a la totalidad del predio guardando proporción con los porcentajes del entorno, en consecuencia, los porcentajes individuales se asignarían homologándose para el área total de predio, quedando de la siguiente manera:

Cuadro No. 8 Usos de suelo resultante de aplicación de resolución

USO DE SUELO		PORCENTAJE
Múltiple	M	22%
Residencial 1	R1	78%

Mapa No. 6 Uso de suelo del entorno inmediato



Esta asignación guarda relación con los usos de suelo establecidos en el entorno inmediato del lote No. 279520, existiendo usos de suelo Residencial 1 en sentido sur y noroccidental al predio y usos múltiples hacia el oriente del lote, en el eje de la Av. Interoceánica, sin considerar los usos de protección, equipamiento e industrial. A partir de este análisis la determinación de usos de suelo, en el predio, sigue la lógica territorial del entorno, debiendo ubicar los usos múltiples hacia la Av. Interoceánica y los usos residenciales hacia el sector residencial occidental al predio.

- *Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados únicamente cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la*

implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:

- *Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*

No aplica para este proyecto debido a que sí prevé fraccionamiento.

- *Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*

De acuerdo al expediente presentado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el proyecto propone las siguientes asignaciones de usos de suelo:

Cuadro No. 9 Comparación entre usos propuestos por administrado y STHV

USO PROPUESTO PROMOTOR	ÁREA	PORCENTAJE PROPUESTO	USO PROPUESTO STHV	PORCENTAJE STHV	DIFERENCIA PROPUESTA Y STHV
R1	19619,37	46,91	R1	78	+31,09
R3	9861,57	23,58	M	22	-1.58
EQ	10856,49	25,96			
PE/CPN	1489,7	3,56			
	41827,13	100			

Del análisis de usos de suelo del entorno realizado por la STHV, el uso de suelo con el segundo mayor porcentaje es Múltiple. En ese sentido, a pesar de que el uso de suelo propuesto por el promotor es Residencial Urbano 3, se considera que para mantener la lógica territorial del entorno el proyecto debe mantener el uso de suelo Múltiple, obtenido del análisis realizado.

El proyecto propone la entrega de un equipamiento para el funcionamiento de la estación de transferencia de transporte público de Cumbayá, dejando las cesiones necesarias y comprometiéndose a la construcción del equipamiento. En este contexto, la STHV considera lo propuesto como un aporte urbanístico para parroquia de Cumbayá, permitiendo que los porcentajes asignados puedan ser modificados, como determina el literal d) de la Resolución STHV-031-2019.

El porcentaje de uso de suelo para el equipamiento público se descontará del porcentaje de usos residenciales resultante del análisis realizado por la STHV.

- *Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.*

Del análisis de usos de suelo realizado en los literales anteriores se utilizan las asignaciones de zonificación con el mayor porcentaje dentro de cada uso escogido: Residencial Urbano 1 y Múltiple, excluyendo las zonificaciones **A31, ZH, ZC** y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

Cuadro No. 10 Análisis de zonificaciones con mayor porcentaje

ANÁLISIS ZONIFICACIÓN							
USO		ZONIFICACIÓN		Ha	Porcentaje	Sumatoria	Porcentaje
Múltiple	M	A1005-40	A26	2,45	2,40	2,45	3,37
Múltiple	M	A603-35	A8	0,42	0,41	0,42	0,58
Múltiple	M	A604-50	A10	4,84	4,75	4,84	6,66
Múltiple	M	D302-80	D2	0,03	0,03	0,03	0,05
Resid Urbano 1	RU1	A603-35	A8	44,21	43,39	44,21	60,91
Resid Urbano 1	RU1	D203-80	D3	0,08	0,08	0,08	0,11

Con el análisis anterior se desprende que la zonificación de mayor porcentaje para el uso de suelo Residencial Urbano 1 es **A8(A603-35)** y para el uso de suelo Múltiple es **A10(A604-50)**. La zonificación asignada guarda relación con los usos de suelo directos localizados en el entorno del lote.

Adicionalmente se manifiesta que con la finalidad de generar una menor ocupación del suelo, se ha analizado el volumen edificable resultante por cada una de las zonificaciones, si se aplicara a la totalidad del predio, concluyendo lo siguiente:

Cuadro No. 11 Comparación de áreas construibles por zonificación

ÁREA DEL LOTE (m2)	ÁREA DEL LOTE SIN % DE CESIÓN (m2)	ZONIFICACIÓN		M2 CONSTRUIBLES POR CADA ZONIFICACIÓN
41827,13	35553			
		A1005-40	A26	71106,00
		A603-35	A8	37330,65
		A604-50	A10	71106,00
		D203-80	D3	85327,20
		D303-80	D4	85327,20

En base al análisis urbanístico de las zonificaciones del entorno, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda acoger las zonificaciones que generen el menor aprovechamiento constructivo para no ocasionar una distorsión entre las densidades poblacionales que se producirían en el predio en comparación con las generadas por la edificabilidad del entorno inmediato, además, las zonificaciones con menor aprovechamiento producirán menores cargas al suelo. Adicionalmente, se manifiesta que la asignación definida en el análisis territorial permitirá guardar una relación directa con las dinámicas comerciales del entorno que mantienen el mismo aprovechamiento.

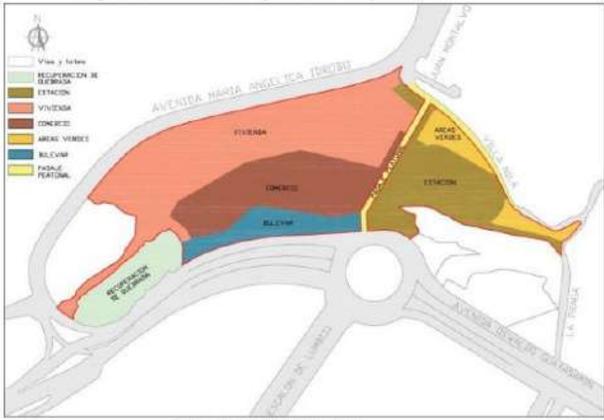
De esta manera, se recomienda acoger las zonificaciones **A8 (A603-35) y A10 (A604-50)** que permiten menos ocupación en el predio y se encuentran en concordancia con las determinadas por el análisis territorial de acuerdo a su porcentaje, como lo establece la resolución STHV-031-2019 reformada por la resolución STHV-054-2020.

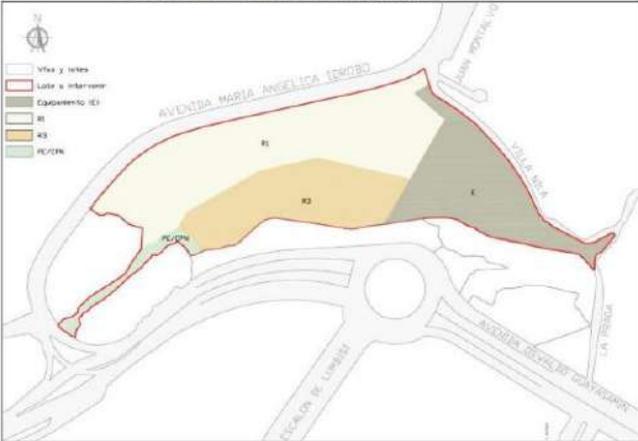
5. Presentación de un Proyecto Urbano Arquitectónico

- **Expediente presentado por el promotor con No. STHV- 2020-1496-E de fecha 04 de septiembre de 2020**

El artículo 11 de la Resolución No. STHV-031-2019, establece los contenidos a ser presentados por el promotor del proyecto. Respecto al estudio de análisis presentado por el administrado que consta en la Memoria Técnica: *“Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA”* se detallan los siguientes aspectos:

Cuadro No. 12 Contenido del PUA presentado por el promotor

Numeral	Referencia del texto	Observación:
1.Proceso de Análisis:	<p><i>“se procedió a delimitar un área de influencia de 400m desde los límites del predio No. 279520; lo que resultó en un área de estudio de 101.47 ha”.</i></p>	Página 5 de 43
	<p><i>“se realizó un análisis excluyendo los usos de suelo y zonificaciones que no tienen aprovechamiento según lo indicado en la Resolución No. STHV-032-2019 o inviables por su inaplicabilidad técnica, de acuerdo a la explicación que se presentará más adelante”.</i></p>	Página 6 de 43
2.Resultados	<p>a. Uso de Suelo. <i>Con estos ajustes, como se observa en la Figura 4 y la Tabla 2, el área de estudio se redujo a 67.01 ha, repartido en los siguientes usos, en orden de relevancia: Residencial Urbano 1 (56.29%), Múltiple (16.12%), Residencial Urbano 2 (14.5%) y Residencial Urbano 3 (13.09%).</i></p>	Página 7 de 43
	<p>a. Zonificación <i>Con estos ajustes, en la Figura 6 y Tabla 4, el área de estudio se redujo a 65.04 ha. repartido en las siguientes zonas, en orden de relevancia: A8 (72.5%), D4 (12.40%), A10 (9.81%), A26 (3.81%), C16 (1.43%), D2 (0.03%) y D3 (0.02%).</i></p>	Página 10 de 43
	<p><i>“Existe un desnivel total de 35 metros, con pendientes de 30 grados de inclinación o mayores, formando un gran talud lleno de vegetación”. La quebrada de Chacahuayco acompaña al predio por el límite sur, con tramos de quebrada abierta y otros de relleno, siendo una afluente directa del Río San Pedro. Esta quebrada fue intervenida el momento de realizar las obras del escalón de Lumbisí.</i></p>	Página 11 de 43
4.Proyecto Urbano Arquitectónico	<p>Figura 9.- Plan Masa del Proyecto Urbano Arquitectónico</p>  <p>Fuente: Colectivo Pata de Gallo, 2020</p>	Página 15 de 43

Numeral	Referencia del texto	Observación:
	<p data-bbox="586 464 894 485" style="text-align: center;">Figura 10.- Uso de suelo PUA Tomoraguadua.</p>  <p data-bbox="646 932 841 951" style="text-align: center;">Fuente: Colectivo Pata de Gallo, 2020</p>	<p data-bbox="1203 905 1360 974">Página 16 de 43</p>
	<p data-bbox="443 1150 1143 1304"><i>“propone la asignación de la zonificación A10 para toda la zona del desarrollo inmobiliario, tanto residencial como comercial”. Para el desarrollo de la Estación de Transporte Público se propone la zonificación D4.</i></p>	<p data-bbox="1203 1031 1360 1100">Página 17 de 43</p>
<p data-bbox="256 1440 407 1549">7. Cargas y aportes urbanísticos</p>	<p data-bbox="443 1440 581 1472">7.1. Cargas</p> <p data-bbox="443 1520 1179 1717"><i>Considerando que el área útil del predio es 35,502.92m², el 15% del área a entregar corresponderá a 5,325.44m²; sin embargo, el proyecto propone la entrega de 6,049.70m² que corresponden al 17.8% del AUU, es decir, se entregaría un 2.8% adicional a lo legalmente requerido.</i></p>	<p data-bbox="1203 1440 1360 1509">Página 19 de 43</p>

Numeral	Referencia del texto	Observación:
	<p>Propuesta final de loteamiento:</p> <p>Figura 15.-Propuesta Final de Loteamiento</p>  <p>Fuente: Colectivo Pala de Gallo, 2020</p>	Página 22 de 43
	<p>7.5. Estación de Transporte Público</p> <p>...“Tres plantas: subsuelo, parqueadero de buses y cuartos de instalaciones. –En planta baja, actividad peatonal y de buses para lograr organizar los flujos de una estación. En planta alta encontramos el área comercial”...</p> <p>El anteproyecto está compuesto de dos fases de construcción, siendo únicamente <u>la primera fase aquella que el proyecto asumiría como parte de los aportes urbanísticos previstos en el marco del PUA.</u> La primera fase ha sido concebida para asegurar una adecuada y completa operación de la estación y por tanto responde a los requerimientos de operación y dimensionamientos detallados en el estudio de movilidad¹.</p>	Página 26 de 43
	<p>7.6. Pasaje Peatonal</p> <p>7.7. Conector escénico</p> <p>...“Conector Escénico, para mejorar sus condiciones actuales y busca dotar a este lugar de mayor seguridad e infraestructura. Para esto se instalará mobiliario urbano, luminaria nueva,</p>	Página 28 de 43

¹ El estudio de Movilidad anexo se compone de 65 páginas en Formato A4 y contiene texto, imágenes, cuadros, mapas y textos y se titula: “ESTUDIO DE DIMENSIONAMIENTO Y OPERACIÓN DE BUSES PARA LA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA EN EL REDONDEL DEL AUQUI”.

Numeral	Referencia del texto	Observación:
	<i>árboles y una vía exclusiva para bicicletas que tenga continuidad con el chaquiñán”...</i>	
<p>Se presenta un juego de planos en formato pdf desde la página 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, y 43; las página 29, 31, 36 y 40 responden a caratulas y /o rótulos en total 43 páginas que integran la propuesta del PUA Tomoraguadua.</p> <p>Notas: El lote no se encuentra bajo la figura de Derechos y Acciones.</p>		

- **Predio solicitado en permuta por el promotor**

El administrado expresa su deseo de realizar una permuta con una porción del predio No. 3697579 de propiedad del MDMQ para solucionar la accesibilidad al predio inmobiliario.

Se propone permutar 1,139.8m² del predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por 4,295.9m² del predio de propiedad de TOMORAGUADUA S.A, a fin de completar el área que se requiere para el desarrollo de la Estación de Transferencia Cumbayá. Es importante mencionar que a través de este contrato, el Municipio se beneficiará con 3,156.10m².

Una vez analizados los datos del predio que se solicita como permuta, se indica que posteriormente a la aprobación del PUA, se deberán realizar las gestiones y procedimientos administrativos pertinentes con el objeto de realizar la permuta mencionada, siempre y cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo considere beneficioso para sus intereses.

6. Diferencias en los porcentajes de uso y ocupación de suelo del entorno del predio No. 279520

Con el fin de determinar las diferencias entre usos de suelo y zonificaciones presentadas por el administrado y las asignaciones de zonificación establecidas en el presente informe por la STHV, se han realizado cuadros comparativos que se detallan más adelante. Se indica, además, que las áreas constantes en los cuadros se consideran referenciales y podrían variar dependiendo del área de afectación de quebrada que se halla dentro del predio y que no dispone información, sin embargo los porcentajes se mantienen.

A continuación, se establece el área referencial de análisis, que ha sido propuesta por el administrado:

- **Plan masa propuesto por el administrado:**

Mapa No.7 Usos de suelo propuestos por el promotor



Mapa No.8 Zonificación propuesta por el promotor



- **Cuadro de áreas del plan masa propuesto por el administrado:**

Cuadro No. 13 Zonificaciones propuestas por el promotor

Zonificación	Total General	Porcentaje
A8 (A603-35)	19,619.37	46.91%
A10 (A604-50)	9,861.57	23.58%
A31 (PQ)	1,489.70	3.56%
D4 (D303-80)	8,166.66	19.52%
Z2 (ZC)	2,689.83	6.43%
Total	41,827.13	100.00%

La información de la propuesta ha sido tomada del expediente ingresado por el promotor.

En el estudio presentado por el administrado se establece un potencial de 70.49 % del área del lote en el que se implementaría suelo residencial.

El 19,52% se destina para uso de suelo de Equipamiento, más un 6.43% también para equipamiento con zonificación zc.

Se verifica que en calidad de aporte urbanístico de suelo por sobre lo exigido como mínimo por norma para áreas verdes, comunitaria y vías se establece por parte del promotor un 1,6%; a este porcentaje se añade el aporte urbanístico definido como la construcción de las infraestructuras públicas en todas las áreas que se destinarán para zonas públicas, incluyendo la construcción de la estación.

- **Diferencias en la zonificación**

Caso 3.- Para lotes ubicados en suelo de clasificación urbano y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2), se establece:

*c) Los usos de suelo se asignarán considerando **hasta dos usos de suelo**, en base a la clasificación de suelo urbano y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, **cuyos porcentajes guardarán proporcionalidad con los porcentajes del entorno**.*

*d) Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser **modificados únicamente** cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:*

“(…) Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación de suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de

equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo porcentaje del mayor uso de entorno en base a la clasificación.

En este contexto los porcentajes que corresponden al uso de suelo de RU1 y M pueden ser modificados de acuerdo al literal d del Caso 3 del artículo 8 siempre que se guarde proporcionalidad con los porcentajes del entorno.

A continuación se establece el cuadro de diferencias entre lo establecido por la STHV y el promotor:

- **Cuadro de diferencias de aprovechamiento urbanístico que surgen entre la propuesta presentada por el promotor y la asignación de la STHV:**

Cuadro No. 14 Diferencias entre propuesta de promotor y asignaciones STHV

Aprovechamiento Urbanístico	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Propuesta del promotor	Observaciones
Usos de Suelo	Residencial Urbano 1 (RU1) con 78%.	R1 con 46.91%	Se recomienda utilizar los usos de suelo R1 y Múltiple resultante del análisis de la STHV Se acogen los usos de equipamiento propuestos por el promotor
	Múltiple (M) con 22%.	R3 con 23.58%.	
	Equipamiento	Equipamiento Z2 (ZC) con 16,40%. Equipamiento Z2 (ZC)-permuta con 10,37%.	
Zonificación	-A8 (A603-35) con 78% en el uso R1 -A10 (A604-50) con 22% en el uso M	A8 (A603-35) con 46.91% en R1 A10 (A604-50) con 23.58% en R3	La STHV determina que la zonificación A10 se aplique a uso de suelo Múltiple Del análisis realizado con el procedimiento establecido en la resolución, no se considera un tercer uso de suelo y tampoco una asignación de zonificación del mismo, por lo tanto, la STHV recomienda se utilice una de las zonificaciones del entorno dentro del equipamiento
	-EQ	-D4 (D303-80) con 19.52% (estación). - Z2 con áreas verdes) con 6.43% - A31 con 3.56%	

Aprovechamiento Urbanístico	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda	Propuesta del promotor	Observaciones
			público de la estación de tranferencia, que permita un aprovechamiento edificatorio adecuado para la construcción del proyecto público.

7. Asignación de datos de usos de suelo y zonificación

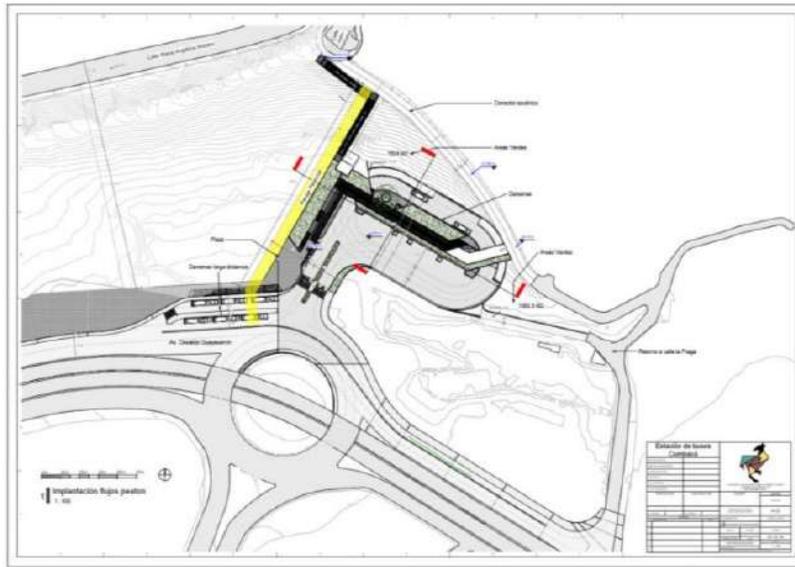
De acuerdo con la normativa vigente, el procedimiento de asignación de datos para predios con zonificación ZC, debe tomar en cuenta tanto las condiciones de uso de suelo y zonificación existentes en el entorno, así como con los requerimientos del proyecto presentado por el administrado. En este caso, el administrado plantea como parte de los aportes urbanísticos del proyecto, la construcción de la estación de transporte público de Cumbayá, cuyo anteproyecto ha sido revisado y aprobado por la EPMMOP y la Secretaría de Movilidad.

De acuerdo con las características de diseño de la estación propuestas por el administrado, la forma de ocupación que dicho equipamiento público requiere para su construcción es en línea de fábrica debido a las siguientes consideraciones:

- El dimensionamiento del número de dársenas responde a los requerimientos técnicos que han sido definidos en el Estudio de Impacto a la Movilidad realizado como parte de la propuesta del administrado. De acuerdo a la norma técnica vigente, las plataformas de circulación y maniobras de autobuses así como el área de dársenas y estacionamientos en subsuelo, deben contemplar los radios de giro apropiados para las unidades de transporte.
- En conjunto, estos factores definen la magnitud de los espacios necesarios para el funcionamiento de la estación, los cuales deben ser dispuestos en superficies mayormente planas para su correcta operación. El terreno sobre el cual se implanta la Estación de Cumbayá tiene condicionamientos topográficos que inciden significativamente en el área disponible para albergar áreas con las condiciones antes mencionadas, por lo cual es necesario conseguir el máximo aprovechamiento del área del terreno. Por estos motivos se ha solicitado la asignación de una ocupación a línea de fábrica, toda vez que el lindero occidental del predio colinda con una vía pública peatonal, lo que significaría que en una ocupación aislada se tendría que generar un retiro obligatorio de 5m, lo que haría inviable la operación de la estación por afectar el núcleo de circulación vertical y los espacios funcionales, además del sistema de escaleras mecánicas públicas que salva la diferencia de nivel de 35 metros aproximadamente entre la estación y el centro histórico de Cumbayá. La

estación de transporte público de Cumbayá es un equipamiento público, cuya necesidad ha sido claramente identificada por parte de las autoridades locales de la parroquia y recogida por las entidades competentes del Municipio de Quito, incluyendo la Secretaría de Movilidad y la Comisión de Desarrollo Parroquial. Se considera que la estación será una instalación pública que generará un servicio para satisfacer las necesidades de la población y mejorará la calidad de vida de los usuarios del sistema de transporte de los valles orientales del DMQ.

Mapa No. 9 Implantación de la estación de transporte público



Fuente: Datos tomados del Proyecto

Imagen No. 1 Estación de transporte público



Fuente: Datos tomados del Proyecto

En tal sentido, y en virtud de la capacidad que el artículo IV.1.66 del Código Municipal le otorga a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para definir las condiciones de uso de suelo y zonificación para los predios ZC que presenten proyectos urbano arquitectónicos y que comprometan aportes urbanísticos para la ciudad, se considera apropiado asignar la zonificación D4 (D303-80) propuesta por el promotor para la sección del predio que se destinará a la construcción de la estación de transporte público.

En consecuencia del análisis realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y considerando los aspectos de equipamiento público que el proyecto presenta en su propuesta, esta entidad determina la asignación de los siguientes datos al proyecto, en concordancia con la propuesta recibida.

- Uso de suelo Múltiple con zonificación A10(A604-50) para el 23.58% del predio, que deberá localizarse próximo a la Av. Interoceánica y colindante con el predio municipal.
- Uso de suelo Residencial Urbano 1 con zonificación A8(A603-35) para el 49.61% del predio, que deberá localizarse colindante con la Av. María Angélica Idrobo.
- Uso de suelo Equipamiento con zonificación D4(D303-80) para el 25.95% del predio, donde se ubicará la estación de transferencia y las áreas verdes que deja el proyecto. Esta Secretaría establece que de acuerdo al análisis del anteproyecto de la estación de transferencia, esta zonificación permitirá una mejor ocupación del coeficiente en planta baja para el proyecto de interés público, que podrá permitirle a futuro incluso una ampliación.
- Uso de suelo protección ecológica con zonificación A31(PQ) al 3.56% del predio en el área sur del mismo y colindante con la quebrada abierta para mitigar el riesgo que pudiera presentarse por la misma.

8. Aportes urbanísticos del proyecto

De acuerdo al proyecto presentado por TOMORAGUADUA S.A., el valor de la inversión en los aportes urbanísticos propuestos se compone de los siguientes rubros:

- **Estudios:** inversión ya realizada en el Estudio de Dimensionamiento y Operación de Buses para la Estación de Transferencia en el Redondel del Auqui; y, en el diseño del Anteproyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá;
- **Aporte adicional de suelo:** el PUA TOMORAGUADUA propone ceder gratuitamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área de suelo requerida, adicional al 15% requerido por ley, para el desarrollo de la Estación de Transporte Público de Cumbayá. Esta área corresponde a 3,862.72m². El valor de este aporte se calcula en virtud del AIVA aplicable al predio.
- **Estación de Transporte Público:** el PUA TOMORAGUADUA propone realizar una inversión para la construcción de la primera fase de la Estación de Transporte Público, cuyo alcance

es entregar a la ciudad un equipamiento de transporte operativo para fines del servicio de los usuarios del sistema de transporte público.

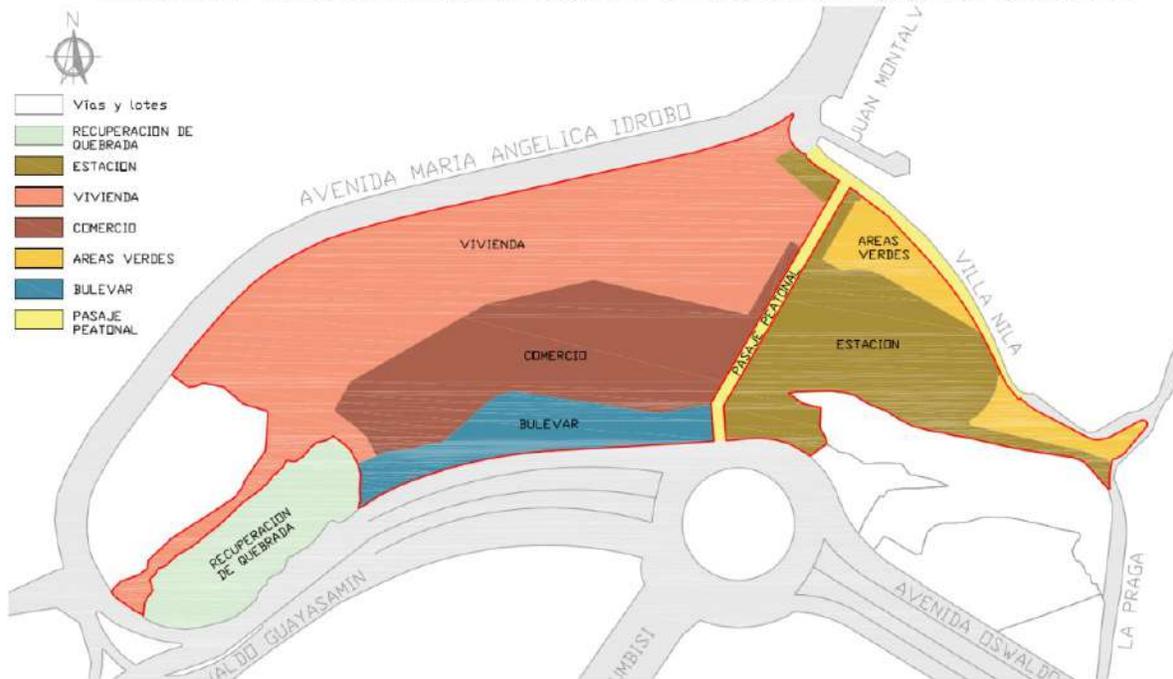
- **Equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar:** el PUA TOMORAGUADUA propone equipar las áreas verdes públicas, adecuar las condiciones del conector escénico existente y habilitar un bulevar público en el frente de la Av. Interoceánica.

Cuadro No.15 Monto de inversión de aportes urbanísticos

RUBRO	VALOR APROXIMADO DE INVERSIÓN
Estudios	\$100 mil dólares
Suelo adicional al 15% requerido por Ley	\$521,467.20 dólares
Estación de Transporte Público	Tope de inversión: \$2 millones de dólares
Equipamiento áreas verdes, conector escénico y bulevar	Hasta \$200 mil dólares
Total inversión aportes urbanísticos	Hasta \$ 2,821,467.20 millones

Fuente: datos tomados del Proyecto

Mapa No.10 Áreas a desarrollar y localización de equipamientos y aportes urbanísticos



Fuente: Datos tomados del Proyecto

9. Informes adicionales

El Art. 12 de la Resolución No. STHV-031-2019, establece: ...*“la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, en caso de considerarlo necesario podrá solicitar a las entidades sectoriales, los informes técnicos correspondientes que se requieran de acuerdo a las condiciones de cada lote de análisis”...*

Con estos antecedentes, se comunica que la STHV ha realizado la solicitud de informes a través de los siguientes documentos:

Cuadro No. 16 Informes técnicos

No.	Número de oficio y fecha de emisión/	Entidad a la que se remitió por parte de STHV	Oficio de respuesta	Observación
1	STHV-2020-0823-0 de fecha 07 de octubre de 2020	Secretaría de Movilidad	SM-2020-2458 de fecha 10 de noviembre de 2020.	Respuesta emitida con Informe Técnico No.SM-DMPPM-153/2020 de 06 de noviembre de 2020
2	STHV-2020-0823-0 de fecha 07 de octubre de 2020	Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas	EPMMOP-GG-2549-2020-OF de fecha 20 de octubre de 2020.	Respuesta emitida con Informe Técnico sin código denominado INFORME TÉCNICO DE FACTIBILIDAD.
3	STHV-DMPPS-2020-0516-O de fecha 16 de septiembre de 2020	Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos	GADDMQ-SGSG-2020-2276-OF de fecha 19 de noviembre de 2020	Respuesta emitida con Informe Técnico No. IT-ECR No. 179-AT-DMGR-2020.
4	STHV-DMPPS-2020-0609-O de fecha 08 de diciembre de 2020	Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos	GADDMQ-SGSG-2020-2438-OF de fecha 09 de diciembre de 2020	Respuesta emitida con Informe Técnico No. IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020.

No.	Número de oficio y fecha de emisión/	Entidad a la que se remitió por parte de STHV	Oficio de respuesta	Observación
5	STHV-DMPPS-2021-0035-O de 26 de enero de 2021	Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos	GADDMQ-SGSG-2021-0245-OF de 28 de enero de 2021	Respuesta ratificatoria del IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020

9.1. Informe emitido por la Secretaría de Movilidad.

Mediante Informe Técnico No. SM-DMPPM-153-2020 de fecha 6 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad emite el criterio favorable, respecto de la implementación de la Estación de Transferencia Cumbayá.

En el numeral 4 del citado informe: *“Conclusiones y recomendaciones”*, manifiesta:

*...“Con estas consideraciones, esta Secretaría considera **“viable”** la implementación de la Estación de Transferencia Cumbayá,”....*

*...“En estas circunstancias debido a la imperiosa necesidad de disponer de esta Estación de Transferencia para la parroquia de Cumbayá, esta Secretaría recomienda se disponga cumplir a las entidades municipales competentes con todos los procesos técnicos y legales para su implementación y construcción en el predio de propiedad de TOMORAGUADUA S.A. adjunto al intercambiador Auqui, **para ir concretando los compromisos acordados.***

*Además, **se recomienda que los promotores presenten a la EPMMOP todos los estudios previos y del anteproyecto para la revisión final** para que realicen las rectificaciones del ser el caso y finalmente proceder con su aprobación y el inicio proceso constructivo.*

***Conminar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que proceda con los trámites de asignación de datos de uso y zonificación del predio No. 279520** perteneciente a la empresa TOMORAGUADUAS.A., que ha sido seleccionado para la implantación de la Estación de Transferencia en Cumbayá, acogiéndose al régimen normativo que el Municipio ha establecido para áreas de promoción especial o proyectos urbanísticos concertados, ante lo cual la mencionada Secretaría debe definir las condiciones de la habilitación y edificación.”*

9.2. Informe emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

La respuesta emitida con Informe Técnico sin código denominado “*INFORME TÉCNICO DE FACTIBILIDAD*”, establece algunas oportunidades de mejora que se le hacen al proyecto, a la vez que concluye:

“Se advierte que existirán muchos beneficios a la comunidad con la futura ejecución del proyecto propuesta tanto para los usuarios como para su entorno.

De modo general la propuesta formulada se enmarca con la futura ejecución del proyecto propuesto tanto para los usuarios como para su entorno.”

9.3. Informes emitidos por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

El literal f) del artículo 8. Criterios Técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación de la Resolución No. STHV-031-2019 establece:

e) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.

La respuesta emitida con Informe Técnico IT-ECR No. 190–AT-DMGR-2020, numeral 4 “*Conclusiones y recomendaciones*” manifiesta:

- *“Conceptualmente, el riesgo de desastres se genera cuando existen elementos vulnerables (edificaciones, infraestructura y medios de vida) dentro de áreas expuestas a los potenciales efectos dañinos de fenómenos o procesos naturales y antrópicos. Si no existen elementos vulnerables expuestos, incluidas personas, entonces no existen condiciones de riesgo.*
- *Para el caso del predio No. 279520, **al no contener elementos vulnerables,** solamente se identificaron y analizaron las amenazas que podrían afectar en el futuro las edificaciones e infraestructura que se vaya a implantar según el proyecto urbanístico presentado a la STHV. Por tanto, del análisis y evaluación de las amenazas identificadas, se determinó lo siguiente: **Amenaza moderada frente a movimientos en masa en el extremo sur del predio y alta en el sector norte del mismo; Amenaza moderada frente a actividad sísmica; y, Amenaza baja frente a eventos volcánicos.***
- *Debido a que se trata de una obra que permitirá el tránsito y estadía de transporte pesado se deben realizar, **por parte de la entidad responsable, las obras necesarias para asegurar el buen funcionamiento del colector de fondo,** así como de la estabilidad del relleno.*
- *Se deben acoger las recomendaciones emitidas por **la Secretaría de Ambiente descritas en el Informe Técnico de Inspección SA-DPN-UAP-GM-2018,** las cuales ponen énfasis en el cuidado y protección del tramo abierto de la quebrada El Tejar y del correcto funcionamiento del colector de fondo.*

- *En el caso de aprobarse la permuta a favor Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA del predio No. 3697579, propiedad del Municipio de Quito, colindante al predio No. 279520, que formaría parte del proyecto, se debe considerar que en este tramo de la quebrada se tiene una **alta susceptibilidad a procesos de hundimiento, evidenciado por la caída de material y la presencia de grietas de tracción en el material de relleno**, por lo tanto la obra que se pretenda construir deberá considerar la realización de un **estudio de mecánica de suelos para determinar las característica de relleno y capacidad portante correspondiente.**”*

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0245-OF de 28 de enero de 2021, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite respuesta al documento No. STHV-DMPPS-2021-0035-O de fecha 26 de enero de 2021, ratificando las conclusiones y recomendaciones descritas en el IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020, respecto al nivel de amenaza del predio No. 279520.

De acuerdo a los datos de usos de suelo y zonificación resultantes del análisis territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad determina que:

Residencial Urbano 1: *La cual deberá localizarse colindante con la Av. María Angélica Idrobo, donde se permita a la propuesta urbanística de viviendas al existir pendientes fuertes y una amenaza alta para la generación de movimientos en masa, la implantación de proyectos residenciales podría generar condiciones de riesgo alto frente a movimientos en masa, debido a que las obras de implementación implicaría cambios en las condiciones morfológicas del terreno (cortes del terreno y generación de taludes), sin embargo estas potenciales condiciones de riesgo podrían mitigarse si se cumplen con las condiciones técnicas descritas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción además del cumplimiento de la normativa vigente.*

Múltiple: *La cuál deberá localizarse próximo a la Av. Interoceánica y colindante con el predio municipal donde se plantea una propuesta urbanística de implementación de zonas comerciales podrían generar condiciones de riesgo moderadas las cuales son mitigables con el uso de bajo impacto en la zona propuesto para esta zona.*

Equipamiento: *se plantea una propuesta urbanística de implementación de estación de transporte y áreas verdes, lo cual podría generar condiciones de riesgo en las proximidades de la quebrada y en el relleno de quebrada, en tal virtud se considera un riesgo mitigable con la debida implementación de obras de ingeniería además del*

Además, se recomienda lo siguiente:

- *Para el caso del predio No. 279520, al no contener elementos vulnerables, solamente se identificaron y analizaron las amenazas que podrían afectar en el futuro las edificaciones e infraestructura que se vaya a implantar según el proyecto urbanístico presentado a la STHV. Por tanto, del análisis y evaluación de las amenazas identificadas, se determinó lo siguiente: Amenaza moderada frente a movimientos en masa en el extremo sur del predio y alta en el*

sector norte del mismo; Amenaza moderada frente a actividad sísmica; y, Amenaza baja frente a eventos volcánicos.

- Debido a que se trata de una obra que permitirá el tránsito y estadia de transporte pesado se deben realizar, por parte de la entidad responsable, las obras necesarias para asegurar el buen funcionamiento del colector de fondo, así como de la estabilidad del relleno.
- Para la propuesta de implementación de viviendas, así como otras estructuras planificadas, se recomienda cumplir la normativa municipal vigente, así como la normativa técnica nacional en temas de construcción (NEC-2015).
- En el caso de aprobarse la permuta a favor Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA del predio No. 3697579, propiedad del Municipio de Quito, colindante al predio No. 279520, que formaría parte del proyecto, se debe considerar que en este tramo de la quebrada se tiene una alta susceptibilidad a procesos de hundimiento, evidenciado por la caída de material y la presencia de grietas de tracción en el material de relleno, por lo tanto la obra que se pretenda construir deberá considerar la realización de un estudio de mecánica de suelos para determinar las características de relleno y capacidad portante correspondiente.

Considerando lo determinado por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad para el uso de suelo Residencial Urbano 1, se ratifica que la zonificación que genera menor aprovechamiento urbanístico en el uso de suelo RU1 es A8 (A603-35), conforme se detalla en el Cuadro No. 11 *Comparación de áreas construibles por zonificación* del presente informe.

9.3.1. Aclaración al Informe Técnico de Inspección SA-DPN-UAP-GM-2018

- El numeral 4 “Conclusiones y recomendaciones”, del Informe Técnico IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, establece que: “Se deben acoger las recomendaciones emitidas por **la Secretaría de Ambiente descritas en el Informe Técnico de Inspección SA-DPN-UAP-GM-2018**, las cuales ponen énfasis en el cuidado y protección del tramo abierto de la quebrada El Tejar y del correcto funcionamiento del colector de fondo”.
- El Informe Técnico de Inspección SA-DPN-UAP-GM-2018 emitido por la Secretaría de Ambiente del año 2018 (Adjunto al presente informe), se refiere a la inspección en una sección de la quebrada El Tejar, en Cumbayá, cuyo objetivo fue “Evaluación de las condiciones ambientales del relleno de la quebrada El Tejar en el intercambiador de tránsito de la Avenida Interoceánica y el escalón de Lumbisí, sector Cumbayá, donde se desarrolla el proyecto de estación de transferencia de transporte público”.
- Es necesario precisar que el precitado informe técnico se refiere a la primera propuesta de construcción de la estación de transporte sobre el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conformado por una quebrada rellena.
- La propuesta motivo del presente informe técnico no se desarrolla sobre el predio público al que se refiere el informe de la Secretaría de Ambiente. Debido a las condiciones geo morfológicas que presenta el predio municipal será mantenido como espacio público y la estación de transporte se ubicará en el predio No. 279520.

10. Ingreso del promotor con Oficio No. s/n del 22 de diciembre de 2020 con referencia No. STHV-2020-2124-E de 2020.

El Sr. Carlos Montúfar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp. Gerente General TOMORAGUADUA S.A. remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el proyecto actualizado de acuerdo a las asignaciones de usos de suelo y zonificación establecidas en el Informe Técnico con Código DMPPS-10-2020 contenido en el Oficio Nro. STHV-2020-1091-O.

El ingreso realizado por el promotor concluye que:

Con este antecedente, por medio del presente ratifico la conformidad de TOMORAGUADUA S.A. con la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, según se detalla a continuación:

- Uso de suelo Múltiple con zonificación A10 (A604-50) para el 23.58% del predio, localizado próximo a la Av. Interoceánica y colindante con el predio municipal;
- Uso de suelo Residencial Urbano 1 con zonificación A8 (A603-50) para el 49.61% del predio, colindante con la Av. María Angélica Idrobo;
- Uso de suelo Equipamiento con zonificación D4 (D303-80) para el 25.29% del predio, donde se ubicará la estación de transferencia y las áreas verdes que deja el proyecto.
- Uso de suelo de protección ecológica con zonificación A31 (PQ) al 3.56% del predio en el área sur del mismo, colindante con la quebrada abierta para mitigar el riesgo que pudiera presentar por la misma.

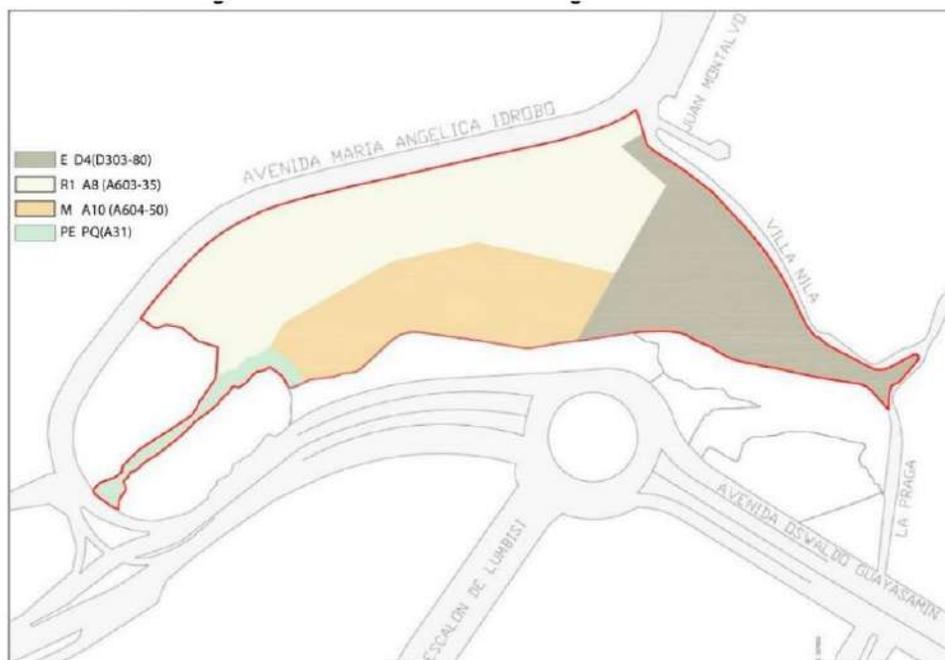
Conclusiones:

1. La aplicación de las resoluciones STHV-031-2019 y STHV-2020-054 tiene por objeto establecer el procedimiento, los requisitos y proceso de análisis para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento o zonificación para lotes con Zonificación Especial ZC, en cumplimiento del artículo 21 de la ordenanza No. 210 “MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, sancionada el 12 de abril de 2018, que establece: *“Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m²o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. (...)”*
2. La asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico no constituye la aprobación de un proyecto definitivo de arquitectura. Los procesos constructivos que se permitan en las zonificaciones aprobadas, seguirán el procedimiento requerido en las entidades competentes y obtendrán los licenciamientos

correspondientes, tomando en cuenta las recomendaciones de la Secretaría de Movilidad, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la EPMMOP contenidas en el presente informe.

3. El Proyecto Urbanístico Arquitectónico para el predio No.279520, se ajusta al caso de Análisis No. 3 para la asignación de datos de aprovechamiento según el art. 8 de la Resolución No. STHV-2020-054 que reforma la resolución STHV-031-2019.
4. El proyecto presentado en el predio No. 279520 se localiza, según la Política 3- escala Metropolitana, en la centralidad **CN9 Cumbayá, carácter primario recreativo**, y según la Política 4 -escala Zonal, dentro de la **Subcentralidad SUB21_Cumbayá**.
5. En cumplimiento del procedimiento dispuesto en la Resolución STHV-031-2019 reformada por la resolución STHV-2020-054, se determina que el predio en el cual se desarrollará el Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA S.A., tendrá las siguientes asignaciones:
 - Uso de suelo Múltiple con zonificación A10(A604-50) para el 23.58% del predio, que deberá localizarse próximo a la Av. Interoceánica y colindante con el predio municipal.
 - Uso de suelo Residencial Urbano 1 con zonificación A8(A603-35) para el 49.61% del predio, que deberá localizarse colindante con la Av. María Angélica Idrobo.
 - Uso de suelo Equipamiento con zonificación D4(D303-80) para el 25.95% del predio, donde se ubicará la estación de transferencia y las áreas verdes que deja el proyecto. Esta Secretaría establece que de acuerdo al análisis del anteproyecto de la estación de transferencia, esta zonificación permitirá una mejor ocupación del coeficiente en planta baja para el proyecto de interés público, que podrá permitirle a futuro incluso una ampliación.
 - Uso de suelo protección ecológica con zonificación A31(PQ) al 3.56% del predio en el área sur del mismo y colindante con la quebrada abierta para mitigar el riesgo que pudiera presentarse por la misma.

Mapa No.11 Asignación de datos de usos de suelo y zonificación al predio 279520



6. La aplicación del Caso No. 3, de conformidad a lo establecido en el art. 8 de la Resolución No. STHV-2020-054 que reforma la resolución STHV-031-2019, supone dejar aportes urbanísticos para la ciudad por parte del promotor, que en este caso es el diseño y construcción de un sistema público de soporte, constituido por el equipamiento de transporte Estación de Transferencia. Adicionalmente, el promotor se compromete a mejorar el espacio público sobre el predio municipal para la conformación de un bulevar, y la construcción de las áreas verdes que forman parte de las cesiones de suelo. La construcción del aporte urbanístico es un requisito para la aplicación de la referida resolución y genera una obligación al administrado. Cabe señalar que este aporte urbanístico debe ser construido sin perjuicio de la entrega de áreas verdes o equipamientos obligatorios, correspondientes a la aplicación del art. 424 del COOTAD para el fraccionamiento de suelo.
7. El promotor del PUA detalla los aportes urbanísticos que forman parte del proyecto, con documento de referencia Nro. STHV- 2021-0284-E de 29 de enero de 2021, siendo los siguientes:
 - **Estudios:** inversión ya realizada en el Estudio de Dimensionamiento y Operación de Buses para la Estación de Transferencia en el Redondel del Auqui; y, en el diseño del Anteproyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá;
 - **Aporte adicional de suelo:** el PUA TOMORAGUADUA propone ceder gratuitamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área de suelo requerida, adicional al 15% requerido por ley, para el desarrollo de la Estación de Transporte Público de Cumbayá. Esta área corresponde a 3,862.72m². El valor de este aporte se calcula en virtud del AIVA aplicable al predio.

- **Estación de Transporte Público:** el PUA TOMORAGUADUA propone realizar una inversión para la construcción de la primera fase de la Estación de Transporte Público, cuyo alcance es entregar a la ciudad un equipamiento de transporte operativo para fines del servicio de los usuarios del sistema de transporte público.
- **Equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar:** el PUA TOMORAGUADUA propone equipar las áreas verdes públicas, adecuar las condiciones del conector escénico existente y habilitar un bulevar público en el frente de la Av. Interoceánica.

Recomendaciones:

1. De acuerdo al literal f del caso 3 del artículo 8, se recomienda que, previo a la implementación de las infraestructuras, se realicen los análisis estructurales y mecánicos que se sugieren por parte de las entidades sectoriales con el fin de determinar el riesgo de manera precisa y con un volumen de carga muerta aproximada. El análisis que se recomienda permitirá identificar además si el aporte urbanístico (Construcción de Estación de Transporte, pasaje, bulevar, áreas verdes) podrán ser materializados/construidos con las correspondientes medidas de mitigación en primera fase.
2. Respecto a la solicitud de permuta entre los predios No. 279520 (privado) y No. 3697579 (propiedad del MDMQ); se indica que el pronunciamiento respecto de la permuta no es competencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; sin embargo, este intercambio entre terrenos constituye un requisito que viabilizará la construcción de la estación de transporte, siendo este un aporte urbanístico del proyecto, más las otras infraestructuras en áreas públicas. En este contexto, se recomienda que las dependencias municipales realicen las gestiones correspondientes para viabilizar la permuta solicitada con el objetivo de concretar la construcción de los equipamientos públicos señalados en el proyecto.
3. Se recomienda que el promotor, previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística, realice las gestiones necesarias con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento con el fin de garantizar la seguridad de la infraestructura del colector existente cerca del predio donde se localiza el proyecto.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Karina Suárez	DMPPS	29-01-2021	
Elaborado y aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	29-01-2021	