

## INFORME TÉCNICO

### SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Fecha: 05 de marzo de 2020

---

#### 1. Información general

**Lotes Nro. Predio:** 5328988

**Propietario:** ISENDORF S.A.

**Ubicación:** Santa Rosa, Cumbayá

#### 2. Determinación del asunto

Mediante oficio S/N del 13 diciembre de 2019, suscrita por la Arq. Michelle Jácome, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante No. de documento STHV-2019-1380-E, se pone en conocimiento la propuesta del Proyecto Urbano Arquitectónico Urbanización ISENDORF, en atención al oficio STHV-DMPPS-2019-0296-O.

#### 3. Fundamento Jurídico

a) El numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece:

*“2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*

b) El artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador establece:

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”.*

c) Los literales a y b del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece:

**“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”

d) Los literales a, b, c y d del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece:

*“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*
- d) Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y avanzar en la gestión democrática de la acción distrital metropolitana (...)”*

e) El artículo 31 de la ordenanza metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

*“Artículo (31).- Áreas de promoción.- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano”.*

f) El artículo 66 de la ordenanza metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, modificada por el artículo 21 de la ordenanza No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, establece:

*“Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.*

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

*En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y*

obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto."

g) El 06 de septiembre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscribió la resolución Nro. STHV-031-2019 la cual expide la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico.

#### 4. Análisis técnico urbanístico

**a) Ubicación.-** El proyecto urbanístico arquitectónico (PUA) Isendorf, se desarrolla en el lote con predio No. 5328988, de propiedad ISENDORF S.A., con un área de escritura de 103.308,68 m<sup>2</sup> y una área gráfica de 101.051,11 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de Santa Rosa, parroquia de Cumbayá, en la Administración Zonal Tumbaco, en el Distrito Metropolitano de Quito.

**b) Asignación de datos de uso de suelo y zonificación vigentes.-** El lote con predio Nro. 5328988, en base al plan de Plan de Uso y Ocupación del Suelo Vigente, posee las siguientes asignaciones:

Sector	Clasificación	Zonificación	Cod_Zonifi	Uso Vigente	Uso Código	Área m <sup>2</sup>
1	Urbano	A1002-35	A2	Resid Urbano 1	RU1	481,35
2	Rural	ZC	Z2	Área Promoción	Z	94416,76
3	Rural	PQ	A31	P. Ecol/Conser. Patri. N	PE/CPN	5683,07
4	Urbano	PQ	A31	P. Ecol/Conser. Patri. N	PE/CPN	469,93
Sumatoria De Áreas						101051,11

Estos sectores se muestran gráficamente en el siguiente mapa:



Por lo que la asignación de datos de uso de suelo y zonificación se realizará únicamente para el sector 2, que posee, clasificación de suelo rural, zonificación ZC y uso de suelo como área de promoción, cuya superficie gráfica es de 94416,76 m<sup>2</sup>.

**c) Análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno.-** Mediante oficio Nro. STHV- DMPPS-2019-0296-O del 28 de noviembre de 2019, en base a lo establecido en el artículo 5 denominado “procedimiento “de la resolución STHV-031-2019. Se establecieron los porcentajes de las asignaciones de uso de suelo y zonificación para el PUA ISENDORF, para el sector 2, los cuales se detallan a continuación:

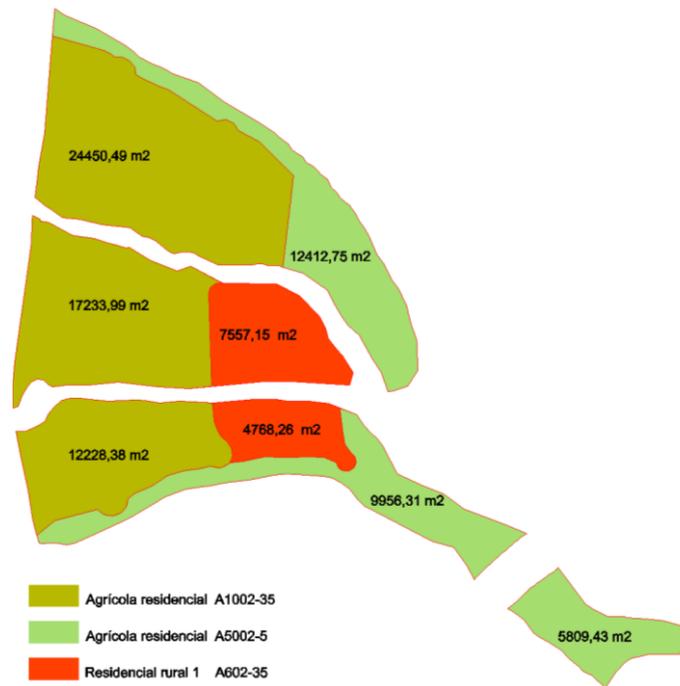
Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación	Porcentaje en el PUA
Rural	Agrícola Residencial	A1002-35	60%
	Agrícola Residencial	A5002-5	28%
	Resid. Rural 1	A602-35	12%
total			100%

**d) Propuesta del proyecto urbano arquitectónico ISENDORF.-** Mediante oficio S/N del 13 diciembre de 2019, suscrita por la Arq. Michelle Jácome, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante No. de documento STHV-2019-1380-E, se presentó el proyecto urbano arquitectónico denominado ISENDORF, cuya propuesta para la asignación de datos de uso de suelo y zonificación, para el sector 2, en base a los porcentajes establecidos oficio Nro. STHV- DMPPS-2019-0296-O del 28 de noviembre de 2019.

En este marco, las asignaciones de uso de suelo y ocupación para el lote con predio Nro. 5328988, propuestas por el Proyecto Urbano Arquitectónico ISENDOR son las siguientes>

Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación	Área parcial m <sup>2</sup>	Área total m <sup>2</sup>	Porcentaje propuesto por el PUA
Rural	Agrícola Residencial	A1002-35	24.450,49	53.912,86	57%
			17.233,99		
			12.228,38		
	Agrícola Residencial	A5002-5	9.956,31	28.178,49	30%
			5.809,43		
			12.412,75		
	Resid. Rural 1	A602-35	7.557,15	12.325,41	13%
			4.768,26		
	total				94.416,76

Esta distribución se muestra gráficamente en el siguiente mapa:



Respecto al sistema vial este lote se encuentra atravesado en su sector oriental por la Ruta Viva, la cual fracciona este lote en dos secciones.

Este lote tiene dos accesos, el principal se ubica hacia la Vía Férrea, desde donde se genera una vía de accesibilidad central al proyecto y de la cual se conectan las vías hacia el interior del proyecto. El segundo acceso, es por la calle Río Santiago, la cual se ubica en el lindero del extremo este del lote, cabe señalar que no se genera ningún tipo de acceso desde la Ruta Viva.



Referente a las áreas verdes y equipamientos, el proyecto plantea la entrega de al menos el 18,04% del área útil del lote, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la implantación de áreas verdes y de equipamiento público., considerandos como aportes urbanísticos.

Como condición especial se ha determinado que las áreas verdes públicas se ubiquen a los dos extremos del acceso principal ubicado hacia la calle Vía Férrea, adicionalmente la propuesta plantea la generación de parques lineales en las quebradas que limitan al lote hacia el norte y hacia el sur, lo que contribuirá a la implementación de la red verde urbana de este sector, como se muestra en el siguiente mapa:

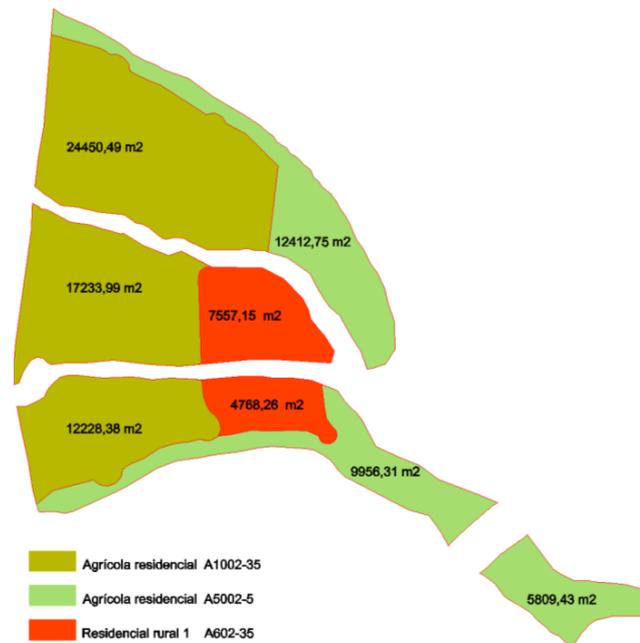


## 5. Conclusión:

En base a lo establecido en el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana 210 y a la resolución Nro. STHV-031-2019, suscrita el 06 de septiembre de 2019, que establece la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico suscrita por el Arq. Rafael Carrasco.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda concluye técnicamente que las asignaciones de uso de suelo y zonificación para el lote con predio Nro. 5328988, deberían ser las que se muestran en la tabla y mapa descritos a continuación:

Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación	Área total m2	Porcentaje para la asignación del al lote con predio Nro.5328988
Rural	Agrícola Residencial	A1002-35	53.912,86	57%
	Agrícola Residencial	A5002-5	28.178,49	30%
	Resid. Rural 1	A602-35	12.325,41	13%
total			94.416,76	100%



Adicionalmente se establece que este proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al menos el 18,04% del área útil del lote como áreas verdes y de equipamientos públicos.

El Proyecto Urbano Arquitectónico deberá respetar los usos de suelo y zonificaciones asignados en las áreas determinadas en el presente informe técnico.

Estos usos de suelo y zonificaciones propuestas, deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo al marco jurídico vigente.

Acción	Responsable	Cargo	Sigla/Unidad	Fecha
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	Técnico STHV/ DMPPS	DMPPS	05-03-2020
Revisado por:	Arq. M. Marín	Jefe Unidad de Planificación DMPPS	DMPPS	05-03-2020
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de suelo	DMPPS	05-03-2020