

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe No.	IT-STHV-DMPPS-2021-0073
Fecha informe:	02 de julio de 2021
Tema:	Informe Técnico de Reforma de Ordenanza Metropolitana No. 284 PUAE San Patricio
Solicitante:	Secretaría General de Concejo / Comisión de Uso de Suelo
Oficio:	Resolución No. 120-CUS-2020
Fecha oficio:	21 de diciembre de 2020
Equipo técnico:	Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo

ANTECEDENTES

En atención a lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo mediante Resolución No. 120-CUS-2020 de la Sesión Ordinaria No. 071 del 21 de diciembre de 2020 ; y al haberse realizado las revisiones técnicas que fueron previamente analizadas, discutidas y solicitadas en las sesiones de dicha comisión, en el tratamiento del Proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 sancionada el 25 de enero del 2019, que contiene la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE San Patricio, a continuación se emite el Informe Técnico que sustenta el texto definitivo del Proyecto de Reforma de la Ordenanza No. 284.

En cumplimiento a la normativa municipal vigente, el Promotor Malagagroup S.A. ejecutó y cumplió el procedimiento administrativo (técnico-legal) y el proceso legislativo respectivo, que permitió la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 284 el 25 de enero de 2020 por parte del Concejo Metropolitano.

La promulgación de la Ordenanza Metropolitana No. 284 es el resultado del proceso de concertación público privada entre el Municipio de Quito y el Promotor, que plantea un proyecto de escala urbana que incorpora instrumentos de reparto de cargas y beneficios, en cumplimiento de los artículos 43, 44 y 73 de la LOOTUGS, así como el artículo IV.1.26 y todo el Título VII del Libro IV.1 Del Uso de Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana No. 284 determina los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto urbano arquitectónico especial, bajo la normativa municipal vigente; y, contempla medidas de mitigación y aportes a la movilidad, espacio público, equipamientos y generación de vivienda social. Así mismo, la Ordenanza establece el cálculo y la forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por la adquisición de derechos de edificabilidad en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo que dispone el artículo IV.1.380 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente de la ejecución del PUAE

Convenio de pago en Especie COD: Posterior a la aprobación del PUAE San Patricio por parte del Concejo Metropolitano de Quito, se procedió con la ejecución de la Ordenanza en coordinación con las instituciones municipales competentes. La primera acción que se efectuó fue la suscripción del Convenio de Pago en Especie correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos COD por adquisición de derechos de edificabilidad. El 22 de marzo del 2019 en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera¹ de la Ordenanza Metropolitana No. 284, se suscribió, entre el promotor y la Dirección Metropolitana Financiera del MDMQ, el convenio de pago en especie, generando responsabilidades en conjunto con el Promotor y las entidades metropolitanas competentes para viabilizar la ejecución del proyecto.

Para garantizar el convenio de pago en especie que antecede, el promotor otorgó a favor del Municipio una póliza por seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve 71/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD\$6.438-619,71), monto que se puede devengar con el cumplimiento de las obligaciones del Promotor, previo la revisión y aprobación de la información técnica por parte de las entidades municipales competentes que intervienen en éste.

Obligaciones Convenio pago en especie: Hasta la presente fecha, las obligaciones de entrega de información técnica por parte del promotor para la elaboración de los informes de valoración de las especies (equipamiento de áreas verdes, equipamiento de bienestar social, equipamiento de bienestar cultural) y de la infraestructura vial del pago de la COD, han sido entregadas y la revisión de la misma ha sido analizada por las entidades municipales competentes. El informe de valoración de infraestructura vial de la COD (Av. Alfonso Lamiña y calle Río Santiago) fue emitido el 23 de diciembre de 2019 mediante oficio No. 3079-GG-GEF por parte de la EPMMOP; y, el informe de valoración de las áreas verdes y equipamientos públicos fue emitido mediante oficio No. EPMMOP-GG-0769-2021-OF del 26 de marzo del 2021, en este último se notifica el informe favorable No. 026-DCR-2021 por parte de la EPMMOP. El informe de valoración de los equipamientos sociales y culturales, aun no puede ser emitido, porque se debe modificar una información técnica que figura en el cuadro No. 14 y No. 17 de las Ordenanza No. 284, que imposibilita la aprobación de los mismos.

Por otro lado, en cumplimiento del numeral 1 del artículo 32 de la Ordenanza No. 284, el promotor canceló a la Administración Zonal Tumbaco el 6 de septiembre de 2019, el valor de treinta y siete mil catorce 79/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD\$37.014,79) correspondiente al 10% del pago en monetario de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San Patricio.

¹ Ordenanza Metropolitana No. 284, 25 de enero de 2019. “**Disposición Transitoria Primera:** Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta (30) días para suscribir el convenio de pago en especie con el promotor.”

LMU20: El 6 de septiembre de 2019, el promotor obtuvo la Licencia Metropolitana Urbanística Intervenciones Constructivas Menores LMU20, la cual actualmente se encuentra renovada a favor del promotor, acto administrativo que permite el movimiento de tierras que se realiza.

Transferencia y entrega de Áreas Verdes y Equipamientos Públicos: El 12 de noviembre del 2019 en cumplimiento con lo que dispone el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Promotor transfirió el dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de las áreas verdes y áreas de equipamientos del PUAE San Patricio, conforme consta de la inscripción emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Quito y el oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O del 28 de noviembre de 2019 emitido por la Dirección General de Catastro en el que se ratifica que las áreas verdes y áreas de equipamientos del PUAE San Patricio se encuentran registrados a nombre del Municipio.

Trazado Vial: La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza No. 284 establece que en el plazo de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos, la EPMMOP y Administración Zonal deben emitir los informes de trazado vial del PUAE para su posterior aprobación ante el Concejo Metropolitano.

Asimismo, la Disposición Transitoria Segunda indica que el Promotor debe presentar en un período de 90 días desde la aprobación de la Ordenanza, los estudios a detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública. Por tanto, en cumplimiento de los plazos establecidos, el 25 de abril de 2019 el Promotor ingresó, respectivamente a la EPMMOP y Administración Zonal los estudios definitivos. Durante el proceso de revisión se verificó que las entidades competentes antes mencionadas, se encuentran imposibilitadas de emitir el informe de aprobación del trazado vial por cuanto el Cuadro No. 10 “Características y tipos de vías públicas” de la Ordenanza No. 284 no guarda concordancia con el diseño de vías real propuesto por el Promotor en los estudios y diseños definitivos ingresados.

La incongruencia de la información constante en el cuadro No. 10 “Características y Tipo de Vías Públicas” de la Ordenanza Metropolitana No. 284 generó la necesidad de modificar el cuadro que antecede a través de la reforma parcial de la Ordenanza del PUAE San Patricio, sin que esto signifique la suspensión de la ejecución de la Ordenanza y la entrega obligatoria de los aportes establecidos en el instrumento normativo.

MARCO LEGAL

El Art. IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobado mediante Ordenanza No 001 publicado en el Registro Oficial Edición Especial 902 de 07 de mayo de 2019 determina sobre los PUAES: “.1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: a. Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en

sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

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

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

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

La Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017 reformada por la Resolución No. 017 de 29 de noviembre de 2018 determina: “EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”. El literal c) del artículo No. 3 de la referida resolución determina que los PUAES pueden ser implantados en: “*Lotes individuales o agrupados, con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida en el literal a) del presente artículo, o; en predios que sin ser colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a) del presente artículo.*”

ANÁLISIS TÉCNICO

1. Justificación Técnica de la Reforma

Debido a un error involuntario, el cuadro No. 10 “Características y Tipo de Vías Públicas” que figura en el artículo 20 de la Ordenanza No. 284, debe ser modificado, ya que el mismo no es congruente con el mapa de vías anexo a la ordenanza en mención, del cual se derivan cambios vinculados a la información que se desprende de las vías per se. Este cambio vial, tiene incidencia en las áreas totales del proyecto, los linderos de los predios, las ciclovías y todas aquellas especificidades que están relacionadas con las vías.

Se evidencia, por tanto, que la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 no recae en ningún aspecto medular o de fondo de la normativa aprobada, tampoco modifica los montos

de Concesión Onerosa de Derechos COD o porcentajes de áreas verdes que se entregó al municipio. No existe variación en las asignaciones de aprovechamiento urbanístico, usos de suelo, ocupación y edificabilidad aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.

El PUAE San Patricio es un proyecto que se ejecuta por etapas conforme el art. 12 de la Ordenanza 284, durante un tiempo aproximado de quince años. La aprobación del PUAE y su ejecución, se realiza en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para de esta forma, viabilizar la herramienta de planificación territorial en beneficio del desarrollo urbanístico del Distrito. Por tanto, durante el trámite administrativo de aprobación del trazado vial del PUAE, el Promotor, conjuntamente con la Administración Zonal Tumbaco y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, identificaron el error en el cuadro vial, concluyendo que la Ordenanza Metropolitana No. 284 requiere una reforma para continuar implementando el PUAE San Patricio, en el marco de la normativa vigente.

En este sentido, es primordial reformar la Ordenanza Metropolitana No. 284, principalmente para corregir la información constante en el cuadro “No. 10 Características y Vías Públicas” y las modificaciones que se derivan de esto, y así mismo, para que la información técnica constante en el articulado, cuadros y planos, tenga coherencia técnica que requiere; y, permita la correcta ejecución del PUAE.

Con todo lo expuesto, se señala que la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019 radica en la corrección del cuadro No. 10 “Características y Vías Públicas”; y, los cambios que se derivan del cuadro en sí. No se busca cambiar el objeto de la Ordenanza o en su defecto, modificar las obligaciones establecidas en las Ordenanza No. 284, reiterando que los aspectos medulares de uso de suelo, ocupación y edificabilidad, así como los montos de la concesión onerosa de derechos y los porcentajes de entrega de áreas verdes, que ya son propiedad de la municipalidad, no varían.

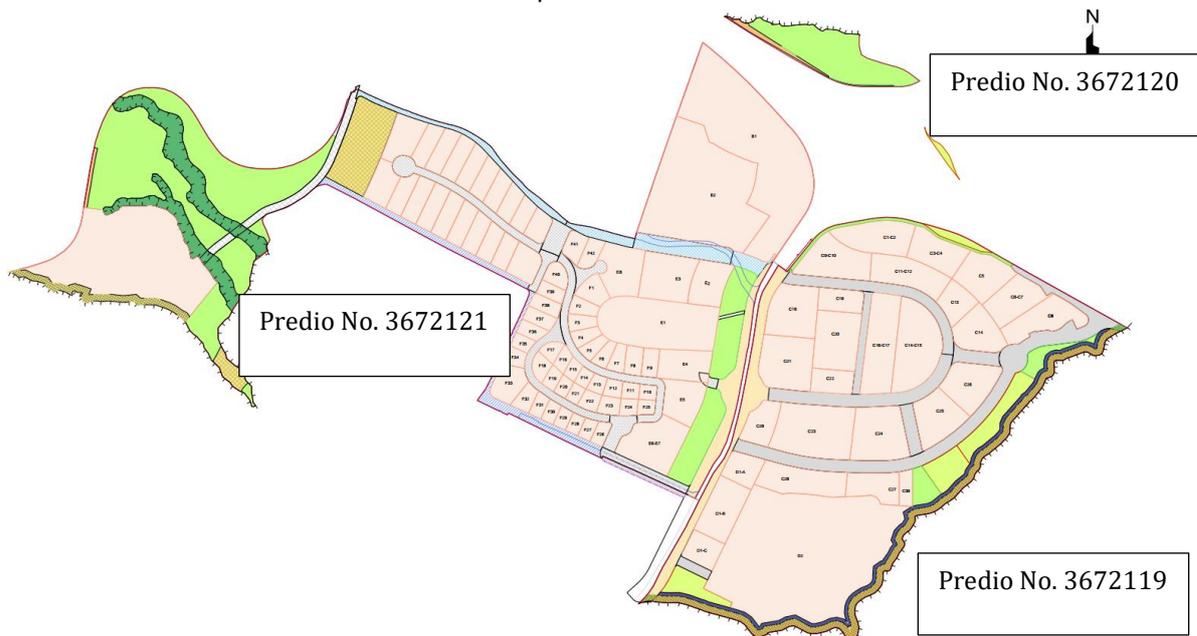
A continuación se detalla la justificación técnica de cada artículo que se propone reformar de la Ordenanza No. 284.

1.1 Justificación de la Sustitución del Cuadro No. 02 “División General de los lotes originales”

El artículo 10 de la Ordenanza actual No. 284, contiene el cuadro No. 02 que hace referencia a la división general de los lotes originales. Este cuadro, tiene información específica de los lotes en los que se desarrollará el proyecto y la distribución de sus áreas, retiros, vías, área útil, áreas verdes, entre otros.

El PUAE San Patricio se ejecutará en tres lotes, los cuales tienen los siguientes números de predio: a) No. 3672119 (Sectores C-D del proyecto); b) No. 3672121 (Sectores E,F,G,H del proyecto); y, c) No. 3672120 (Sector A del proyecto).

Gráfico No.1: Lotes de Implementación PUAE San Patricio



Fuente: Ordenanza No. 284

Nota aclaratoria: La gráfica No. 1 de los lotes de implementación del PUAE San Patricio, corresponde a la información inicial del proyecto, al momento de su promulgación. Actualmente, las superficies de los lotes han cambiado, porque el PUAE San Patricio: 1) se encuentra en ejecución por lo que se procedió a hacer la actualización gráfica de los lotes; 2) ha entregado las áreas verdes y equipamientos públicos al MDMQ; y, 3) por la modificación misma del cuadro No. 10 de vías, objeto de la reforma actual.

La presente reforma se produce durante la ejecución de los primeros dos años, aproximadamente, del PUAE San Patricio, contados desde la promulgación de su ordenanza (enero 2019). Actualmente existen obligaciones que ya se han cumplido y que han modificado, aspectos técnicos de la ordenanza, como la superficie total del proyecto debido a la entrega de las áreas verdes y equipamientos a favor del MDMQ, que reduce la superficie propiedad del Promotor.

Al encontrarse el PUAE San Patricio en el proceso legislativo de reforma de Ordenanza, con la finalidad de que exista coherencia técnica entre la información de la reforma en comparación con la información que reposa en la Dirección de Catastro, específicamente sobre las áreas verdes y equipamientos públicos ya entregados; el Promotor, en concertación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Dirección de Catastro, efectuaron el trámite administrativo de actualización gráfica de los lotes en cumplimiento al procedimiento estipulado en el artículo IV.1.155 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Es así que, mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0661-O del 19 de abril de 2021, oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0662-O de la misma fecha, y el oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-1052-O del 10 de junio de 2021, se aprobó la actualización alfanumérica y gráfica de los predios No. 3672119, 3672120 y No. 3672121 del PUAE San Patricio. La actualización efectuada por la Dirección de Catastro, a petición del

Promotor, se la efectuó en cumplimiento de la Ordenanza No. 284 que se encuentra inscrita en el registro de la propiedad el 12 de noviembre de 2019, que es la fecha, en la que se registró así mismo, la transferencia de áreas verdes y equipamientos a favor del Municipio de Quito.

Por tanto, las áreas totales de las superficies han modificado por la misma ejecución de la Ordenanza No. 284, en especial porque las áreas verdes y equipamientos del PUAE San Patricio están entregadas, individualizadas, catastradas a favor del MDMQ; y, figuran con los siguientes números de predios:

Áreas Verdes	Superficie	No. Predio MDMQ
Area Verde- Ciclovía-	4,792.46	3698208
AV1	10,551.94	3698200
AV2	15,529.83	3698201
AV3	7,506.03	3698202
AV4	1,652.96	3698204
AV5	16,905.33	3698205
AV6	11,041.69	3698206
AV7	1,539.21	3698207
Total Áreas Verdes	69,519.45	Entregado al MDMQ

Equipamiento	Superficie	No. Predio MDMQ
EQ1	3,637.03	3698376
EQ2	2,491.49	3698377
EQ3	2,622.02	3698378
EQ4	927.56	3698379
EQ5	447.47	3698380
Total Equipamiento	10,125.57	Entregado al MDMQ

Gráfico No. 02 Áreas verdes y Equipamientos entregados al MDMQ



Fuente: Ordenanza No. 284

Es a partir de esta actualización gráfica (entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos) y por efectos de las modificaciones por el cuadro de vías, que el cuadro No. 02 de División General de los Lotes Originales, presenta los siguientes cambios.

1.1.1. Respecto al predio No. 3672119, se plantea lo siguiente:

Cuadro Ordenanza No. 284			Cuadro Propuesto Proyecto de Reforma Ordenanza No. 284		
	Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D	Superficie m2		Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D	Superficie m2
	Área Bruta	228.647,41		Área Bruta	228.653,90
1	Lotes de Venta	160,310,87	1	Área Util	160,048,56
2	Área Verde- Ciclovía	4,792,46	2	Área Verde- Ciclovía- Predio No. 3698208	4,792,46
3	AV4	1,652,96	3	AV4- Predio No. 3698204	1,652,96
4	AV7	1,539,21	4	AV7- Predio No. 3698207	1,539,21
5	EQ1	3,637,03	5	EQ1- Predio No. 3698376	3,637,03
6	EQ2	2,491,29	6	EQ2- Predio No. 3698377	2,491,29
7	EQ3	2,622,02	7	EQ3- Predio No. 3698378	2,622,02
8	BSQ	10,656,10	8	Afectación por Retiro de Quebrada	10,042,84
9	EQ4	927,56	9	EQ4- Predio No. 3698379	927,56
A	Subtotal (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	188,629,50	10	Acera Vía C4	622,11
10	Vías C+D	29,599,70	11	Acera Ruta Viva	1,594,18
11	Colectora	13,452,00	A	Subtotal (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	189,970,22
12	Existente	3,033,79	12	Vías C+D	30,644,17
B	Total Vías (10+11+12)	40,017,91	13	Ampliación calle Alfonso Lamiña - Lado Este (Colectora)	8,039,51
	Total A+B	228,647,41	14	Total Vías (12+13)	38,683,68
			B	Total A+14 (incluido áreas verdes y equipamientos sin deducciones actualización gráfica)	228,653,90
			15	Superficie total: área verde ciclovía+AV4+AV7	7,984,63
			16	Superficie total: EQ1+EQ2+EQ3+EQ4	9,677,90
			C	Total deducciones actualización gráfica (15-16)	17,662,53
				Total Superficie predio B-C (Sin áreas verdes y equipamientos actualización gráfica)	210,991,37

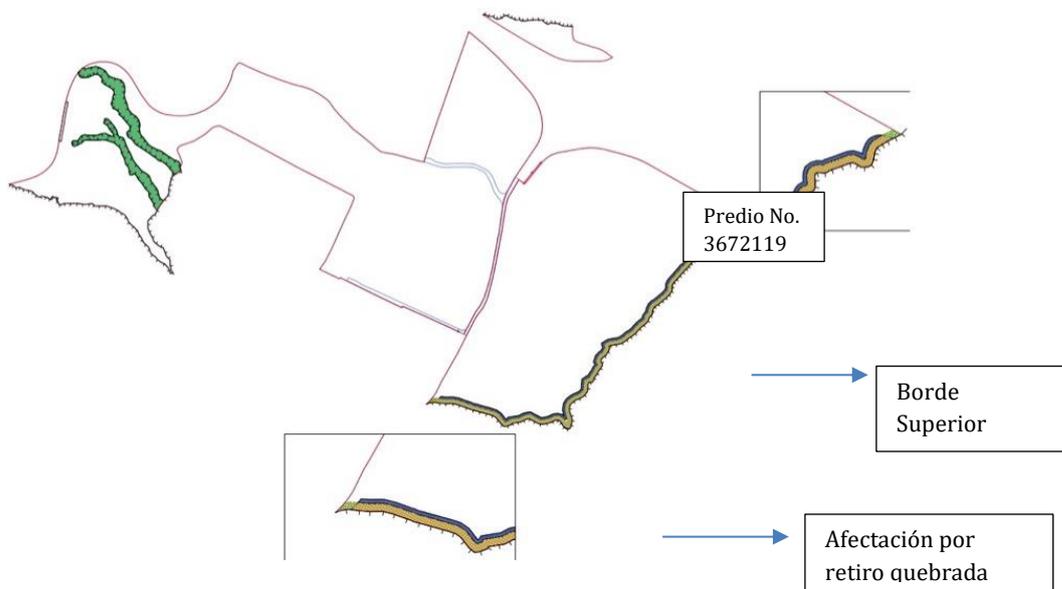
Nota aclaratoria: Debido a la ejecución misma de la ordenanza No. 284 y a la actualización gráfica producto de la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos efectuados el 12 de noviembre de 2019 a favor del MDMQ, en el cuadro No. 02 de la reforma de la Ordenanza se incorpora las superficies descontando las áreas entregadas al MDMQ, por tanto la casilla “C” corresponde a la suma de los numerales 15 y 16 que representan las áreas verdes y equipamientos entregados al Municipio, y que se descuentan del área total inicial del predio.

- El área bruta del predio No. 3672119 por efecto de la actualización alfanumérica y gráfica, específicamente por la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos, sumado a los ajustes de las vías, pasa de una superficie de 228.653,90 m2 a una superficie de 210.991,37 m2. Es pertinente aclarar, que la superficie del área bruta que figura en el actual cuadro No. 02 de División General de Lotes de la Ordenanza No. 284, es el correspondiente a la superficie de la escritura pública del predio del promotor (228.647,41m2), que fue la superficie de la referencia inicial del proyecto, antes de que inicie su debida ejecución.
- Dentro del proceso de reforma de la Ordenanza, se evidenció que en el sistema SIREQ de la Dirección de Catastro, existía una diferencia de área de la superficie de escritura del lote en comparación con el área gráfica del predio No. 3672119 (diferencia de 6.49 m2 a favor del Promotor). Por tanto, al verificarse técnicamente con el Promotor y la Dirección de Catastro, revisando el levantamiento planimétrico geo-referenciado de sus predios, se confirmó que la superficie correcta es la correspondiente a la del área gráfica (228.653,90 m2) es decir, aquella que incorpora los 6,49 m2. Por lo tanto, en la propuesta de reforma de la Ordenanza, en el cuadro No. 02 se utilizó como referencia

y punto de partida esa superficie (228.653,90 m²). Se hace énfasis, que la diferencia de superficie vs. el área gráfica en todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, son producto de las variaciones que existe, para todos los predios, en el sistema SIREQ de la Dirección de Catastro, por esta razón, se justifica el ajuste realizado en el área bruta del predio No. 3672119.

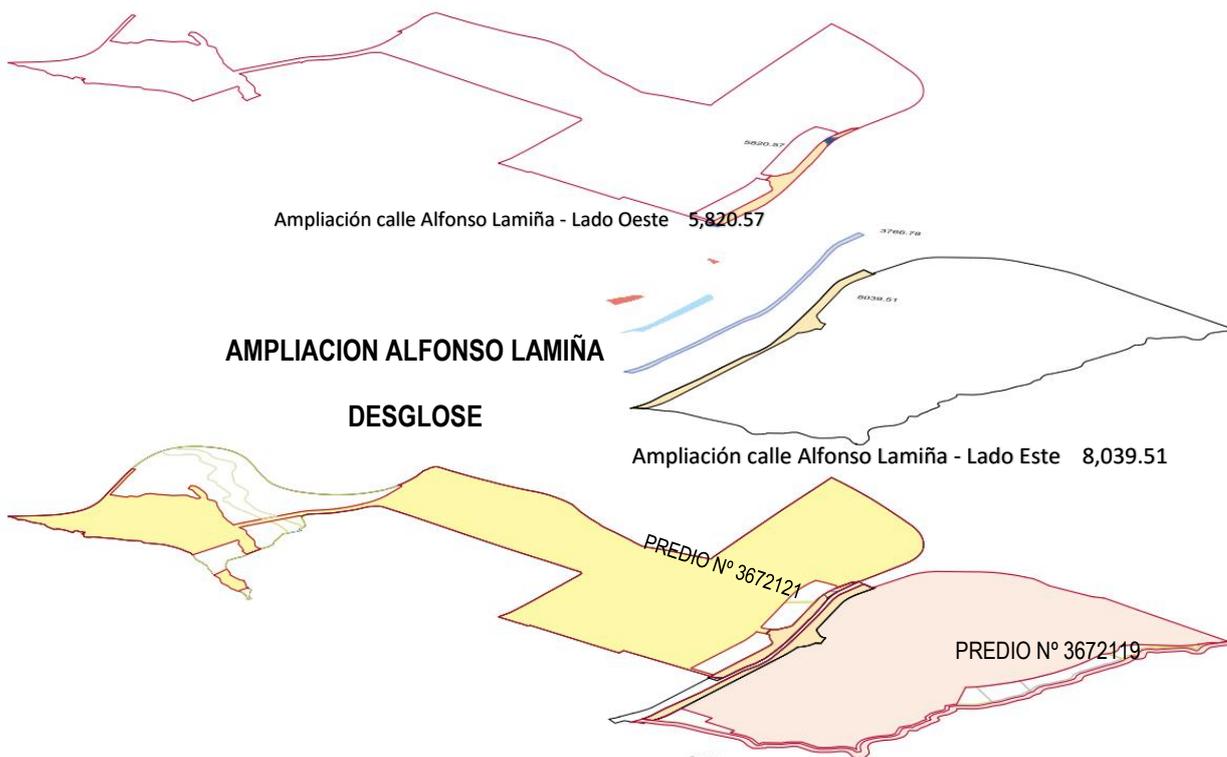
- El área útil del proyecto se modifica por los ajustes efectuados por la misma actualización gráfica, la modificación de las vías y las afectaciones por retiro de bordes de quebradas. Adicionalmente, se cambia la nomenclatura de “Lotes de Ventas” a “Área Útil”.
- En el cuadro No. 02 propuesto para la Reforma de la Ordenanza, junto a cada área verde y equipamiento público entregado a favor del MDMQ, consta el número de predio respectivo, información que en el cuadro actual de la Ordenanza No. 284 no figuraba porque aún no se entregaba las áreas verdes y equipamientos.
- Así mismo, para mayor entendimiento y coherencia técnica del cuadro No. 02, a más de la superficie total del predio con áreas verdes y equipamientos; se agrega la superficie que figura actualmente en la información gráfica del sistema SIREQ, que corresponde al área bruta con la disminución de las áreas verdes y equipamientos.
- En el cuadro No. 2 de la Ordenanza No. 284, bajo la nomenclatura “Borde Superior de Quebrada- BSQ” constaba una superficie de 10.656,10 m². Esta superficie corresponde a un área de protección en el corredor de la quebrada el Auqui, que el Promotor cedió dentro de su predio. Esta área de conservación que el proyecto desde su inicio define como protección de la quebrada dentro del área útil de su predio, es una afectación por retiro de quebrada y no implica bajo ningún concepto técnico un Borde Superior de Quebrada, ya que los Bordos de Quebrada no determinan superficies, sino que únicamente, definen el límite de inicio o fin de un accidente geográfico, como el de una quebrada-dentro de un predio determinado.

Gráfico No. 03 Afectación Retiro de Quebrada



- Como se puede evidenciar de la gráfica No. 03 del predio No. 3672119, el Promotor respeta el Borde Superior de Quebrada que fue determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro (línea que figura en el límite del predio). Sin embargo, se constata, que el área de conservación cedida por el promotor del proyecto, es en efecto un área de afectación por el retiro mismo de la quebrada, por tanto, el cambio de la nomenclatura es necesario, sin que se contraponga con ningún aspecto técnico ni normativo en detrimento del MDMQ. Adicionalmente, al momento de efectuar la actualización gráfica, la Dirección de Catastro al requerir el requisito del levantamiento planimétrico geo-referenciado, verificó que en efecto el Promotor cumple con la determinación de los accidentes geográficos, específicamente con el Borde Superior de Quebrada; y, que la superficie de inicio de sus lotes, son los que en efecto constan en su escritura pública.
- La información de las vías se modifica por el efecto mismo de la rectificación del cuadro No. 10, objeto de la presente reforma. Información que se explicará a detalle en el acápite respectivo del cuadro de vías.
- La información de la vía colectora que figura en el cuadro No. 2 de la Ordenanza No. 284, es desagregada en cada predio en el proyecto de reforma de Ordenanza. Por tanto, en el predio No. 3672119 únicamente se coloca la superficie respecto de la porción de la vía colectora del lote en lado este; y, en el predio No. 3672121 la parte correspondiente al lote en el lado oeste.
- A continuación, se presenta la gráfica No. 04 que contiene la desagregación de la vía colectora y como ésta se ubica en cada predio del proyecto.

Gráfico No. 04 Desagregación Vía Colectora



- Inicialmente, la superficie de la vía colectora en el Cuadro No. 02 de la Ordenanza No. 284 era de 13.452 m², la cual, por los efectos mismos del cambio de vías y la información correcta, respecto a la ampliación de la calle Alfonso Lamíña, en el proyecto de reforma de Ordenanza la superficie de la vía colectora es actualmente de 13.860,08 m², en beneficio en sí para el sistema vial del territorio.
- En el cuadro No. 2 de la Ordenanza No. 284, se hace referencia a la vía existente, la cual técnicamente no es parte del predio No. 3672119. Por tanto, se elimina esa información y se la coloca en el predio No. 3672121, que es el predio en el que corresponde.
- Se incorpora en el cuadro No. 2 de la reforma de la Ordenanza, la superficie que se encuentra dentro del predio del promotor de 1.594,18 m², la cual es destinada para que se conforme una acera hacia la Ruta Viva. Esta superficie, es un espacio que no puede ser utilizado por el promotor como área útil y que tampoco es parte de las vías proyectadas como nuevas, por tanto, no forma parte del cuadro de vías que se reforma, ya que la Ruta Viva, es ya una vía existente y este espacio, forma como una vereda que el promotor lo ha destinado para ese fin, en beneficio de la movilidad peatonal y con acceso irrestricto al público. Por tanto, la acera que se conforma en el predio No. 3672119, propiedad del promotor, debe constar dentro de la superficie del predio, para que exista coherencia en el desarrollo del proyecto. Es preciso resaltar como se menciona en el inicio del presente informe, que este PUAE se encuentra en su

segundo año de ejecución y en la marcha, se identificaron estas áreas y ajustes para una mejor y correcta implementación, sin que se genere perjuicio para el MDMQ.

- Finalmente, en el cuadro No. 02 propuesto en la reforma, figura también un espacio de 622,11 m² de área útil del promotor, que en la reforma de la Ordenanza se está catalogando como un área privada afectada al uso público, que el promotor está destinando junto a la acera de la vía C4, para que exista mayor aprovechamiento de ese espacio, en favor de la comunidad.

Gráfico No. 05 Acera junto a la vía C4



Nota aclaratoria: El gráfico No. 5 que figuraba en el informe debe ser gráfico número seis porque se incorpora el gráfico de la acera de la vía C4. El cuadro No. 6 pasa a ser No. 7 y se incorpora el cuadro del siguiente párrafo que sería el cuadro No. 8. El cuadro No. 7 pasa a ser número 9 y el tercer cuadro de este documento, es el cuadro No. 10.

- Se comprueba por ende, que todas las superficies, ajustes y cambios de nomenclaturas, se encuentran acorde a la reforma vial necesaria para la implementación del proyecto, sin que exista ninguna afectación al MDMQ o a la ciudad.

1.1.2. Respecto del predio No. 3672121

Los ajustes que se realizan en el cuadro No. 02 son los siguientes:

Cuadro Ordenanza No. 284		
	Lote con predio No. 3672121, sectores (B,E,F,G,H)	Superficie m2
	Area Bruta	302.952,37
13	Lotes de Venta	186.653,75
14	AV2	15,529.83
15	AV3	7,506.03
16	AV5	16,905.33
17	AV6	11,041.69
18	Quebrada Occidental	12,751.71
19	Borde de Quebrada OCC	4.108,57
20	Reserva 1	6.607,10
21	Reserva 2	1,399.08
C	SUBTOTAL (13+14+15+16+17+18+19+20+21)	262.503,09
22	Vías F+G+H	21,106.26
23	Vía Existente	5.118,68
D	Total Vías (22+23)	40.449,28
	Total C+D	302.952,37

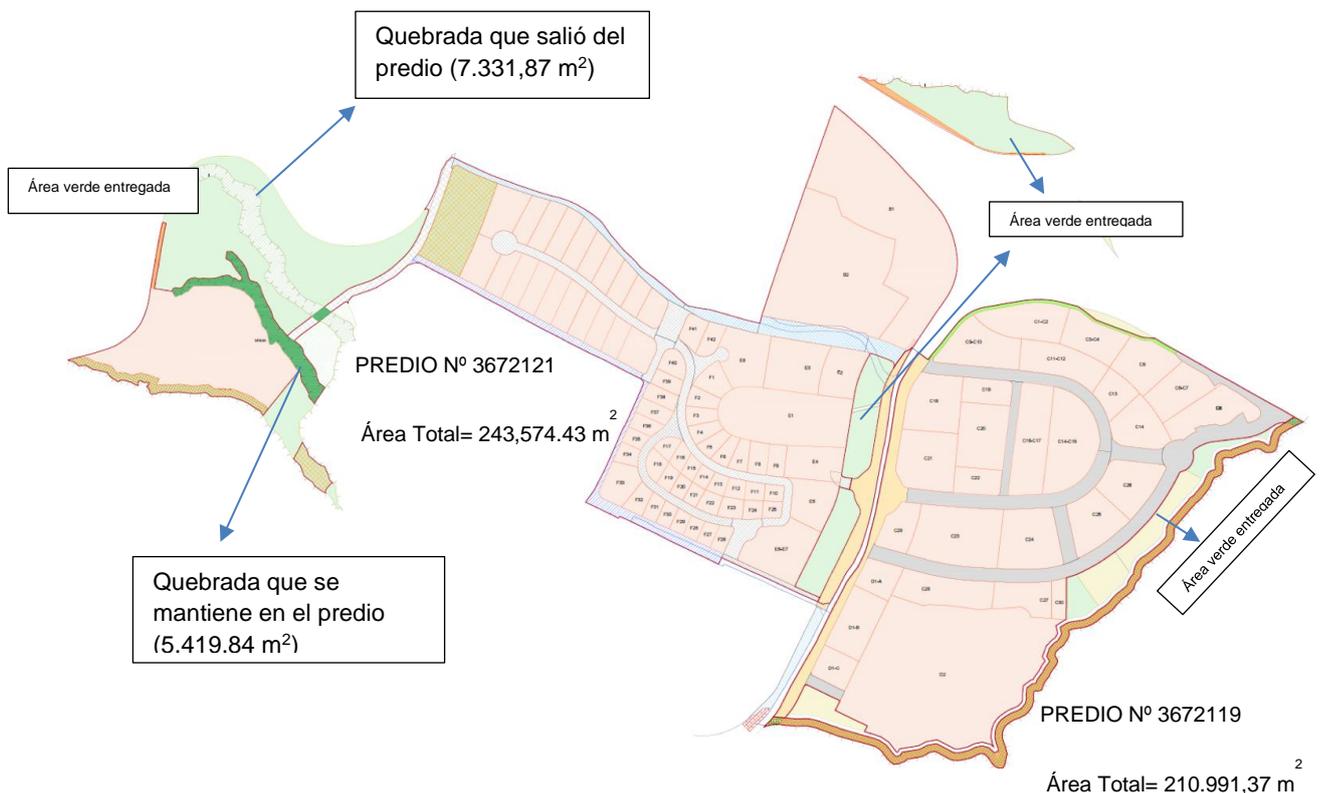
Cuadro propuesto Proyecto de Reforma de Ordenanza No. 284		
	Lote con predio No. 3672121, sectores (B,E,F,G,H)	Superficie m2
	Area Bruta	302,838.42
17	Area Util	183,241.47
18	AV2- Predio No. 3698201	15,529.83
19	AV3- Predio No. 3698202	7,506.03
20	AV5- Predio No. 3698205	16,905.33
21	AV6- Predio No. 3698206	11,041.69
22	Quebrada Occidental	12,752.25
23	Afectación por Retiro de Quebrada	2,946.13
24	Area de Reserva 1	8,247.13
25	Area de Reserva 2	1,399.08
26	Vía Existente	6,757.19
27	Area Privada Afectada al Uso Público	449.20
D	Subtotal (17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27)	266,775.33
28	Vías E+F+G+H	21,237.00
29	Ampliación calle Río Santiago	9,005.52
30	Ampliación calle Alfonso Lamiña - Lado Oeste (Colectora)	5,820.57
31	Total Vías (28+29+30)	36,063.09
E	Total D+ 31 (incluido áreas verdes sin deducciones actualización gráfica)	302,838.42
32	Quebrada Occidental excluida del predio- actualización gráfica	7,332.41
33	Parte de vía existente excluida del predio- actualización gráfica	948.70
34	Superficie Total: AV2+AV3+AV5+AV6	50,982.88
F	Total deducciones actualización gráfica (32+33+34)	59,263.99
	Total E - F (sin áreas verdes y deducciones actualización gráfica)	243,574.43

Nota aclaratoria: Debido a la ejecución misma de la ordenanza No. 284 y a la actualización gráfica producto de la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos efectuados el 12 de noviembre de 2019 a favor del MDMQ, en el cuando No. 02 de la reforma de la Ordenanza se incorpora las superficies descontando las áreas entregadas al MDMQ, por tanto la casilla "F" corresponde a la suma de los numerales 32, 33 y 34 que representan las áreas verdes y superficies que fueron descontadas a solicitud de la Dirección de Catastro y que se descuentan del área total inicial del predio.

- El área bruta del predio No. 3672121 por efecto de la actualización alfanumérica y gráfica, específicamente por la entrega de las áreas verdes, sumado a los ajustes de las vías, pasa de una superficie de 302,838.42 m2 a una superficie de 243,574.43 m2. Es pertinente aclarar, que la superficie del área bruta que figura en el actual cuadro No. 02 de División General de Lotes de la Ordenanza No. 284, es la correspondiente a la superficie de la escritura pública del predio del promotor (302.952,37 m2), que fue la superficie de la referencia inicial del proyecto, antes de que inicie su debida ejecución.
- Dentro del proceso de reforma de la Ordenanza, se evidenció que en el sistema SIREQ de la Dirección de Catastro, existía una diferencia de área de la superficie de escritura del lote vs. el área gráfica del predio No. 3672121 (diferencia de 113,95 m2 menos para el Promotor). De esta forma, al verificarse técnicamente con el promotor y la Dirección Metropolitana de Catastro, el levantamiento planimétrico geo-referenciado de sus predios, se confirmó que la superficie correcta es la correspondiente a la del área gráfica (302.838,42m2) es decir, aquella que descuenta los 113,95 m2 del predio. Por lo tanto, en la propuesta de reforma de la Ordenanza, en el cuadro No. 02 se utilizó como referencia y punto de partida esa superficie (302.838,42m2), que es la correcta. Se hace énfasis, que la diferencia de superficie vs. el área gráfica en todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, son producto de las variaciones regulares que existe en el sistema SIREQ de la Dirección de Catastro, por esta razón, se justifica el ajuste realizado en el área bruta del predio No. 3672121.

- El área útil del proyecto se modifica por los ajustes efectuados por la misma actualización gráfica, la modificación de las vías y las afectaciones por retiro de bordes de quebradas. Se cambió la nomenclatura de “Lotes de Ventas” a “Área Útil”.
- Como se puede observar del gráfico No. 05 Superficies del PUAE San Patricio, el área útil de los predios No. 3672119 y No. 3672121 del proyecto que han sido objeto de análisis, no se contraponen con ningún aspecto técnico y se encuentran delimitados dentro de los linderos y lotes de propiedad del promotor, respetando los accidentes geográficos determinados por la Dirección de Catastro. Esta información, fue verificada al momento de realizar la actualización alfanumérica y gráfica de los predios del PUAE San Patricio por la Dirección de Catastro. Así mismo, conforme consta en la misma gráfica y en cuadro actual No. 02 de División General de los Lotes de la Ordenanza No. 284, dentro del predio No. 3672121 existen dos quebradas naturales con una superficie de 12.751,71 m², la cuales se han respetado en su integralidad. Las quebradas por su naturaleza, no son consideradas áreas útiles, es por esta razón que en el proceso de actualización gráfica, en concertación con la Dirección Metropolitana de Catastro, se deja fuera de la superficie propiedad del promotor, una de las quebradas. No se excluyeron a las dos quebradas, porque de efectuarlo así, no iba a coincidir la conformación y cierre del polígono en el predio, por tanto, de los 12.751 m² de Quebrada Occidental que figuraba en el cuadro No. 2 de la Ordenanza No. 284, en el cuadro propuesto para la reforma de la Ordenanza No. 284, se mantiene únicamente la superficie de 5.419,84 m² de aquella quebrada que se mantuvo dentro del predio No. 3672121.

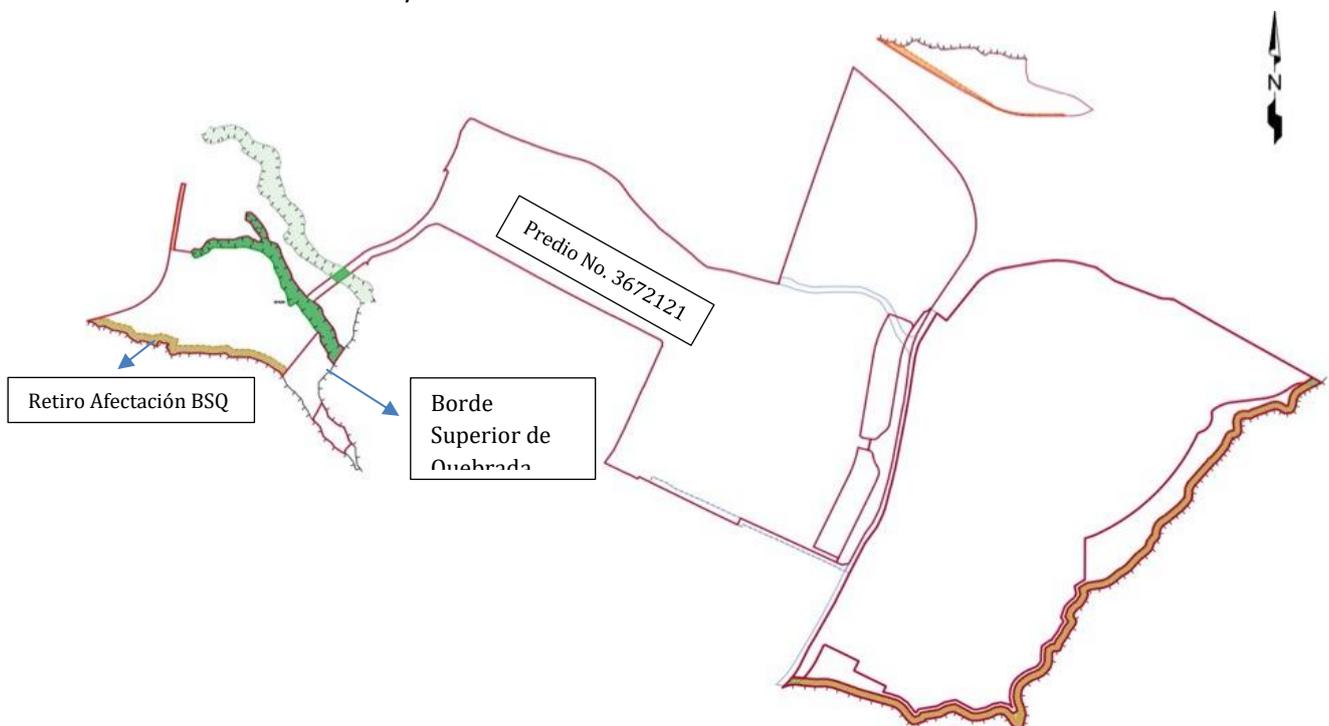
Gráfica No. 06 Superficies del PUAE San Patricio



Nota aclaratoria: La línea de color roja que bordea los predios de implantación del PUAE San Patricio, son la delimitación de la superficie de los predios del Promotor. Como se evidencia en la gráfica No. 05 las áreas verdes y equipamientos públicos, así como una de las quebradas del predio No. 3672121 ya no forman parte de los lotes del PUAE San Patricio, como efecto de la actualización gráfica efectuada. Se respeta los bordes de quebrada y los accidentes geográficos determinados por la Dirección de Catastro.

- En el cuadro No. 2 de la Ordenanza No. 284, bajo la nomenclatura “Borde de Quebrada OCC” constaba una superficie de 4.108,57 m², la cual no corresponde al Borde de Quebrada en sí, sino a un retiro de protección de quebrada que el Promotor determino en el lindero sur del lote en cumplimiento de lo que establece el artículo IV.1.52 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Los Bordes de Quebrada no determinan superficies, sino que definen únicamente el límite de inicio o fin de una quebrada, dentro de un predio determinado. Por esta razón, se cambia la nomenclatura de “Borde de Quebrada OCC” a “Afectación por retiro de Quebrada” y se realiza el ajuste técnico de la superficie de la afectación.

Cuadro No. 07 Quebradas y Retiros



- Como se observa en el cuadro No. 06 de Quebradas y Retiros, el Promotor respeta el Borde Superior de Quebrada que fue determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro (línea que figura en el límite del predio). Sin embargo, se constata, que el área de retiro, es en efecto un área útil del predio que se destinó como afectación por el retiro de protección de la quebrada, por tanto, el cambio de la nomenclatura y el ajuste en las dimensiones son viables y válidas, sin que se contraponga con ningún aspecto técnico ni normativo en detrimento del MDMQ.

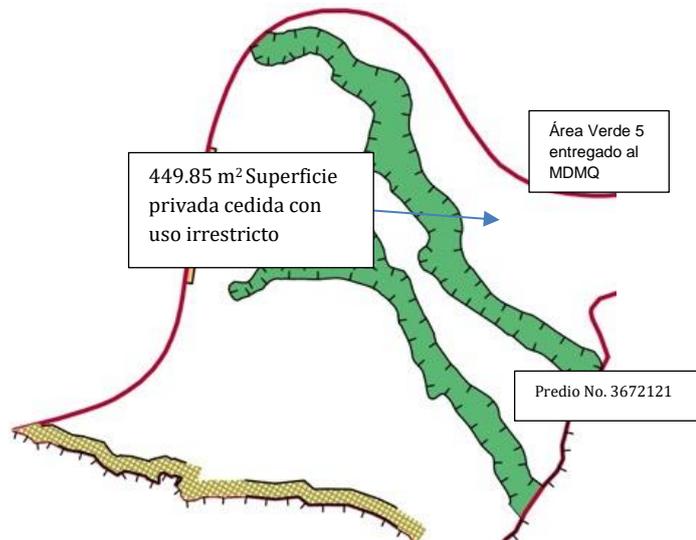
- En el predio No. 3672121 en el proyecto de reforma de ordenanza en el cuadro No. 2, se hace constar la vía existente que inicialmente figuraba en el predio No. 3672119, por error. Esta vía existente, es una vía que permite el acceso público e irrestricto a todos los predios vecinos y que actualmente figura en el predio que le corresponde. Es preciso indicar que la vía existente que consta en el gráfico No.08, desde sus orígenes y conforme consta en la escritura pública del predio madre del Promotor, es parte integrante del predio, la cual servía como acceso interno para los usuarios de lo que en un momento fue la Hacienda Málaga. Posteriormente, el predio madre donde se ubica el PUAE San Patricio se fraccionó generando los tres lotes, que figuran en gráfico No. 1 de este informe, figurando aún, la vía existente, como parte de los predios del promotor.

Cuadro No. 08 Vía existente predio No. 3672121



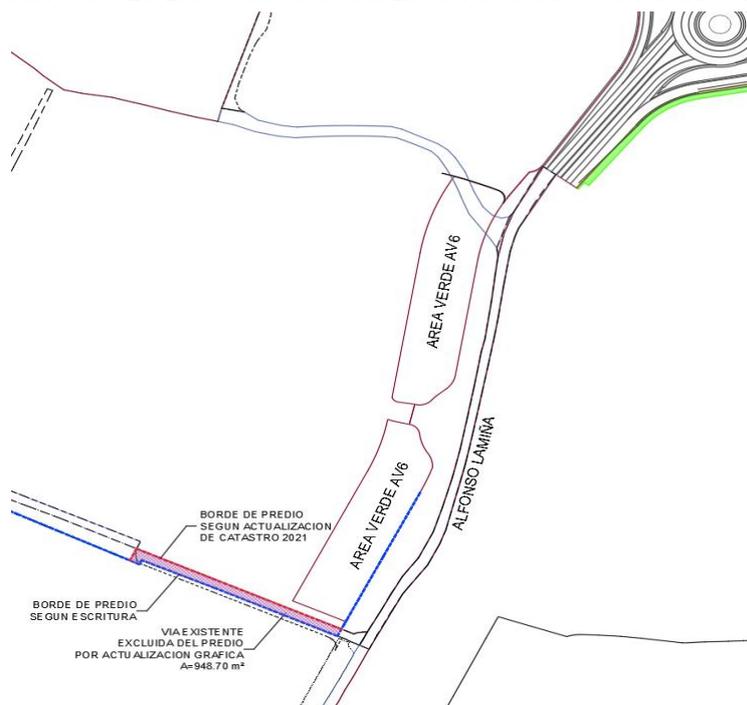
- El Promotor identificó que junto al área verde 5 (AV5), existe una superficie de 449.85 m², propiedad del promotor, la cual, fue determinada como área de retiro hacia la vía pública y de esta forma, vincularla a través del uso irrestricto y público, al área verde cinco colindante (AV5). Por tanto, el Promotor cede esta superficie privada que estará afectada al uso público con acceso irrestricto en beneficio de la comunidad, superficie que se incorpora en el cuadro No. 2. Es preciso indicar, que esta nueva superficie que el Promotor cede, no formó parte de las áreas verdes y equipamientos públicos que ya fueron entregados al MDMQ, sin embargo, el Promotor, otorga esta superficie privada a la ciudad como aporte adicional, para el uso y acceso irrestricto y de esta forma, consolidar el polígono del área verde en beneficio del territorio, conforme consta en la gráfica No. 07.

Cuadro No. 09 Superficie privada



- Es preciso resaltar, como se menciona en el inicio del presente informe, que este PUAE se encuentra en su segundo año de ejecución y se han identificado estos ajustes que permiten una correcta implementación del proyecto.
- Las vías se modifican por el efecto mismo de los cambios generados en el cuadro No. 10 de vías, objeto de la presente reforma.
- Se especifica la superficie respecto de la ampliación de carriles que se realizará en la calle Alfonso Lamíña, que figura en el informe técnico de movilidad No. SM-DMPPM-2015-2019 del 17 de octubre de 2019.
- Conforme la explicación de la vía existente que figura en los párrafos anteriores, la cual, siempre ha sido parte del predio del promotor, en el proceso de actualización gráfica que se efectuó con la Dirección de Catastro, se verificó que 948,70 m² de una parte de la vía existente del predio No. 3672121, se eliminó de los registros de la Dirección de Catastro como propiedad del promotor del PUAE San Patricio, porque uno de los vecinos del predio, específicamente el lote del frente del lado sur del predio No. 3672121, al momento que fraccionó su terreno, incorporó como de su propiedad, la superficie de 948,70 m², por tanto, para que exista coherencia entre la información que reposa en el SIREQ, la Dirección de Catastro requirió que se disminuya esta superficie (948,70 m²) del total de la vía existente que figura en las escrituras del Promotor. Por esta razón, dentro de la actualización, se elimina esta superficie y se hace constar la respectiva reducción en el cuadro No. 02 por efecto de la actualización gráfica y por recomendación de la Dirección de Catastro y en beneficio de la ciudad por ser una vía existente que sirve de acceso a todas las propiedades colindantes y forma parte del sistema vial del entorno.

Cuadro No. 10 Efecto de la Actualización Gráfica en la vía existente



- Así mismo, para mayor entendimiento y coherencia técnica del cuadro No. 02, a más de la superficie total del predio con áreas verdes; se agrega la superficie que figura actualmente en la información gráfica del sistema SIREQ, que corresponde al área bruta con la disminución de: a) las áreas verdes; b) una parte de la vía existente en el lindero sur; y, c) una de las quebradas que formaba parte del predio.
- Así mismo, para mayor entendimiento, junto a la información de las áreas verdes, se coloca el número de predio, para evidenciar que ya se encuentra catastrado y entregado a favor del MDMQ.
- Se comprueba por ende, que todas las superficies, ajustes y cambios de nomenclaturas, se encuentran justificadas.

1.1.3 Respecto del predio No. 3672120, se indica lo siguiente:

En este predio, por efectos de la actualización gráfica, se resta del área bruta el área verde 1 (AV1) que ya fue entregado al MDMQ y por tanto, el predio No. 3672120 únicamente queda con la superficie de 921. 21m² del Borde Superior de Quebrada.

Cuadro Ordenanza No. 284		
	Lote con predio No. 3672120, sector (A)	Superficie m2
	Area Bruta	11,549.43
27	AV1	10,551.94
28	Borde de Quebrada	997.51
	Total (27+28)	11,549.45

Cuadro propuesto Proyecto de Reforma de Ordenanza No. 284		
	Lote con predio No. 3672120, sector (A)	Superficie m2
	Area Bruta	11,549.43
35	AV1-Predio No. 3698200	10,551.94
36	Borde Superior de Quebrada	997.51
	Total (35+36)	11,549.45
37	Total G-35 (sin area verde-deducción gráfica)	921.21

Se evidencia que todos los cambios de nomenclatura y ajustes realizados en el cuadro No. 2 “División General de los Lotes Originales”, son producto de la actualización de la información

que proviene principalmente de la actualización gráfica de los predios por la entrega de las áreas verdes y equipamientos, de los ajustes del cuadro de vías, así como de los ajustes técnicos que se derivan de esto y de la coherencia técnica en sí del proyecto.

De esta forma, el cuadro final No. 02 de División General de Lotes Originales en la propuesta de reforma de la Ordenanza No. 284 es el siguiente:

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales

	Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D	Superficie m2
	Area Bruta	228,653.90
1	Area Util	160,048.56
2	Area Verde- Ciclovía- Predio No. 3698208	4,792.46
3	AV4- Predio No. 3698204	1,652.96
4	AV7- Predio No. 3698207	1,539.21
5	EQ1- Predio No. 3698376	3,637.03
6	EQ2- Predio No. 3698377	2,491.29
7	EQ3- Predio No. 3698378	2,622.02
8	Afectación por Retiro de Quebrada	10,042.84
9	EQ4- Predio No. 3698379	927.56
10	Acera Vía C4	622.11
11	Acera Ruta Viva	1,594.18
A	Subtotal (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	189,970.22
12	Vías C+D	30,644.17
13	Ampliación calle Alfonso Lamiña - Lado Este (Colectora)	8,039.51
14	Total Vías (12+13)	38,683.68
B	Total A+14 (incluido áreas verdes y equipamientos)	228,653.90
15	Superficie total: área verde ciclovía+AV4+AV7	7,984.63
16	Superficie total: EQ1+EQ2+EQ3+EQ4	9,677.90
C	Total deducciones actualización gráfica (15-16)	17,662.53
	Total Superficie predio B-C (Sin áreas verdes y equipamientos actualización gráfica)	210,991.37

	Lote con predio No. 3672121, sectores (B,E,F,G,H)	Superficie m2
	Area Bruta	302,838.42
17	Area Util	183,241.47
18	AV2- Predio No. 3698201	15,529.83
19	AV3- Predio No. 3698202	7,506.03
20	AV5- Predio No. 3698205	16,905.33
21	AV6 - Predio No. 3698206	11,041.69
22	Quebrada Occidental	12,752.25
23	Afectación por Retiro de Quebrada	2,946.13
24	Area de Reserva 1	8,247.13
25	Area de Reserva 2	1,399.08
26	Vía Existente	6,757.19
27	Area Privada Afectada al Uso Público	449.20
D	Subtotal (17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27)	266,775.33
28	Vías E+F+G+H	21,237.00
29	Ampliación calle Río Santiago	9,005.52
30	Ampliación calle Alfonso Lamiña - Lado Oeste (Colectora)	5,820.57
31	Total Vías (28+29+30)	36,063.09
E	Total D+31 (incluido áreas verdes sin deducciones actualización gráfica)	302,838.42
32	Quebrada Occidental excluida del predio- actualización gráfica	7,332.41
33	Parte de vía existente excluida del predio-actualización gráfica	948.70
34	Superficie Total: AV2+AV3+AV5+AV6	50,982.88
F	Total deducciones actualización gráfica (32+33+34)	59,263.99
	Total E - F (sin áreas verdes y deducciones actualización gráfica)	243,574.43

	Lote con predio No. 3672120, sector (A)	Superficie m2
	Area Bruta	11,549.43
35	AV1- Predio No. 3698200	10,551.94
36	Borde Superior de Quebrada	997.51
G	Total (35+36)	11,549.45
37	Total G-35 (sin area verde-deducción gráfica)	921.21

	Total Area Util (1+2+3+4+5+6+7+9+17+18+19+20+21+23+27+35)	425,882.71
--	--	-------------------

1.2 Justificación de la sustitución del cuadro No. 03 "Superficies y linderos de los lotes" y el número de lotes resultantes.

Tomando en consideración que las vías son el cambio medular de la presente reforma, las adecuaciones que se realizaron en el cuadro No. 10 de la Ordenanza No. 284, incide directamente en los linderos de los lotes, ya que, en algunos casos, colindan con las vías del proyecto. A continuación se detalla, las razones por los que se modifica algunos de los linderos del PUAE San Patricio:

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE	MODIFICACIÓN
C14-C15	Vertice formado por la acera de la vía C1 Norte y lote privado C16-C17	Vertice formado entre acera de vía C1 Sur y lote privado C16-C17	Colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una distancia de 223,59m	Colindante con lote privado C14-C15 en 145,41m	7,656.77	Se modifican los linderos pero no cambian las superficies
C16-C17	Colinda con acera de calle C1 Norte sentido este-oeste en 41,39m	Colinda con acera de calle C1 Sur sentido oeste-este en 44,14m.	Colindante con lote privado C16-C17 en 145,41m	Colindante con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 54,69m, en 49,22m con derecho de vía privado y en 49,48m con acera de vía C4.	6,339.11	Se modifican los linderos pero no cambian las superficies
C18	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este-oeste una distancia de 56,06 m.	Colinda con el lote privado C21 en 75,34 m.	Colinda con el lote privado C19 en 33,93 m, continúa con el lote privado C20 en 43,16 m.	Colinda con la acera de la calle Alfonso Lamíña sentido norte-sur una distancia de 109,88 m.	5,435.97	Se ajustan las dimensiones en linderos por ajustes de vías
C19	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este-oeste una distancia de 66,24 m.	Colinda con el lote privado C20 en 66,22 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte-sur una distancia de 31,62m.	Colinda con el lote privado C18 en 33,93 m.	2,243.56	Se ajustan las dimensiones en linderos por ajustes de vías
C20	Colinda con el lote privado C19 en 66,22	Colinda con el lote privado C22 en 63,21 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte-sur una distancia de 21,33m, en 50,67m con derecho de vía privado y en 17,28 con acera de vía C4	Colinda con el lote privado C18 en 43,19 m, continúa con el lote privado C21 en 43,68 m.	5,315.83	Se ajustan las dimensiones en linderos por ajustes de vías
C21	Colinda con el lote privado C18 en 75,34 m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este-oeste una distancia de 65,62 m.	Colinda con el lote privado C20 en 43,68m, continúa con el lote privado C22 en 35,44 m.	Colinda con la acera de la vía calle Alfonso Lamíña una distancia de 81,64 m.	6,003.07	Se ajustan las dimensiones en linderos por ajustes de vías
C22	Colinda con el lote privado C20 en 63,21 m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este-oeste una distancia de 61,16m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este-oeste una distancia de 34,65 m.	Colinda con el lote privado C21 en 33,48 m.	2,177.12	Se ajustan las dimensiones en linderos por ajustes de vías
C27	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este-oeste una distancia de 76,25 m.	Colinda con el lote privado D2 en 86,75 m.	Colinda con el lote privado C30 en 50,42 m.	Colinda con el lote privado C28 en 36,44 m.	3,110.39	Se reduce el área poder incorporar el lote de equipamiento religioso
C28	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este-oeste una distancia de 122,80 m.	Colinda con el lote privado D2 en 137,63 m.	Colinda con el lote privado C27 en 36,44 m	Colinda con el lote privado D1-A en 40,79 m.	5,051.23	Se incrementa la superficie por la eliminación de la calle intermedia de acceso a lote D55
D1-A	Vertice formado por la acera de la vía Alfonso Lamíña y la acera de la vía C2	vertice formado por el lote privado D2 y el lote privado D1-B	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 50.66 m, continúa con el lote privado C28 en 40.79 m, continúa con el lote privado D2 en 9,06 m	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamíña sentido norte - sur una distancia de 40,46 m, continúa con el lote privado D1-B en 50,56 m	2,289.08	Se reduce por la reconfiguración de los lotes D
D1-B	Vertice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamíña y con el lote privado D1-A	Vertice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-C	Colindante con el lote privado D1-A en 50,56 m, continúa con el lote privado D2 en 89,81 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamíña sentido norte - sur una distancia de 89,82m, continúa con el lote privado D1-C en 51,14 m	4,570.29	Se unifican los lotes D1B+ D1C
D1-C	Vertice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamíña y con el lote privado D1-B	Vertice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-D	Colindante con el lote privado D1-B en 51,22 m, continúa con el lote privado D2 en 44,72 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamíña sentido norte - sur una distancia de 44,33 m, continúa con scers e calle pública D2 en 51,55m	2,284.95	Se reduce por la reconfiguración de los lotes D
F4	Vertice formado por el lote privado F3 y el lote privado E1.	Vertice formado por la acera de la vía F3, la acera privada F5.	Colinda con el lote privado E1 en 13,94 m, continúa con el lote privado F5 en 43,25 m.	Colinda con el lote privado F3 en 43,19 m, continúa con la acera de la vía F1 una distancia de 27,44 m.	889.79	Error en la superficie
F26	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 15,42 m.	Vertice formado por la acera de la vía F3, la acera de la vía G3 y vía existente.	Colindante con la acera de la vía F3 una distancia de 41,41 m.	Colindante con el lote privado F27 en 33,06 m, continúa por vía existente una distancia de 20,00 m.	714.88	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE	MODIFICACIÓN
F27	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F28.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F26.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,29 m, continúa con el lote privado F26 en 33,06 m.	Colindante con el lote privado F28 en 29,57 m, continúa por borde de vía existente una distancia de 19,97 m.	620.60	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F28	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F29.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F27.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,02 m, continúa con el lote privado F27 en 29,57 m.	Colindante con el lote privado F29 en 29,20 m, continúa por la acera de vía existente en una distancia de 20,03 m.	583.04	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F29	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F30.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F28.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,10 m, continúa con el lote privado F28 en 29,20 m.	Colindante con el lote privado F30 en 31,03 m, continúa por el borde de vía existente en una distancia de 19,98 m.	601.18	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F30	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F31.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F29.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,15 m, continúa con el lote privado F29 en 31,03 m.	Colindante con el lote privado F31 en 33,28 m, continúa con borde de vía existente en una distancia de 20,00 m.	640.71	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F31	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F32.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F30.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,39 m, continúa con el lote privado F30 en 33,28 m.	Colindante con el lote privado F32 en 37,09 m, continúa con borde de vía existente en una distancia de 20,03 m.	703.74	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F32	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F33.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F31.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 20,29 m, continúa con el lote privado F31 en 37,09 m.	Colindante con el lote privado F33 en 45,01 m, continúa con borde de vía existente una distancia de 30,05 m.	994.04	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F33	Colindante con el lote privado F34 una distancia de 34,30 m.	Vértice formado por el borde de vía existente y el lote privado F32.	Colindante con el lote privado F2 en 20,18 m y con el lote privado F32 en 45,01 m.	Colindante con borde de vía existente una distancia de 83,46 m.	2,267.32	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F34	Vértice formado por borde de vía existente y el lote privado F35.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F33.	Colindante con el lote privado F35 en 28,22 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 20,18 m.	Colindante con borde de vía existente en una distancia de 28,93 m, continúa con el lote privado F33 en 34,30 m.	775.40	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F35	Vértice formado por borde de vía existente y el lote privado F36.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F34.	Colindante con el lote privado F36 en 32,90 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 22,48 m.	Colindante con borde de vía existente en una distancia de 21,85 m, continúa con el lote privado F34 en 28,22 m.	653.48	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F36	Vértice formado por la borde de vía existente y el lote privado F37.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F35.	Colindante con el lote privado F37 en 43,87 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 24,58 m.	Colindante con borde de vía existente en una distancia de 21,85 m, continúa con el lote privado F35 en 32,90 m.	844.60	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F37	Vértice formado por borde de vía existente y el lote privado F38.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F36.	Colindante con el lote privado F38 en 47,09 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 22,16 m.	Colindante con borde de vía existente en una distancia de 21,84 m, continúa con el lote privado F36 en 43,87 m.	1,003.36	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
F38	Vértice formado por borde de vía existente, con la vía G5.2 y el lote privado F39.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F37.	Colindante con el lote privado F39 en 42,47 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 22,03 m.	Colindante con borde de vía existente en una distancia de 23,68 m, continúa con el lote privado F37 en 47,09 m.	997.76	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G10	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G11.	Vértice formado por la acera de la vía G5.2 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 33,26 m, continúa con la acera de la vía G5.2 una distancia de 53,84 m.	Colindante con el lote privado G11 en 50,22 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 40,72 m.	2,088.27	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G11	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G12.	Vértice formado por lote privado G10 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,19 m, continúa con el lote privado G10 en 50,22 m.	Colindante con el lote privado G12 en 53,15 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,07 m.	1,282.43	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G12	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G13.	Vértice formado por lote privado G11 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,52 m, continúa con el lote privado G11 en 53,15 m.	Colindante con el lote privado G13 en 58,10 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,06 m.	1,379.63	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE	MODIFICACIÓN
G13	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G14.	Vértice formado por lote privado G12 y la acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,26 m, continúa con el lote privado G12 en 58,10 m.	Colindante con el lote privado G14 en 63,44 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,04 m.	1,500.90	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G14	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G15.	Vértice formado por lote privado G13 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,69 m, continúa con el lote privado G13 en 63,44 m.	Colindante con el lote privado G15 en 67,75 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,07 m.	1,649.70	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G15	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G16.	Vértice formado por lote privado G14 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,18 m, continúa con el lote privado G14 en 67,75 m.	Colindante con el lote privado G16 en 69,91 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,09 m.	1,726.70	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G16	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G17.	Vértice formado por lote privado G15 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,10 m, continúa con el lote privado G15 en 69,91 m.	Colindante con el lote privado G17 en 69,87 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,09 m.	1,756.37	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G17	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G18.	Vértice formado por lote privado G16 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 25,12 m, continúa con el lote privado G16 en 69,87 m.	Colindante con el lote privado G18 en 67,69 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,11 m.	1,730.00	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G18	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G19.	Vértice formado por lote privado G17 y acera de vía existente.	Colindante con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 30,97 m, continúa con el lote privado G17 en 67,69 m.	Colindante con el lote privado G19 en 53,07 m, continúa con la acera de la vía existente, sentido este-oeste una distancia de 25,25 m.	1,532.45	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
G19	Vértice formado por el lote privado Área de reserva y el lote privado G20.	Vértice formado por derecho de vía y el lote privado G18.	Colindante con el lote privado G20 en 31,42 m, continúa con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 26,34 m y el lote privado G18 una distancia de 53,07 m.	Colindante con el lote privado Área de reserva en 62,08 m, continúa con la acera de la vía existente, en una distancia de 48,91 m.	2,266.09	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente
H1	Colindante con el área verde pública AVS en 24,03 m.	Colinda con el Retiro de la quebrada Auqui Grande en 272.58 m.	Colinda con el retiro de la quebrada Q2 una distancia de 205,72 m, continúa con la acera de la vía H1 en 11,77 m, retiro de la quebrada Q2 con 32,78 m y con el área verde pública AV3 una distancia de 65,72 m.	Colinda con el retiro de la calle Eloy Alfaro en 141,05 m.	28632.40 (incluido el área de afectación por retiro de quebrada)	Se modifica la nomenclatura del lindero oeste de derecho de vía privado a vía existente

Se precisa, que el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 determina ocho sectores de planificación del PUAE San Patricio, los cuales se definen de la siguiente forma:

“Sector A.- Ubicado en el extremo norte del Proyecto, destinado como área verde pública. Accesible mediante la Av. Alfonso Lamiña, se genera una ciclovia que conecta la Av. Alfonso Lamiña con la Vía Férrea. Esta zona también abarca la generación de la parada de transporte público ubicado en el lote con predio No. 3672118.

Sector B.- Ubicado en la zona nor-occidental de Proyecto, destinado a uso Múltiple, principalmente comercial, con accesibilidad directa desde la Ruta Viva y desde la Av. Alfonso Lamiña.

Sector C.- Zona central del PUAE San Patricio, destinada para la implantación de edificaciones de uso Múltiple, entre los cuales se contará con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio. En esta zona se ubicará la mayor densidad y concentración de

servicios e infraestructura del proyecto con una nueva red vial, generando conectividad hacia las vías principales de acceso.

Sector D.- Ubicado al extremo sur del Proyecto, destinada a uso Múltiple, contempla comercio, oficinas y equipamiento deportivo privado. Esta zona colinda con la quebrada Auqui y contará con accesos desde la Av. Alfonso Lamiña de manera directa.

Sector E.- Ubicada frente a la Av. Alfonso Lamiña, destinada para uso Múltiple, principalmente hotelero y residencial, el cual se complementa con amplios espacios verdes públicos y privados.

Sector F-G.- Ubicado en la porción occidental del Proyecto, destinada a uso Residencial unifamiliar, Colindante con el entorno Residencial de baja densidad existente en el sector, con accesibilidad por medio de un nuevo sistema vial desde la Av. Alfonso Lamiña al este y desde la Calle Río Santiago desde el norte. Esta zona separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad, evitando la incidencia de vista o sombra sobre predios unifamiliares existentes.

Sector H.- Ubicado en el extremo occidental del Proyecto, destinado a uso Residencial, en medio de un entorno natural de bosque y quebradas existentes. Se accederá por medio de nueva vía de acceso desde la calle Río Santiago y calle Eloy Alfaro (Vía Férrea).”

En cada sector del PUAE, se configuran lotes individuales produciéndose de esta forma un número determinado de lotes resultantes del proyecto. Inicialmente, conforme consta el artículo 11 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el PUAE San Patricio genera 106 lotes individuales, no obstante, en el cuadro No.10 de vías públicas, objeto de modificación, figura una vía que no existe y que debe eliminarse del cuadro de vías del proyecto. Este ajuste vial se produce en el sector H, por tanto, en el proyecto de reforma de la Ordenanza, se reduce el número de lotes resultantes toda vez que se unifican 5 lotes en un solo macro-lote (Sector H).

Así mismo, en el sector D inicialmente figuran cuatro lotes, de los cuáles en la reforma, los lotes D1B y D1C se unifican y quedan únicamente tres lotes en el sector D.

Estas unificaciones tienen como objetivo contar con la distribución correcta de los lotes, para que el diseño arquitectónico planificado en el sector H y D contemple correlación con el diseño vial; y de esta forma, resolver los desniveles y accesos a cada lote, sus acometidas de servicios y accesibilidad.

Por lo tanto, se evidencia que la disminución del número total de lotes resultantes del PUAE San Patricio son producto de la modificación vial del cuadro No. 10 “Características y Vías Públicas”, permitiendo que los accesos, acometidas de servicios y accesibilidad, puedan ser coherentes a la factibilidad del terreno, su topografía y el diseño de vías del PUAE.

1.3 Justificación de la sustitución del cuadro No. 10 “Características y tipos de vías” y del contenido del artículo 20.

Como bien se ha indicado en los diferentes informes que sustentan la presente reforma, el cuadro de vías es la razón medular para proceder con la reforma, toda vez que el cuadro que figura en la Ordenanza No. 284 no es el correcto y actualizado, que fue aceptado y conocido por el Concejo Metropolitano en el segundo debate de aprobación de la Ordenanza 284.

El cuadro No. 10 que se detalla a continuación, es el cuadro correcto

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO																				
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDADERO (m)	ESPALDADERO (m)	ESPALDADERO (m)	ANCHO VÍA (m)	# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	# CARRIL GIRO.	ANCHO CARRIL GIRO.	ANCHO DE LA CALZADA (m)	ANCHO TOTAL VÍA (m)	LONGITUD	VELOCIDAD OPERACION	VELOCIDAD PROYECTO	AREA TOTAL m2
C	C1 NORTE	LOCAL	2	2.85	-	2.00	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	11.70	15.70	302.76	50	30	4,799.58
	C1 SUR	LOCAL	2	3.00	-	3.00	-	0.35	-	5x0.10	-	-	-	-	13.20	19.20	297.96	50	30	5,710.54
	C2 SECCIÓN 1	LOCAL	2	3.00	-	3.00	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	12.30	18.30	645.64	50	30	14,328.06
	C4	LOCAL	1	3.50	-	2.00	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	7.30	11.30	153.72	50	30	1,755.46
	C6	LOCAL	2	3.00	-	3.00	-	0.13	-	5x0.10	-	-	-	-	12.75	18.75	76.20	50	30	1,436.85
	C2.1	LOCAL	2	3.00	-	3.00	-	0.35	-	5x0.10	-	-	-	-	13.20	19.20	70.14	50	30	1,412.38
D	D2	LOCAL	2	3.00	-	2.00	-	0.50	-	3x0.10	-	-	1.00	3.00	10.30	14.30	51.54	50	30	740.81
E	E1	LOCAL	1	3.00	-	-	-	0.50	g	-	-	-	-	-	4.00	4.00	39.52	50	30	158.06
	E3	LOCAL	1	3.00	-	2.00	-	0.50	-	3x0.10	-	-	1.00	3.00	9.80	13.80	31.02	50	30	413.94
F	F1	LOCAL	1	3.00	-	2.50	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	6.30	11.30	372.18	50	30	4,274.26
	F2	LOCAL	1	3.00	-	2.50	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	6.30	11.30	235.86	50	30	2,915.08
	F3	LOCAL	2	3.00	1.00	2.00	0.50	0.50	-	6x0.10	-	-	-	-	15.60	19.60	51.01	50	30	1,489.81
	F4	LOCAL	1	3.00	-	2.50	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	6.30	11.30	46.54	50	30	592.63
	G1	LOCAL	1	3.00	-	2.50	-	-	-	3x0.10	-	-	-	-	6.30	11.30	240.17	50	30	3,398.63
G	G3	LOCAL	2	3.00	-	2.50	-	0.25	-	5x0.10	-	-	-	-	13.00	18.00	127.32	50	30	2,503.35
	G5 SECCIÓN 1	LOCAL	2	4.100	6.00	2.07	0.50	0.50	f	6x0.10	-	-	-	-	25.00	29.14	47.49	50	30	1,409.79
	G5 SECCIÓN 2	LOCAL	1	3.00	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	6.00	10.00	63.21	50	30	878.52
H	H1	LOCAL	1	3.00	-	2.00	-	0.50	-	3x0.10	-	-	-	-	7.30	11.30	391.73	50	30	3,979.88
	ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	3	3.00	3.00	3.50	-	2.10	g	6x0.10	-	-	-	-	26.80	33.80	550.94	50	30	20,054.53
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 1	LOCAL	1	3.50	3.00	2.00	0.30	2.00	g, h	3x0.10	-	-	1.00	3.00	17.60	21.60	49.64	50	30	1,116.72
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 2	LOCAL	1	3.50	2.50	2.00	0.60	1.75	h	3x0.10	-	-	2.00	3.00	19.90	23.90	146.22	50	30	3,528.11
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 3	LOCAL	1	3.50	1.00	2.00	0.68	1.75	h	5x0.10	-	-	1.00	4.25	17.60	21.60	103.37	50	30	2,125.45
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 4	LOCAL	1	3.50	-	2.00	0.10	1.75	h	4x0.10	-	-	-	-	11.00	15.00	374.06	50	30	5,611.85
84,993.89																				

NOTAS:

- a) El espaldón sera usado como ciclovia
- b) Espaldón usado para ciclovia
- c) Espaldón corresponde a la ciclovia - Ancho promedio
- d) Parterre ancho variable
- e) Vía soterrada
- f) Ancho promedio
- g) Un carril por sentido de 3.50m para buses
- h) Vía existente con acceso irrestricto para la comunidad.

- Se da un fraccionamiento de hecho por la obra vial existente, el cual aisló en predio denominado como Parcela “A”, que fue eliminado del PUAE, y las calles internas que originalmente estaban proyectadas para este lote fueron eliminadas de igual manera.
- Se generó un cambio en la propuesta de uso y ocupación en la Parcela “B”, correspondiente al Sector de Planificación B del PUAE, cambiando de una propuesta inicial de edificios de oficinas, a la implantación de un centro comercial. En vista de ello, las calles B1 y B2 que estaban proyectadas en la propuesta inicial fueron eliminadas del proyecto.
- Se realizó un cambio de propuesta de ocupación y uso en la Parcela “D”, correspondiente al Sector de Planificación D del PUAE, pasando de una propuesta inicial de vivienda unifamiliar, a la implantación de un área de equipamiento deportivo, lo que eliminó la ubicación y características de la vía D1 e incluyó un nuevo acceso al Sector como vía D2.
- Se incluyó por error como vía pública dentro de la Parcela “C”, correspondiente al Sector de Planificación C del PUAE, a la vía C3, que está prevista como un acceso privado afectado al uso público, por tanto, se eliminó esta vía del cuadro.

- La segunda vía de la Parcela “E” consta erróneamente identificada como E2 cuando su nomenclatura correcta, de acuerdo a todo el contenido de la Ordenanza, es E3. Asimismo, la longitud correcta de esta vía, en su tramo público, en la última versión del proyecto urbanístico, es de 24.40m y no de 189m, a lo largo del lindero del área verde pública AV6; situación concordante con el Informe de Cabidas de la Dirección Metropolitana de Catastros, en donde se puede verificar que la vía E3 se extiende solamente sobre el lindero sur del área verde pública AV6 y no se alarga sobre el lindero oeste de este mismo lote. Adjunto este informe para su corroboración.
- La vía E1 pasa a ser de servicio.
- El cuadro No. 10 vigente no considera que se aumentó un carril por sentido en la Avenida Colectora “Alfonso Lamiña” que constituye la medida de mitigación dispuesta por la Secretaría de Movilidad en su respectivo informe incluido como Anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284.
- El cuadro No. 10 vigente no considera que se produjo una variación en el número de carriles por sentido en cada sección de la calle Río Santiago en virtud del Informe de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, incluido como Anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284. Por tanto, Se incluyen todas las secciones de la calle Río Santiago.
- El cuadro No. 10 vigente no considera variaciones en longitudes y anchos de algunas de las vías en relación a la incorporación de las franjas de la señalización horizontal², ancho de espaldones³ e incluye errores involuntarios de tipeo⁴.
- Se incluye una nota explicativa que aclara los casos en los que se promedia las medidas de los espaldones.
- Incluye nota explicativa que aclara que el área de las vías se obtiene de multiplicar la sección por la longitud y sumar el área de las rotondas.
- Cambio de longitud de las vías E1 y F2
- Se incluye una nota explicativa que hace referencia a la vía existente con acceso público e irrestricto a los vecinos, que en el mapa inicial figuraba como derecho de vía privado.

Las características finales del proyecto urbanístico arquitectónico especial presentado al Concejo Metropolitano y aprobado por éste el 22 de enero de 2019, corresponden a las del cuadro de vías que antecede, que incorpora todos los cambios descritos con anterioridad.

² Vía F3; Vía C1Norte; Vía C1Sur; Vía C2; Vía C4; Vía C5; Vía C6; Vía C2.1; Vía D1; Vía F1; Vía F2; Vía G1

³ Vía F3; Calle Río Santiago Sección 1.

⁴ Vía E1; Vía C5.

Tomando en cuenta, que se modifica las especificaciones técnicas de las vías, el texto del artículo 20, también cambia ya que se ajusta los anchos de calzada, el número de carriles y parterres de la Vía Colectora y de la Vía Local D, para lo cual el texto final es el siguiente:

“La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular, y cuenta con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento urbano.

Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el **Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías** y en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías** y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los **Planos No. 9 Diseño Vial General** y **Plano 10. Diseño Vial Secciones Típicas**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

Tipos y características de las vías.

Vía Colectora:

La Avenida Alfonso Lamiña se proyecta hacia el sur, desde el intercambiador entre Ruta Viva y Escalón Lumbisí con una sección de calzada de 26.80 m, con 2 carriles por sentido de 3.00m cada uno y 1 carril por sentido de 3.50 m; y, un parterre central de 3,00 m. Se proyecta con una longitud de 550.94 m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.

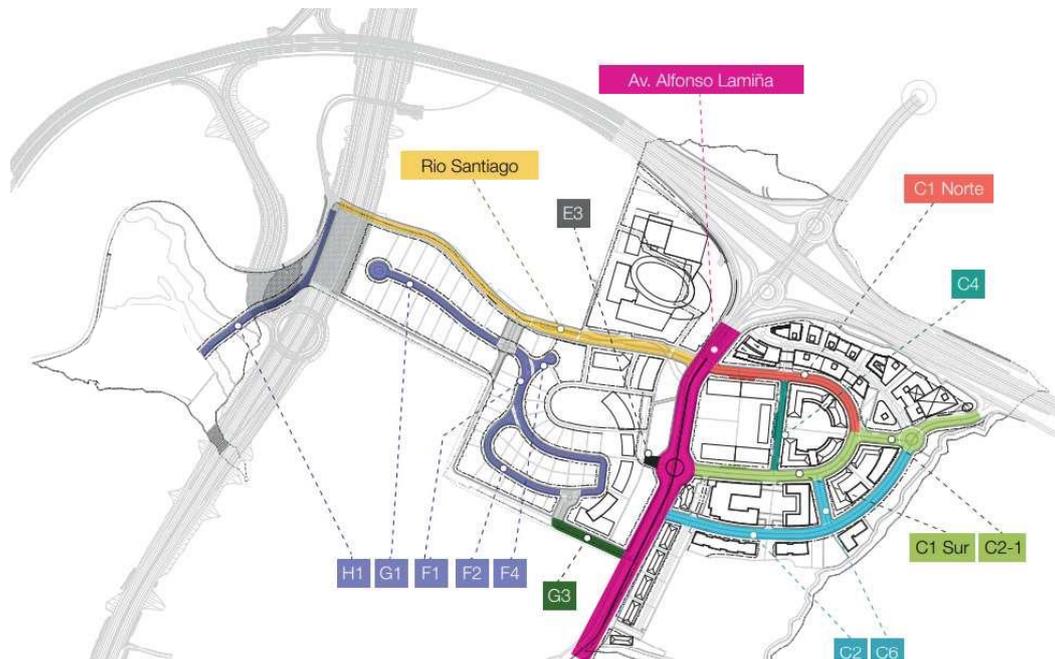
Vía Local D:

Calle Río Santiago, se proyecta como vía de acceso hacia el área occidental del proyecto y equipamiento educativos existentes, proyectando una sección de calzada de 19.90m en el tramo desde la Avenida Alfonso Lamiña, hasta el Colegio Spellman, con 2 carriles en sentido este-oeste y un carril en sentido oeste-este. Todos los carriles de 3.50m de ancho y parterre de 3.00m, en una longitud de 299.23 m

La prolongación de la Calle Río Santiago desde el Colegio Spellman hacia la Calle Eloy Alfaro (vía del ferrocarril) se proyecta con una sección de calzada de 11.00m con dos carriles de 3.50 m y un carril incorporado para bicicleta de 1.75m. Se proyecta con una longitud total de 374.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30 km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 673.29 m.”

Es preciso indicar, que el 18 de octubre de 2019, la Secretaria de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito, emitió pronunciamiento favorable en función del cuadro de vías corregido del PUAE San Patricio, mediante oficio No. SM-2019-2736, lo que habilita inclusive la presente reforma.

Gráfico No. 11 Vías Proyectadas PUAE San Patricio



1.4 Justificación de la sustitución del Cuadro No. 11 Características y tipos de ciclovías del artículo 22

Tomando en cuenta la modificación de las vías que antecede, al cuadro correspondiente de ciclovía, se incluyó mayor información técnica que permite una mejor claridad en su implementación.

CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE CICLO VÍAS

Vía	tipo de ciclovía	longitud	ancho carril	banda de separación	ancho total	sentido
Lamiña	ciclovía en calzada carril segregado	1,124.96	1.5	0.6	2.1	unidireccional
Rio Santiago	ciclovía en calzada carril segregado	1,366.24	1.5	0.25	1.75	unidireccional
C1	ciclovía en calzada carril compartido	1,238.46	3	-	3	unidireccional
C2-1	ciclovía en calzada carril compartido	140.26	3	-	3	unidireccional
C2	ciclovía en calzada carril compartido	1,340.80	3	-	3	unidireccional
Ciclovía	ciclovía exclusiva	958.61	2.5	-	2.5	bidireccional
Chaquíñan	ciclovía en acera	1,623.10	1.1	-	1.1	unidireccional
Ruta Viva	ciclovía en acera	529.33	1.1	-	1.1	unidireccional

tipo de ciclovía	longitud
ciclovía en calzada carril segregado	2491.2
ciclovía en calzada carril compartido	2719.52
ciclovía exclusiva	958.61
ciclovía en acera frente a vías	2152.43
total	8321.76

Los ajustes realizados no generan contraposición técnica o legal en la propuesta. Así mismo, se corrige el número del plano, que en la Ordenanza No. 284, en el artículo 22 figura como plano No. 12 al correspondiente de las ciclovías, cuando en realidad es el plano No. 13.

1.5 Justificación de la sustitución del cuadro No. 14 Pago en Especie y del cuadro No.17 Detalle de pago en especie en obras de infraestructura.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284, determina que el promotor debía presentar en un periodo de 90 días desde la aprobación de la Ordenanza, los estudios a detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública. El 25 de marzo del 2019 y el 25 de abril del mismo año, el promotor ingresó a la Administración Zonal Tumbaco, los estudios definitivos de los equipamientos social y cultural que forman parte del pago en especie de la COD a favor del Municipio de Quito, por la adquisición de edificabilidad.

Producto de la revisión inicial, la Administración Zonal Tumbaco emitió varias observaciones y requirió se proceda con algunos ajustes técnicos y financieros a la información de los equipamientos cultural y social que fue ingresado por el promotor. Entre una de las observaciones efectuadas, figura que “según lo determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 284, es físicamente imposible implantar cualquier tipo de propuesta por parte del Promotor, puesto que el lote EQ3, en el cual se deben construir el equipamiento de bienestar social, equipamiento cultural y sus respectivos exteriores, tiene un área menor a lo que se requeriría para su construcción, ya que el área de exteriores constante en el cuadro No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos” y el cuadro No. 17 “Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura” de la Ordenanza No. 284 no coincide con el área constante en los diseños definitivos presentados por el Promotor”.

El promotor mantuvo reuniones de trabajo los días 21 de marzo de 2019, 03 y 26 de abril del mismo año, con los técnicos de la Administración Zonal Tumbaco, conforme consta de las actas de las reuniones que se adjuntan como sustento, para solventar las observaciones y dar paso a la emisión del informe de valoración de los equipamientos social y cultural del PUAE San Patricio de conformidad con lo que determina los artículos IV.1.409 y IV.1.410 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la cláusula quinta del convenio de pago en especie suscrito el 22 de marzo del 2019. Con fecha 11 de abril de 2019 mediante oficio No. AMZT-2019-0000850, oficio No. AMZT-2019-0001053 del 15 de mayo de 2019, Informe Valorativo No. 01 del 23 de mayo de 2019 bajo el ticket No. 2019-041466/2019-067965; y, oficio No. AMZT-2019-001-244, la Administración Zonal Tumbaco, emitió las observaciones que se deben efectuar en la información técnica presentada por el Promotor. Por esta razón, el 8 de julio de 2019, el promotor ingresó nuevamente la información técnica de los equipamientos social y cultural, subsanando los requerimientos solicitados por la Administración Zonal Tumbaco.

Los ajustes requeridos en el área del lote EQ3, en el que se construirá y entregará a favor del Municipio el equipamiento social y cultural, surgen de la aplicación del concepto de áreas abiertas y áreas cubiertas. El PUAE San Patricio contempla áreas abiertas accesibles en

terrazas, considerando las mismas como áreas a cielo abierto, las cuales son aplicables únicamente a las áreas exteriores por fuera de la huella del edificio.

La diferencia en la superficie de los equipamientos social y cultural, debe ser corregida en la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284. Es por esta razón, que la modificación que consta en el artículo 9 del proyecto de reforma hace referencia a los cuadros No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos” y el cuadro No. 17 “Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura”, los cuales se encuentran en el artículo 32 correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos del PUAE San Patricio.

Es importante resaltar que el ajuste que se realiza en los cuadros No. 14 y No. 17 sobre la superficie del lote EQ3 en donde se construirá el equipamiento cultural y social, no modifica el valor y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por adquisición de edificabilidad. Por tanto, se trata únicamente de un ajuste de metraje apegado a la realidad de los lotes, sin que se produzca detrimento en los beneficios ya generados a favor de la Municipalidad sobre el valor y pago en especie para la ciudad.

Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m2)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en cielo abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas		69,519.45		15.00	\$ 1,042,791.75
Equipamiento de bienestar social	779.10	996.098	868.25	50.00	\$ 726,258.47
Equipamiento cultural	270.71	926.650	667.00	50.00	\$ 226,896.07
TOTAL					\$1,995,946.29

Para mayor comprensión de cómo se conforma la columna del Subtotal, a continuación se realiza la explicación respectiva:

- a) El subtotal de los equipamientos de áreas verdes públicas, es la multiplicación del área a cielo abierto (69,519.45) por la inversión en cielo abierto (15,00), lo cual da el resultado de 1.042,791.75
- b) El subtotal del equipamiento de bienestar social, es el resultado de la multiplicación del área de construcción (779.10) por la inversión de construcción (868.25) sumado a la multiplicación del área a cielo abierto (996.10) por la inversión en el cielo abierto (50). Por tanto el resultado de 726,258.47 es la aplicación de la siguiente fórmula $[(779.10 \times 868.25) + (996.10 \times 50)]$
- c) El subtotal del equipamiento cultural, es el resultado de la multiplicación del área de construcción (270.71) por la inversión de construcción (667.00) sumado a la multiplicación del área a cielo abierto (926.65) por la inversión en el cielo abierto (50). Por tanto el resultado de 226,896.07 es la aplicación de la siguiente fórmula $[(270.71 \times 667.00) + (926.65 \times 50)]$

Cuadro No. 17.- Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura

Rubro	Valor imputable a COD			Valor no imputable a COD			
	Área	Valor	Subtotal	Área	Valor	Subtotal	
Infraestructura	Av. Alfonso Lamiña						
	Suelo	8,252.61	160* \$	1,320,417.60	5,436.61	160.00	869,857.60
	Diseño y Construcción	14,575.88	51.23 \$	746,722.33	5,436.61	51.23	278,517.53
	Calle Río Santiago						
	Suelo	5,787.79	110** \$	636,656.90	1,944.65	110.00	213,911.50
	Diseño y Construcción	8,418.60	43.51 \$	366,293.29	1,944.65	43.51	84,611.72
	Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva						
	Suelo	12,478.03	110** \$	1,372,583.30			
	Construcción de la Rotonda Sur						
	Diseño y Construcción (no incluye suelo)				4,842.00	61.27 \$	296,669.34
Equipamiento	Equipamiento de Áreas Verdes						
	Construcción	69,519.45	15.00 \$	1,042,791.75	69,519.45	15.00	1,042,791.75
Equipamiento Social	Centro de Bienestar Social						
	Construcción	779.100	868,25	\$676,453.57			
	Exteriores	996.098	50	\$49,804.90			
	Centro Cultural						
	Construcción	270.710	667 \$	180,563.57			
	Exteriores	926.650	50 \$	46,332.50			
			\$953,154.54				
			\$ 6,438,619.71		\$ 2,786,359.44		

* Valor del suelo en base al AIVA actual del lote

** Valor del suelo en base a la sentencia de expropiación para la construcción de la Ruta Viva

Los valores totales de la Concesión Onerosa de Derechos no varían, si bien se realizan ajuste en las superficies del área de construcción según la realidad de los lotes y en el área de cielo abierto del equipamiento social y cultural, los montos totales de la Concesión Onerosa de Derechos que el promotor debe cancelar a la municipalidad, son las mismas, conforme se verifica en el cuadro No. 17 que antecede, valores que son los mismos que figuran en el cuadro No. 17 de la Ordenanza No. 284.

La modificación que se realiza en el cuadro No. 17 guarda relación con el cuadro No. 14 únicamente sobre el equipamiento social y cultural, ya que se corrige las superficies de construcción y exteriores (cielo abierto) y se coloca la columna del valor de esas áreas, es decir, la información del cuadro No. 14 se coloca en la parte final del cuadro No. 17, a excepción del subtotal, ya que en el cuadro No. 17 el subtotal corresponde a otra fórmula aritmética.

A continuación se detalla la fórmula que se aplica en el subtotal del cuadro No. 17 respecto del equipamiento social:

- En el centro de bienestar social, el subtotal de "construcción" es la multiplicación del área (779.100) por el valor/inversión (868,25), lo cual da como resultado 676,453.57
- Así mismo, en el centro de bienestar social, el subtotal de "exteriores" es la multiplicación del área (996.098) por el valor/inversión (50), lo cual da como resultado 49,804.90.
- Respecto del centro cultural, el subtotal de "construcción" corresponde a la multiplicación del área (270.710) por el valor/inversión (667), dando como resultado 180,563.57
- El subtotal de exteriores del centro cultural, es la multiplicación del área (926.650) por el valor/inversión (50), lo cual da como resultado 46,332.50

La sumatoria de los subtotales del “Equipamiento Social” del cuadro No. 17 de \$953,154.54, es el mismo valor, si se suma el subtotal del equipamiento de bienestar social y equipamientos de bienestar social del cuadro No. 14 ($\$726,258.47 + 226,896.07 = 953.154,54$), valor que guarda concordancia con el cuadro No. 17 de la Ordenanza No. 284.

Como aclaración se indica, que en el cuadro No. 14 figura también la información de los equipamientos de áreas verdes públicas, la cual, en el cuadro No. 17, consta desglosado en el apartado de “Equipamiento”.

1.6 Justificación de la incorporación del artículo 36 en el proyecto de reforma de la Ordenanza No. 284.

Tomando en cuenta la explicación en el cuadro No. 02 de División General de Lotes y que consta así mismo en la gráfica No. 07 del presente informe, existe una superficie de 449.85 m² que se encuentra junto al área verde 5 (área verde entregada al MDMQ), que es de propiedad privada pero que el Promotor lo destinará al uso público con acceso irrestricto como aporte adicional del proyecto, por lo que se incorpora el siguiente texto:

“Artículo 36.- Área adicional.- El Promotor implementará una superficie de 449.85 m² destinada a área verde recreacional, localizada junto al área verde 5 (AV5), la cual será de propiedad privada afectada al uso público con acceso irrestricto en favor de la comunidad.”

1.7 Justificación del cambio de todos los planos de la Ordenanza No. 284

La razón por la que se modifican todos los planos de la Ordenanza Metropolitana No. 284 radica en el cambio del cuadro No.10 “Características y Tipos de Vías Públicas”, objeto principal de la reforma que nos ocupa y también por la actualización alfanumérica y gráfica de los lotes, debido a la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos ya entregados al MDMQ. Técnicamente, la superficie de cada lote y sus vías, son la base referencial para la correcta implementación del proyecto, por tanto, si hay cambios en las características y en los tipos de vías públicas del proyecto, para que exista coherencia técnica en la Ordenanza, se deben cambiar todos los planos, ya que de no hacerlo, la información del articulado no guardaría lógica legislativa y técnica con la información de la reforma.

Se anexan, todos los planos que se cambian y que forman parte de la reforma de la Ordenanza, los cuales se detallan a continuación.

1. Plano de Conformación
2. Plano de Composición
3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas
4. Áreas Privadas Afectadas al Uso Público
5. Sectores de Planificación
6. Fraccionamiento
7. Equipamientos Privados

8. Usos de Suelo y Zonificación
9. Diseño Vial General
10. 1 y 10.2 Diseño Vial Secciones Típicas
11. Zona 30
12. y 12.1 Sistema de Aceras y Paradas de Autobús
13. Plano de Ciclovías
14. Conexión Red Verde
15. Red de Accesibilidad

1.8 Se incorpora las siguientes Disposiciones Generales

“Incorpórese la Disposición General Quinta con el siguiente texto: “En el caso que las valoraciones de las especies que forman parte de pago de la Concesión Onerosa de Derechos COD del proyecto, sean rubros menores a lo constante en los cuadros del pago de la Concesión Onerosa de Derechos de la Ordenanza 284, la Municipalidad a través de las entidades competentes, podrá suscribir las Actas Definitivas de Valores y ordenar que la diferencia en el valor final de las especies con respecto al pago debido por el Promotor sea cancelado en monetario.

Incorpórese la siguiente Disposición General Sexta: “Sustitúyase las referencias de las Ordenanzas Metropolitanas por los artículos correspondientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”

1.9 Se incorporan las siguientes Disposiciones Transitorias, las cuales permitirán se cumplan con procedimientos que habilitan la continuidad en la ejecución del PUAE:

“Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria Quinta con el siguiente texto: Una vez aprobada la presente ordenanza, el Promotor contará con un plazo de 180 días para protocolizar la ordenanza e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Quito. La ordenanza debidamente inscrita debe entregarse en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección de Catastro, y en la Procuraduría Metropolitana.”

A fin de poder instrumentar debidamente el procedimiento especial de obtención de LMU10 para PUAEs, se incluyó la siguiente disposición: “*Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria Sexta: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 15 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza, presentará al Concejo Metropolitano, para su respectiva aprobación, el procedimiento especial para la obtención y emisión de la Licencia Metropolitana de Habilitación LMU10 de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.*”

2. Aspectos que no se modifican en el proyecto de Reforma de Ordenanza

La reforma de la Ordenanza No. 284, no recae en cambios medulares que impliquen ajustes en el uso y ocupación del suelo, ni el cálculo y/o valor de la Concesión de Derechos COD del PUAE.

Tampoco varía la superficie de áreas verdes y equipamientos públicos que ya fueron entregados a la municipalidad en noviembre de 2019. De esta forma, se mantiene el fondo del PUAE y se realizan los ajustes que se derivan por el cambio en el cuadro No. 10 de las vías públicas del proyecto y por la actualización gráfica de los lotes.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una vez analizados los cambios que implican la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, se determina que los mismos son generados por la incongruencia y error de la información que figura en el cuadro “No. 10 Características y tipos de vías públicas”. Ajustes que generan modificaciones en la división general de los lotes, en algunos linderos, la especificidad de la ciclovía y evidentemente el cambio medular de las vías. La reforma de la Ordenanza No. 284 se ha realizado mientras el proyecto se encuentra en los dos primeros años de su ejecución, por tanto, para que exista coherencia técnica con lo ya ejecutado hasta el momento. Se efectuó la actualización gráfica de los lotes en los que se desarrollará el PUAE San Patricio, de la cual se descuenta de la superficie inicial de los predios del promotor, las áreas verdes y equipamientos que ya son propiedad del MDMQ.

El cambio que se realiza en el cuadro No. 14 y 17 que contiene información sobre los equipamientos social y cultural, que el Promotor entregará como parte del pago de la concesión onerosa de derecho, sin generar ninguna alteración en el valor a pagarse, sino que únicamente se ajusta técnicamente, para la ejecución y desarrollo real, ya que como se explica en la parte pertinente, la superficie de exteriores estaba mal detallada y no permitida que el diseño entregado por el promotor se implemente correctamente en la superficie que figura en los cuadros actuales No. 14 y 17.

El presente informe sustenta el criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

Lo que se comunica para los fines pertinentes.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-07-02	
Elaboración y revisión	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-07-05	
Revisión y aprobación	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	2021-07-06	