



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 25 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284, dando lugar a la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio. El objeto de la Ordenanza es “establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio, que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte; y, plazas de atractivo turístico para la ciudad.”<sup>1</sup>

Esta Ordenanza, que detalla y desarrolla de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente, constituye un plan urbanístico complementario al amparo del artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y el artículo 2110 literal c) numeral iii) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana No. 284 establece los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto urbano arquitectónico, así como las medidas de mitigación y aportes a la movilidad, espacio público, ambiente y generación de vivienda social, que son de obligatorio cumplimiento para el promotor. De igual manera, establece el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por la adquisición de derechos de edificabilidad.

La aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 284 por parte del Concejo Metropolitano de Quito es el resultado de un proceso de concertación público privada entre el Municipio de Quito y el promotor, que plantea un proyecto de gran escala urbana que garantiza una distribución equitativa de cargas y beneficios, así como la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en cumplimiento de los artículos 43, 44 y 73 de la LOOTUGS, así como de todo el Capítulo II Sección I del Régimen del Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El PUAE se ubica en el sector de San Patricio en la parroquia de Cumbayá, “con la finalidad de aportar a la consolidación de la subcentralidad del sector, según lo definido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015. El PUAE San Patricio se estructurará con un carácter de subcentro polifuncional complementario a la centralidad de Cumbayá, a partir de un núcleo que conforma un nuevo centro urbano. Para contribuir al esfuerzo de

---

<sup>1</sup> Ordenanza Metropolitana No.284 del 25 de enero del 2019, artículo 1.



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

consolidación urbana de Cumbayá, el Proyecto prevé el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, en bicicleta y vehicular. De igual manera, contempla el desarrollo de la red de infraestructura de servicios básicos y el desarrollo complementario de la red verde urbana metropolitana, requeridos por el desarrollo urbano proyectado por el PUAE San Patricio.”<sup>2</sup>

Con estas premisas y a partir de la sanción de la Ordenanza, el promotor dio inicio a la ejecución del proyecto. En estricto cumplimiento de lo dispuesto por la norma que lo regula, las primeras obligaciones que el promotor empezó a ejecutar son las relacionadas al pago de la concesión onerosa de derechos (COD), en especie y en monetario; la entrega de las áreas verdes públicas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, la aprobación del trazado vial de la Avenida Alfonso Lamiña y de la calle Río Santiago.

- **Pago en especie de la concesión onerosa de derechos:**

La Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284 establece que: “El promotor previo a la obtención de la primera LMU10 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos”.

Conforme la norma antes citada y lo que establece la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el 22 de marzo del 2019 se suscribió con la Administración General del MDMQ, el convenio de pago en especie correspondiente a la COD del PUAE. Como resultado del convenio, se generaron responsabilidades tanto para el Promotor como para las entidades metropolitanas competentes, entre las que se encuentran los procesos de aprobación y valoración de las especies (centro cultural y social, equipamientos de áreas verdes públicas e infraestructura vial) que el Promotor entregará a la Municipalidad como pago en especie de la COD.

En virtud de lo que dispone el artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, y después de aplicar la fórmula según las disposiciones del artículo 2474 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la cuantía del convenio de pago en especie de la COD del PUAE San Patricio es de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (USD\$6.438.619,71). Para garantizar el pago en especie objeto del convenio, el Promotor entregó al Municipio de Quito una póliza de garantía por la totalidad del valor del convenio, la cual se liquidará conforme el cumplimiento de las obligaciones por parte del promotor.

Dentro del mismo convenio se estableció el cronograma de obra de las especies que el promotor construirá y entregará como pago de la COD. Previo a la construcción, las

---

<sup>2</sup> Ordenanza Metropolitana No.284 del 25 de enero del 2019, artículo 4.



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

entidades municipales competentes tienen la obligación de emitir Informes de Valoración, instrumentos a través de los cuales se corrobora los valores de las obras, según los estudios presentados por el promotor.

El proceso de preparación y análisis de los estudios de las obras para el pago en especie de la COD, ha incluido la realización de mesas conjuntas de trabajo entre las entidades municipales competentes y el promotor. La revisión de los proyectos ha incluido los ámbitos técnicos de diseño y constructivo, financieros, legales, institucionales, entre otros.

Con fecha 23 de diciembre de 2019 mediante oficio No. 3079-GG-GEF la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas emitió el informe de valoración favorable No. 001-PUAESP-DE2019 de 12 de diciembre de 2019, de la infraestructura vial que el promotor construirá y entregará al Municipio de Quito como parte del pago en especie de la COD. Así mismo, el informe de valoración de las áreas verdes y equipamientos públicos fue emitido mediante oficio No. EPMMOP-GG-0769-2021-OF de 26 de marzo del 2021, en el que se notifica el informe favorable No. 026-DCR-2021 por parte de la EPMMOP. Respecto de los informes de valoración, únicamente hace falta aquel correspondiente al del equipamiento social y cultural, que depende de la reforma de la ordenanza que nos ocupa.

Adicionalmente, como parte del pago en especie de la COD, el promotor debe entregar al Municipio de Quito las áreas de su propiedad que fueron ocupadas por la construcción de la Ruta Viva y que no formaron parte del proceso de expropiación que llevó a cabo la EPMMOP. Actualmente, el Promotor, la Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas, la Administración General y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, están viabilizando la transferencia gratuita de estas áreas adicionales ocupadas por la Ruta Viva en favor del Municipio de Quito.

- **Pago en monetario de la concesión onerosa de derechos:**

Conforme lo que determina el numeral 1 del artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 "El pago monetario que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será de trescientos setenta mil ciento cuarenta y siete dólares con ochenta y siete centavos (\$370.147,87), de los cuales el promotor deberá cancelar el 10% cuyo valor corresponde a treinta y siete mil catorce dólares con setenta y nueve centavos (\$37.014,79) previo la obtención de la primera LMU 20 que se desarrolle en este proyecto, y la diferencia del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la primera LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales a partir del mes 25".

En cumplimiento de esta obligación, el 6 de septiembre del 2019 el Promotor canceló en la Administración Zonal Tumbaco, el valor correspondiente al 10% del valor monetario de la COD y acogiéndose al Cronograma de Pago previsto en la normativa municipal vigente. Este pago inicial en monetario de la COD, habilitó la obtención de la Licencia Metropolitana



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

Urbanística LMU20 de Intervenciones Constructivas Menores, acto administrativo que se obtuvo el mismo día. Con la obtención de esta licencia, se autorizó el movimiento de tierras del proyecto. Es pertinente recalcar, que el Promotor renovó la LMU20 y actualmente, está vigente.

- **Entrega de las áreas verdes públicas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:**

El Promotor efectuó la gestión del traspaso de las áreas verdes públicas y equipamientos del proyecto de conformidad con lo que dispone el artículo 424 del COOTAD y el artículo 2166 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El 19 de noviembre de 2019, con la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se perfeccionó la transferencia de dominio de las mismas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de una superficie de 69.519,45 m<sup>2</sup> de áreas verdes y 10.125,37 m<sup>2</sup> de equipamientos públicos.

Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O de 28 de noviembre de 2019, la Dirección Metropolitana de Catastro, indicó que el catastro de las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE-San Patricio se encuentra actualizado y en el sistema catastral constan como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Cada uno de las áreas verdes y equipamientos públicos cuenta con su número de predio, evidenciando que se perfeccionó a favor del MDMQ, la transferencia de áreas verdes determinado en el artículo 13 de la Ordenanza No. 284.

- **Aprobación del Trazado Vial de la Av. Alfonso Lamiña y de la calle Río Santiago:**

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 284 establece que, en el plazo de 20 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco deben emitir los informes de trazado vial del PUAE para su posterior aprobación ante el Concejo Metropolitano. Así mismo, la Disposición Transitoria Segunda indica que el promotor debe 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. En cumplimiento de los plazos establecidos, el 25 de abril de 2019 el promotor ingresó respectivamente a la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco, los estudios definitivos de las vías.

Durante el proceso de revisión se verificó que las entidades antes mencionadas, no pueden proceder con la emisión del correspondiente informe para la aprobación del trazado vial, debido a que el cuadro No.10 –Características y Tipos de Vías Públicas de la Ordenanza Metropolitana No. 284 difiere del diseño de vías real propuesto por el promotor constante en los estudios y diseños definitivos ingresados, así como en el Plano No. 2 anexo a la Ordenanza 284. Esta incongruencia se debe a que, en la última versión de la Ordenanza conocida y aprobada en segundo debate por el Concejo Metropolitano, por un error



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

involuntario, se habría utilizado una versión anterior del Cuadro No. 10. En vista de ello, se definió que es necesario rectificar el cuadro en mención, para que exista concordancia entre el proyecto arquitectónico urbanístico aprobado por el Concejo Metropolitano y la planificación y diseño de la infraestructura vial.

La incongruencia referente al cuadro No. 10 descrita en el párrafo anterior, se puso en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, órgano que después de analizar las implicaciones para la ejecución del proyecto San Patricio, mediante Resolución de 1 de julio de 2019 dispuso “se proceda con la elaboración de un proyecto de reforma a la Ordenanza No. 284, con los justificativos pertinentes, a fin de procesar la rectificación del cuadro No.10”<sup>3</sup>.

Una vez que se proceda con la actualización del cuadro No. 10 a través de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco podrán emitir los informes de aprobación del trazado vial correspondientes, habilitando la posibilidad de seguir adelante con la ejecución del proyecto.

Según lo explicado, la presente reforma legislativa se fundamenta en la necesidad de rectificar el cuadro No.10 –Características y Tipos de Vías Públicas de la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el proyecto especial San Patricio. Como resultado de esta corrección, se desencadenan algunas modificaciones técnicas que devienen del ajuste de las vías, como por ejemplo el cuadro de linderos de todos los lotes resultantes del proyecto, las medidas y tipos de aceras y ciclo vías; y, el número de lotes que contendrá el PUAE.

Estos cambios recaen en aspectos exclusivamente técnicos de diseño, superficies y linderos, y no modifican ningún aspecto medular de la Ordenanza Metropolitana No. 284, como son: la regulación del uso y ocupación de suelo; derechos de edificabilidad; y, el valor y pago de la concesión onerosa de derechos. De igual forma, la presente reforma parcial del PUAE San Patricio no cambia de ninguna manera los porcentajes de área útil destinadas para áreas verdes y equipamientos públicos a favor del Municipio, las cuales ya fueron entregados a la Municipalidad.

Con estos antecedentes y en base a lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo el 1 de julio de 2019, el 17 de diciembre del 2019 el promotor ingresó a la Secretaría del Concejo Metropolitano, la solicitud de la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284 del PUAE San Patricio. Como parte del proceso de reforma legislativa, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convocó a Mesa Técnica de PUAE y en sesión de 24 de enero de 2020, los miembros de la mesa conocieron a detalle las modificaciones propuestas, en virtud de lo cual se emitieron los informes favorables correspondientes.

---

<sup>3</sup> Acta Resolutiva de la sesión No.005 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo de 1 de Julio de 2019.



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

A pesar de que existen mínimos impedimentos para continuar con algunas de las obligaciones de la Ordenanza Metropolitana No. 284, como por ejemplo la aprobación del trazado vial y la emisión del informe de valoración del equipamiento social y cultural, el PUAE San Patricio se encuentra en los primeros dos años aproximadamente de su ejecución, desde la promulgación de su Ordenanza, por tanto, existen obligaciones que ya se han cumplido. No obstante, hasta que no se apruebe la reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 284 no se puede efectuar la subdivisión de lotes y por tanto obtener la LMU10.

El tratamiento de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 es por demás sencilla. Todo radica en la modificación del cuadro “No. 10 Características y tipos de Vías Públicas”, del cual se derivan cambios simples y básicos que están 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.

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 y permita la correcta ejecución del PUAE.

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 vs. la información que reposa en la Dirección de Catastro, específicamente sobre las áreas verdes y equipamientos públicos (obligación ya cumplida); el Promotor, en concertación con la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda y la Dirección de Catastro, efectuaron el trámite administrativo de actualización gráfica de los lotes en cumplimiento a lo estipulado en el artículo 2244 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Es así que, mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0661-O de 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 de 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 estricto 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 se han modificado por la misma ejecución de la Ordenanza No. 284, en especial porque los áreas verdes y equipamientos del PUAE San Patricio, están entregadas, individualizadas, catastradas a favor del MDMQ.



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

En el corto período transcurrido, la ejecución del PUAE ha generado beneficios tangibles para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como para la ciudad. El proyecto ha dado inicio a la inversión de recursos privados en estudios, diseños y otras actividades de planificación, provocando el encadenamiento de actividades económicas y generando plazas de empleo indirecto. En la etapa de la construcción y desde el inicio de su funcionamiento, generará plazas de empleo directas, muchas de las cuales tendrán un carácter permanente.

Es interés del Municipio de Quito que el proyecto especial San Patricio continúe adelante con su ejecución y que se completen de la forma más rápida posible las obras de infraestructura pública que atenderán importantes necesidades del sector, entre ellas, la entrega y equipamiento de áreas verdes públicas de acceso universal, la construcción de equipamientos públicos sociales y culturales, la ejecución de obras viales, la construcción de un proyecto de vivienda mixto de interés público y social, entre otros.



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-CUS-2021-045, de 30 de agosto de 2021 y IC-O-CUS-2021-080, de 22 de noviembre de 2021, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar 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;
- Que,** el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...";
- Que,** el literal b) del artículo 54 del COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** los literales a); y, y) del artículo 87 del COOTAD respecto de las atribuciones del Concejo Municipal, establecen: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (..) y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS) establece en su artículo 8 que "el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal metropolitano.";
- Que,** el artículo 31 de la LOOTUGS establece que "los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.";
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 2110 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina que los Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales son instrumentos complementarios de los planes de escala parroquial o sectorial y forman parte del sistema de planificación del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el artículo 2115 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como "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 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>. (...) 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. (...) 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 (...)"
- Que,** el literal c) del artículo No. 3 de la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017, permite la implantación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en lotes individuales o agrupados con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

establecida, 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 mismo artículo;

- Que,** el 25 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE - San Patricio que aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;
- Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE - San Patricio cumplió con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 2115 del Código del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y en la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017;
- Que,** en la Ordenanza Metropolitana No. 284 se establecieron los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto, así como el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos COD a favor del PUAE San Patricio por la adquisición de derechos de edificabilidad. Asimismo, se estableció la obligación de suscribir un Convenio de Pago en Especie con la Dirección Financiera del MDMQ; y, la obligación de aprobar los diseños y estudios definitivos como el trazado vial, dentro de los 90 días siguientes a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 284;
- Que,** conforme lo determinado en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el 22 de marzo de 2019 se suscribió el Convenio de Pago en Especie entre el Promotor del PUAE San Patricio y la Directora Metropolitana Financiera cuyo objeto, con base a lo que dictan las disposiciones del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es que el Promotor cancele a favor de la Municipalidad las especies en base al monto de la Concesión Onerosa de Derechos otorgados a su favor. En el convenio se estableció los plazos para la ejecución y/o entrega de obras de infraestructura vial y equipamiento público correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos - COD del PUAE San Patricio;
- Que,** la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, la Administración Zonal Tumbaco y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, son las entidades municipales competentes para ejecutar el convenio de pago en especie que antecede, quienes respectivamente efectuaron el análisis de la información técnica entregada por el Promotor para emitir los respectivos informes de valoración de las especies a ser entregadas como pago de la COD;



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

- Que,** la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. 3078-GG-GEF del 23 de diciembre de 2019 remitió el informe de valoración favorable de vías No. 001-PUAESP-DE2019 de 12 de diciembre de 2019, correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos COD del PUAE;
- Que,** la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. EPMMOP-GG-0769-2021-OF de 26 de marzo de 2021, emitió el informe favorable No. 026-DCR-2021 respecto de las áreas verdes y equipamientos públicos correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos COD del PUAE;
- Que,** la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284, indica que el promotor debe 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. Por tanto, en cumplimiento de los plazos establecidos, el 25 de abril de 2019 se ingresó respectivamente a la EPMMOP y Administración Zonal los estudios definitivos;
- Que,** en virtud de los diseños definitivos ingresados la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. 3078-GG-GEF-SG del 23 de diciembre de 2019 remitió el informe que contiene el informe favorable de los diseños definitivos de las vías del PUAE - San Patricio;
- Que,** conforme la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 284, la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal Tumbaco tendrán un plazo de 30 días contados desde la entrega de los estudios definitivos para emitir sus respectivos informes de trazado vial. 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 284 no guarda concordancia con el diseño de vías real propuesto por el promotor constante en los estudios y diseños definitivos ingresados. La incongruencia técnica que antecede se debe a que, en la última versión de la Ordenanza conocida en segundo debate por el Concejo Metropolitan, por un error involuntario se habría utilizado una versión anterior del Cuadro No. 10;
- Que,** en vista de la necesidad de rectificar el cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas, el 1 de julio de 2019 la Comisión de Uso de Suelo determinó que el mecanismo correcto para solventar las incongruencias técnicas encontradas, es vía reforma legislativa de la Ordenanza 284 ante el Concejo Metropolitan;
- Que,** si bien se identificó la necesidad de una reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el PUAE San Patricio continuó en ejecución, es así que el 6 de septiembre de 2019, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284,



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

el Promotor canceló a favor del Municipio el 10% del valor monetario de la COD para habilitar la obtención de la LMU20;

- Que,** el 6 de septiembre de 2019, el Promotor obtuvo por parte de la Administración Zonal Tumbaco la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 de intervenciones constructivas menores, para iniciar el movimiento de tierras del proyecto, licencia que fue renovada el 2 de octubre de 2020;
- Que,** el 17 de octubre de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió el informe técnico favorable No. SM-DMPPM-105-2019 respecto del nuevo cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas ingresado por el Promotor el 14 de junio de 2019 y que es objeto de la reforma de la Ordenanza;
- Que,** en cumplimiento de sus obligaciones el Promotor transfirió a la Municipalidad las áreas verdes y equipamientos públicos del proyecto, el 12 de noviembre de 2019 conforme consta de la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito y del oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O de 28 de noviembre de 2019 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que,** en virtud del cumplimiento de lo determinado en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, la transferencia de áreas verdes y equipamientos públicos, se perfeccionó a favor de la Municipalidad y actualmente, los predios son los siguientes:

Áreas Verdes	Superficie	No. Predio MDMQ
Area Verde- Ciclovia-	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
<b>Total Áreas Verdes</b>	<b>69,519.45</b>	<b>Entregado al MDMQ</b>

  

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
<b>Total Equipamiento</b>	<b>10,125.57</b>	<b>Entregado al MDMQ</b>

- Que,** debido a la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE San Patricio a favor del MDMQ, para que exista una coherencia técnica del proyecto en su ejecución, mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0661-O de 19 de abril de 2021, oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0662-O de la misma fecha, y el



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-1052-O de 10 de junio de 2021, se aprobó la actualización alfanumérica y gráfica de los predios del PUAE San Patricio, con lo cual se ajusta las superficies totales del PUAE;

- Que,** el Promotor solicitó el 24 de julio de 2019 a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas se determine el mecanismo jurídico para la entrega a favor de la Municipalidad, de las áreas ocupadas por la Ruta Viva. Ésta determinación legal, se encuentra aún en concertación entre la Administración General, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y el Promotor;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana 284 se encuentra durante los primeros dos años de ejecución, contados desde la promulgación de la Ordenanza y, por tanto, las obligaciones cumplidas del PUAE, para que exista una coherencia técnica, debe ser considerados en la presente reforma;
- Que,** el 17 de diciembre del 2019 el Promotor, en base a lo dispuesto en el Acta de la Comisión de Uso de Suelo de 1 de julio de 2019, solicitó a la Secretaria General del Concejo, la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284;
- Que,** debido al cambio del cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas del PUAE San Patricio y a la respectiva actualización alfanumérica y gráfica de los predios del Promotor derivado de la entrega de áreas verdes y equipamientos públicos, se modifican las superficies totales, los linderos de los lotes del proyecto, así como el total de los lotes resultantes del mismo. Al estar vinculadas las características de aceras y ciclo vías a las vías del proyecto, se modifica también la información del sistema de aceras y ciclo vías;
- Que,** la presente reforma de la Ordenanza no recae en ningún aspecto medular de la misma y tampoco modifica, la asignación de uso y ocupación del suelo, su edificabilidad, los montos de la Concesión Onerosa de Derechos COD o los porcentajes de áreas verdes y equipamientos en beneficio del Municipio;
- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-2020-0214-O la Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe favorable sobre la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 y deja constancia que no existe ningún aspecto técnico al que oponerse;
- Que,** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0269-O de 19 de octubre de 2020, la Procuraduría del Municipio emitió el informe jurídico favorable para la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284;
- Que,** mediante informe de comisión No. IC-O-CUS-2021-080, la Comisión de Uso de Suelo, emitió dictamen favorable para la reforma a la Ordenanza Metropolitana 284 conforme y dispuso sea conocida por el Concejo Metropolitanano; y,



ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; artículo 87, letras a) y y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 2106 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REFORMA LA ORDENANZA 284 DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL – PUAE SAN PATRICIO

Artículo 1.- Sustitúyase el cuadro No. 02 “División General de los lotes originales” del artículo 10, por el siguiente cuadro:

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales		
<b>Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D</b>		<b>Superficie m2</b>
	Area Bruta	<b>228,653.90</b>
	Area Util	160,048.56
1	Area Verde- Ciclovia- Predio No. 3698208	<b>4,792.46</b>
2	AV4- Predio No. 3698204	<b>1,652.96</b>
3	AV7- Predio No. 3698207	<b>1,539.21</b>
4	EQ1- Predio No. 3698376	<b>3,637.03</b>
5	EQ2- Predio No. 3698377	<b>2,491.29</b>
6	EQ3- Predio No. 3698378	<b>2,622.02</b>
7	Afectación por Retiro de Quebrada	<b>10,042.84</b>
8	EQ4- Predio No. 3698379	<b>927.56</b>
9	Acera Via C4	622.11
10	Acera Ruta Viva	1,594.18
11	<b>A Subtotal (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>189,970.22</b>
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
15	<b>B Total A+14 (incluido áreas verdes y equipamientos)</b>	<b>228,653.90</b>
16	Superficie total: área verde ciclovia+AV4+AV7	7,984.63
17	Superficie total: EQ1+EQ2+EQ3+EQ4	9,677.90
18	<b>C Total deducciones actualización gráfica (15-16)</b>	<b>17,662.53</b>
<b>Total Superficie predio B-C (Sin áreas verdes y equipamientos actualización gráfica)</b>		<b>210,991.37</b>
<b>Lote con predio No. 3672121, sectores (B,E,F,G,H)</b>		<b>Superficie m2</b>
	Area Bruta	<b>302,838.42</b>
	Area Util	183,241.47
19	AV2- Predio No. 3698201	15,529.83
20	AV3- Predio No. 3698202	7,506.03
21	AV5- Predio No. 3698205	16,905.33
22	AV6 - Predio No. 3698206	11,041.69
23	Quebrada Occidental	12,752.25
24	Afectación por Retiro de Quebrada	2,946.13
25	Area de Reserva 1	8,247.13
26	Area de Reserva 2	1,399.08
27	Vía Existente	6,757.19
28	Area Privada Afectada al Uso Público	449.20
29	<b>D Subtotal (17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27)</b>	<b>266,775.33</b>
30	Vías E+F+G+H	21,237.00
31	Ampliación calle Río Santiago	9,005.52
32	Ampliación calle Alfonso Lamiña - Lado Oeste (Colectora)	5,820.57
33	Total Vías (28+29+30)	36,063.09
34	<b>E Total D+ 31 (incluido áreas verdes sin deducciones actualización gráfica)</b>	<b>302,838.42</b>
35	Quebrada Occidental excluida del predio- actualización gráfica	7,332.41
36	Parte de vía existente excluida del predio-actualización gráfica	948.70
37	Superficie Total: AV2+AV3+AV5+AV6	50,982.88
38	<b>F Total deducciones actualización gráfica (32+33+34)</b>	<b>59,263.99</b>
<b>Total E - F (sin áreas verdes y deducciones actualización gráfica)</b>		<b>243,574.43</b>
<b>Lote con predio No. 3672120, sector (A)</b>		<b>Superficie m2</b>
	Area Bruta	11,549.43
39	AV1- Predio No. 3698200	10,551.94
40	Borde Superior de Quebrada	997.51
41	<b>G Total (35+36)</b>	<b>11,549.45</b>
42	<b>Total G-35 (sin area verde-deducción gráfica)</b>	<b>921.21</b>
<b>Total Area Util (1+2+3+4+5+6+7+9+17+18+19+20+21+23+27+35)</b>		<b>425,882.71</b>



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

**Artículo 2.-** Sustitúyase el texto del artículo 11 y el cuadro No. 03 “Superficies y linderos de lotes”, por lo siguiente:

“El PUAE San Patricio genera 100 (cien) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el cuadro No. 3 Superficies y Linderos; y, a lo detallado en el **Plano No. 06 Fraccionamiento**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro N°. 3 Superficies y linderos de lotes					
Lote	Norte	Sur	Este	Oeste	Superficie
B1	Vértice formado por el borde del talud de la rampa de salida de la Ruta Viva y la propiedad del Colegio Spellman	Vértice formado por la rampa de la salida de la Ruta Viva y la calle Río Santiago.	Colinda con la acera de la rampa de salida de la Ruta Viva una distancia de 394,17 m.	Colinda con la calle Río Santiago en 49,45 m, al lote privado B2 318,76 m y al lote privado del Colegio Spellman 101,28 m.	27,296.67
B2	Vértice formado por el borde de la propiedad privada del colegio Spellman y el lote privado B1.	Vértice formado por la calle Río Santiago y el lote privado B1.	Colinda con el lote privado B1 una distancia de 318,76 m	Colinda con la propiedad privada del Colegio Spellman una distancia de 182,78 m, luego continúa por la vereda de la calle Río Santiago una distancia de 160,44 m.	23,799.99
C1-C2	Colinda con la acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido este-este en 132,00 m.	Colinda con el lote privado C9-C10 en 74,06 m, y con el lote privado C11-C12 en 51,45 m.	Colinda con el lote privado C3-C4 una distancia de 49,87 m.	Vértice formado por el carril de servicio de la Ruta Viva en sentido oeste-este y el lote C9-C10.	4,881.04
C3-C4	Colinda con la acera de la rampa de acceso de la Ruta Viva sentido este-oeste una distancia de 90,57 m.	Colinda con el lote privado C11-C12 en 74,46 m.	Colinda con el lote privado C5 en 50,93 m.	Colinda con el lote privado C1-C2 en 49,87 m.	3,882.54
C5	Vértice formado por el lote privado C3-C4 y la acera de la rampa de acceso de la Ruta Viva.	Vértice formado por el lote privado C14 y el lote privado C6-C7.	Colindante con la rampa de acceso de la Ruta Viva en sentido este-oeste una distancia de 64,69 m, continúa por la vía C2 en 14,23 m y continúa con el lote privado C6-C7 con una distancia de 71,25 m.	Colindante con el lote privado C3-C4 con una distancia de 50,93 m, continúa con el lote privado C13 una distancia de 53,63 m y termina con el lote privado C14 una distancia de 5,93 m.	4,247.41
C6-C7	Vértice formado con el lote privado C5 y vía pública C2.	Vértice formado por el lote privado C14 y lote privado C8.	Colindante con la vía pública C2 una distancia de 61,27 m, continúa con el lote privado C8 en 96,06 m.	Colindante con el lote privado C5 en 71,25 m, continúa con el lote privado C14 en 44,61 m.	4,062.20
C8	Vértice formado con el lote privado C6-C7 y con la acera de la vía rampa de entrada de la vía C2.	Vértice formado por el lote privado C14 y con la acera de la vía C2.	Colindante con la acera de la rampa de entrada de la vía C2 en sentido este-oeste una distancia de 195,94 m.	Colindante con el lote privado C6-C7 en 96,06 m, continúa con el lote privado C14 en 27,31 m.	4,643.36
C9-C10	Colinda con el lote privado C1-C2 en 74,06 m.	Colindante con la acera de la vía C1 Norte en sentido este-oeste una distancia de 119,43 m.	Colindante con el lote privado C11-C12 en 42,18 m.	Colindante con la acera de la vía Ruta Viva en sentido norte-sur una distancia de 79,71 m.	5,265.26
C11-C12	Colindante con el lote privado C1-C2 en 51,45 m, continúa con el lote privado C3-C4 en 74,46 m.	Colinda con la acera de la vía C1 Norte una distancia de 105,11 m.	Colinda con el lote privado C13 en 42,24 m.	Colinda con lote privado C9-C10 en 42,18 m.	4,737.46
C13	Vértice formado por el lote privado C5, con el lote privado C11-C12 y el lote C3-C4.	Vértice formado con la acera de la vía C1 y con el lote privado C14.	Colindante con el lote privado C5 en 53,63 m, continúa con el lote privado C14 en 57,15 m.	Colindante con el lote privado C11-C12 en 42,24 m, continúa con la acera de la vía C1 sentido norte-sur una distancia de 45,65 m.	2,341.96
C14	Vértice formado por el lote privado C13 y el lote privado C5.	Colindante con la acera de la vía C2.1 en sentido este-oeste una distancia de 83,68 m y con la vía C2 una distancia de 12,37 m.	Colindante con el lote privado C5 en 5,93 m, continúa con el lote privado C6-C7 en 44,61 m y luego con el lote privado C8 en 27,31 m.	Colindante con el lote privado C13 en 57,15 m, continúa con la acera de la vía C1 Norte sentido norte-sur una distancia de 12,82 m.	3,900.83
C14-C15	Vértice formado por la acera de la vía C1 Norte y lote privado C16-C17	Vértice 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



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

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
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, continua con el lote privado C20 en 43,16 m.	Colinda con la acera de la calle Alfonso Lamiña sentido norte-sur una distancia de 109,88 m.	5,435.97
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.	2,243.57
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
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 Lamiña una distancia de 81,64 m.	6,003.07
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 C4 sentido norte - sur una distancia de 34,65 m.	Colinda con el lote privado C21 en 33,48 m.	2,177.12
C23	Colinda con la acera de la vía C1 Sur sentido este -oeste una distancia de 110,53 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este -oeste una distancia de 123,41 m.	Colinda con el lote privado C24 en 79,61 m.	Colinda con el lote privado C29 en 70,88 m.	8,871.19
C24	Colinda con la acera de la vía C1 Sur sentido este -oeste una distancia de 62,19 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este -oeste una distancia de 87,88 m.	Colinda con la acera de la vía C6 sentido norte-sur una distancia de 81,26 m.	Colinda con el lote privado C23 en 79,61 m.	6,217.47
C25	Vértice formado por la acera de la vía C1 Sur con el lote privado C26.	Vértice formado por la acera de la vía C6 y la acera de la vía C2.	Colindante con el lote privado C26 en 65,71 m, continúa con la acera de la vía C2 sentido este -oeste una distancia de 84,45 m.	Colindante con la acera de la vía C1 Sur sentido este-oeste una distancia de 42,75 m, continúa con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 77,79 m.	4,536.81
C26	Colindante con la acera de la vía C2.1 sentido este-oeste una distancia de 78,69 m.	Vértice formado por el lote privado C25 con la acera de la vía C2.	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este-oeste una distancia de 90,59 m.	Colindante con la acera de la vía C1 Sur sentido este-oeste una distancia de 34,85 m, continua con el lote privado C25 en 65,71 m.	4,590.28
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
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
C29	Colinda con la acera de la vía C1 Sur sentido este-oeste una distancia de 19,94 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este-oeste una distancia de 46,69 m.	Colinda con el lote privado C23 en 70,88 m.	Colinda con la acera de la vía calle Alfonso Lamiña sentido norte-sur una distancia de 74,37 m.	2,704.60
C30	Colinda con la vía pública C2 en 20,03 m.	Colinda con lote privado D2 en 20,41 m.	Colinda con área verde pública AV4 en 56,65 m.	Colinda con lote privado C27 en 50,42 m.	1,083.44
D1-A	Vértice formado por la acera de la vía Alfonso Lamiña y la acera de la vía C2	Vértice 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 51.04 m, continua con el lote privado C28 en 40.79 m, continua con el lote privado D2 en 9,12 m	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 40,30 m, continua con el lote privado D1-B en 50,56 m	2,289.08
D1-B	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-A	Vértice 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, continua con el lote privado D2 en 89,78 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 89,82m, continúa con el lote privado D1-C en 51,44 m	4,570.29



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

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 acera de calle D2	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 43,63 m, continúa con scers e calle pública D2 en 50,92m	2,284.95
D2	Colindante con el lote privado C28 en 137,63 m, continúa con el lote privado C27 en 86,75 m, luego con el lote privado C30 en 19,28 m.	Colinda con la ciclovia una distancia de 349,05 m, continúa con el lote privado EQ2 en 130,84 m.	Vertice formado por el lote privado C30 y la ciclovia.	Colinda con la acera de la vía D2 en 14,30 m, continúa con el lote privado D1-B en 47,42 m, luego con el lote privado D1-C en 47,46 m, continúa con el lote privado D1-D en 45,45 m, y con el lote privado D1-A una distancia de 17,57 m.	41,605.33
E1	Colinda con el lote privado E8 en 40,80 m, luego con el lote privado E3 en 74,25 m, continúa con el lote privado E2 en 48,46 m.	Colinda con el lote privado F6 en 12,47 m, continúa con el lote privado F7 en 14,29 m, luego con el lote privado F8 en 25,53 m, continúa con el lote privado F9 en 23,52 m, y finalmente con el lote privado E4 en 78,62 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 13,93 m, vía pública E1 en 5,11 m y Área verde pública AV6 en 46,70 m.	Colinda con el lote privado F1 en 20,20 m, continúa con el lote privado F2 en 15,20 m, luego con el lote privado F3 en 14,31 m, continúa con el lote privado F4 en 13,94 m, luego con el lote privado F5 en 13,34 m.	11,965.58
E2	Colinda con la acera de la calle Río Santiago en sentido este-oeste en 52,59 m.	Colinda con lote privado E1 en 48,46 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 66,15 m.	Colinda con lote privado E3 en 68,75 m.	3,377.37
E3	Colinda con la acera de la calle Río Santiago en sentido este-oeste en 82,16 m.	Colinda con lote privado E1 en 74,25 m.	Colinda con lote privado E2 en 68,75 m.	Colinda con lote privado E8 en 70,50 m.	5,228.88
E4	Colinda con el lote privado E1 en 78,62 m	Colinda con lote privado E5 en 75,81 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 34,63 m y la vía pública E3 una distancia de 13,29 m.	Colinda con lote privado F9 en 43,14 m.	3,503.29
E5	Colinda con el lote privado E4 en 75,81 m	Colinda con lote privado E6 -E7 en 47,28 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 66,68 m y la vía pública E3 una distancia de 5,50 m.	Colinda con la acera de la vía F1 en sentido norte-sur en 59,65 m.	3,493.73
E6-E7	Colinda con lote privado E5 en 47,28 m.	Colinda con la acera de la vía G3 en sentido este-oeste en 82,47 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 80,46 m.	Colinda con la acera de la vía F3 una distancia de 60,78 m y con la vía F1 en 43,31 m.	5,942.36
E8	Colinda con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 59,99 m.	Colinda con lote privado E1 en 40,80 m.	Colinda con lote privado E3 en 70,50 m.	Colinda con el lote privado F42 en 34,04 m, continúa con la acera de la vía F4 una distancia de 42,18 m, luego con el lote privado F1 en 42,19 m.	4,303.65
F1	Vertice formado por la acera de la vía F4 y el lote privado E8.	Vertice formado por el lote privado F2 y el lote privado E1.	Colinda con lote privado E8 en 42,19 m, continúa con el lote privado E1 en 20,20 m.	Colinda con la acera de la vía F4 sentido norte-sur una distancia de 49,19 m, continúa con el lote privado F2 en 43,04 m.	1,491.20
F2	Colinda con el lote privado F1 en 43,04 m.	Con el lote privado F3 en 43,09 m.	Colinda con lote privado E1 en 15,20 m.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 29,61 m.	963.86
F3	Colinda con el lote privado F2 en 43,09 m.	Con el lote privado F4 en 43,19 m.	Colinda con lote privado E1 en 14,31 m.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 27,90 m.	909.81
F4	Vertice formado por el lote privado F3 y el lote privado E1.	Vertice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado 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
F5	Vertice formado por el lote F4 y el lote privado E1.	Vertice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F6.	Colinda con el lote privado E1 en 13,34 m, continúa con el lote privado F6 en 43,23 m.	Colinda con el lote privado F4 en 43,25 m, continúa con la acera de la vía F1 una distancia de 26,77 m.	857.45
F6	Colinda con el lote privado E1 en 12,47 m.	Colinda con la acera de la vía F1 sentido este-oeste una distancia de 25,82 m.	Colinda con el lote privado F7 en 43,33 m.	Colinda con el lote privado F5 en 43,23 m.	814.40
F7	Colinda con el lote privado E1 en 14,29 m.	Colinda con la acera de la vía F1 sentido este-oeste una distancia de 27,30 m.	Colinda con el lote privado F8 en 43,12 m.	Colinda con el lote privado F6 en 43,33 m.	901.58
F8	Colinda con el lote privado E1 en 25,53 m.	Colinda con la acera de la vía F1 sentido este-oeste una distancia de 25,96 m.	Colinda con el lote privado F9 en 42,44 m.	Colinda con el lote privado F7 en 43,12 m.	1,105.41
F9	Colinda con el lote privado E1 en 23,52 m.	Colinda con la acera de la vía F1 sentido este-oeste una distancia de 23,34 m.	Colinda con el lote privado E4 en 43,14 m.	Colinda con el lote privado F8 en 42,44 m.	1,005.99
F10	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 25,18 m.	Colinda con el lote privado F25 en 25,91 m.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 21,50 m.	Colinda con el lote privado F11 en 22,98 m.	578.75



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

F11	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 25,73 m.	Colinda con el lote privado F24 en 25,84 m.	Colinda con el lote privado F10 en 22,98 m.	Colinda con el lote privado F12 en 25,90 m.	625.01
F12	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 22,84 m.	Colinda con el lote privado F23 en 28,40 m.	Colinda con el lote privado F11 en 25,90 m.	Colinda con el lote privado F13 en 27,32 m.	674.51
F13	Vértice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F14.	Vértice formado por lote privado F12, el lote privado F22 y el lote privado F23.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 20,43 m, continúa con el lote privado F12 en 27,32 m	Colindante con el lote privado F14 en 27,45 m, continúa con el lote privado F22 en 25,47 m.	619.35
F14	Vértice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F15.	Vértice formado por el lote privado F13, el lote privado F21 y el lote privado F22.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 20,69 m, continúa con el lote privado F13 en 27,45 m.	Colindante con el lote privado F15 en 27,85 m, continúa con el lote privado F21 en 20,42 m.	558.93
F15	Vértice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F16.	Vértice formado por el lote privado F14, el lote privado F20 y el lote privado F21.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 20,72 m, continúa con el lote privado F14 en 27,85 m	Colindante con el lote privado F16 en 30,90 m, continúa con el lote privado F20 en 20,02 m.	574.09
F16	Vértice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F17.	Vértice formado por el lote privado F15, el lote privado F19 y el lote privado F20.	Colinda con la acera de la vía F1 una distancia de 21,39 m, continúa con el lote privado F15 en 30,90 m	Colindante con el lote privado F17 en 34,39 m, continúa con el lote privado F19 en 21,09 m.	656.17
F17	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 42,09 m.	Vértice formado por el lote privado F16, el lote privado F18 y el lote privado F19.	Colindante con el lote privado F16 en 34,39 m.	Colindante con el lote privado F18 en 29,26 m.	720.65
F18	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F17.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F19.	Colindante con el lote privado F17 en 29,26 m, continúa con el lote privado F19 en 32,74 m.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 55,68 m.	859.80
F19	Vértice formado por lote privado F18, el lote privado F16 y el lote privado F17.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F20.	Colindante con el lote privado F16 en 21,09 m, continúa con el lote privado F20 en 29,81 m.	Colindante con el lote privado F18 en 32,74 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 25,18 m.	654.75
F20	Vértice formado por lote privado F19, el lote privado F15 y el lote privado F16.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F21.	Colindante con el lote privado F15 en 20,02 m, continúa con el lote privado F21 en 28,00 m.	Colindante con el lote privado F19 en 29,81 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 25,18 m.	575.91
F21	Vértice formado por lote privado F20, el lote privado F14 y el lote privado F15.	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F22.	Colindante con el lote privado F14 en 20,42 m, continúa con el lote privado F22 en 27,84 m.	Colindante con el lote privado F20 en 28,00 m, continúa con la acera de la vía F2 una distancia de 25,18 m.	567.36
F22	Colindante con el lote privado F13 en 25,47 m.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 30,68 m.	Colindante con el lote privado F23 en 27,58 m.	Colindante con el lote privado F21 en 27,84 m.	792.57
F23	Colindante con el lote privado F12 en 28,40 m.	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 21,10 m y con la vía F3 en 13,26 m.	Colindante con el lote privado F24 en 25,97 m.	Colindante con el lote privado F22 en 27,58 m.	844.29
F24	Colindante con el lote privado F11 en 25,84 m.	Colindante con la acera de la vía F3 una distancia de 26,18 m.	Colindante con el lote privado F25 en 23,82 m.	Colindante con el lote privado F23 en 25,97 m.	652.17
F25	Colindante con el lote privado F10 en 25,91 m.	Colindante con la acera de la vía F1 una distancia de 25,90 m.	Colindante con la acera de la vía F1 una distancia de 20,57 m.	Colindante con el lote privado F24 en 23,82 m.	574.92
F26	Colindante con la acera de la vía F2 una distancia de 15,42 m.	Vértice 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
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



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

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
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
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
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
F32	Vértice formado por la acera de la vía F2 y el lote privado F33.	Vértice formado por 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
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
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
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
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
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
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
F39	Vértice formado por la acera de la vía G5.2 y el lote privado F40.	Vértice formado por la acera de la vía F1 y el lote privado F38.	Colindante con el lote privado F40 en 39,59 m, continúa con la acera de la vía F1 una distancia de 21,29 m.	Colindante con la acera de la vía G5.2 una distancia de 21,81 m, continúa con el lote privado F38 en 42,47 m.	879.42
F40	Colindante con la acera de la vía G5.2 sentido este-oeste una distancia de 16,64 m, continúa por la vía F1 una distancia de 9,67 m.	Colindante con el lote privado F39 en 39,59 m.	Colindante con la acera de la vía F1 una distancia de 41,46 m.	Colindante con la acera de la vía G5.2 una distancia de 20,86 m.	1,088.49
F41	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este-oeste una distancia de 22,53 m.	Colindante con la acera de la vía F4 una distancia de 25,48 m, continúa con la vía F1 una distancia de 9,99 m.	Colindante con el lote privado F42 en 47,69 m.	Colindante con la acera de la vía G5.1 una distancia de 37,79 m.	1,252.34
F42	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este-oeste una distancia de 25,24 m.	Colindante con la acera de la vía F4 una distancia de 33,63 m.	Colindante con el lote privado E8 en 34,04 m.	Colindante con el lote privado F41 en 47,69 m.	1,127.36
G1	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G20.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G2.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25,55 m, continúa con el lote privado G2 en 68,81 m.	Colindante con el lote privado G20 en 57,90 m, continúa con la acera de la vía G1 en sentido este-oeste una distancia de 27,77 m.	1,624.97
G2	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G1.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G3.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25,29 m, continúa con el lote privado G3 en 70,38 m.	Colindante con el lote privado G1 en 68,81 m, continúa con la acera de la vía G1 en sentido este-oeste una distancia de 25,08 m.	1,746.43



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

G3	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G2.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G4.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25,14 m, continúa con el lote privado G4 en 68,42 m.	Colindante con el lote privado G2 en 70,38 m, continúa con la acera de la vía G1 en sentido este-oeste una distancia de 25,01 m.	1,742.64
G4	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G3.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G5.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 26,17 m, continúa con el lote privado G5 en 62,92 m.	Colindante con el lote privado G3 en 68,42 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido este-oeste una distancia de 25,10 m.	1,646.79
G5	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G4.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G6.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 26,56 m, continúa con el lote privado G6 en 58,19 m.	Colindante con el lote privado G4 en 62,92 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido este-oeste una distancia de 25,36 m.	1,509.46
G6	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G5.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G7.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido norte - sur una distancia de 26,56 m, continúa con el lote privado G7 en 54,77 m.	Colindante con el lote privado G5 en 58,19 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido norte-sur una distancia de 25,61 m.	1,411.93
G7	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G6.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G8.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido norte - sur una distancia de 26,56 m, continúa con el lote privado G8 en 50,99 m.	Colindante con el lote privado G6 en 54,77 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido norte-sur una distancia de 25,53 m.	1,324.88
G8	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G7.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado G9.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido norte - sur una distancia de 26,16 m, continúa con el lote privado G9 en 46,50 m.	Colindante con el lote privado G7 en 50,99 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido norte-sur una distancia de 25,21 m.	1,216.39
G9	Vértice formado por la acera de la vía Río Santiago y el lote privado G8.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y la vía G5.1.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 23,34 m, continúa con la vía G5.1 una distancia de 40,33 m.	Colindante con el lote privado G8 en 46,50 m, continúa con la acera de la vía G1, sentido este-oeste una distancia de 37,07 m.	1,382.00
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
G20	Vértice formado por el lote privado Área de reserva y la acera de la vía Río Santiago.	Vértice formado por el lote privado G19 y la acera de la vía G1.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este-oeste una distancia de 60,81 m, continúa con el lote privado G1 en 57,90 m, continúa con la acera de la vía G1 sentido este-oeste una distancia de 32,34 m.	Colindante con el lote privado Área de reserva en 72,31 m, continúa con la acera de la vía G19 una distancia de 31,42 m.	2,909.17
H1	Colindante con el área verde pública AV5 en 24,03 m, continúa con la quebrada Q2 en 246,75 m.	Colinda con la quebrada Auqui Grande en 284,75 m.	Colindante con el área verde AV3 en 65,72 m.	Colinda con el retiro de la calle Eloy Alfaro en 145,42 m.	28,632.40
Nota: En el lote H1 la superficie del lote incluye el área útil que fue destinada para retiro de afectación de quebrada (2.946,13 m2)					346,236.12



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 20 con su respectivo cuadro No. 10 “Características y tipos de vías públicas” por lo 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 Públicas* 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.

### **Cuadro No. 10 - Características y Tipos de Vías Públicas**



ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO																				
ZONA	NOMBRE	TIPO	#CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALEDON I (m)	ESPALEDON E (m)	NOTAS	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	1,436.65
	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	e)		-	-	-	-	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	952.63
G	G1	LOCAL	1	3.00	-	2.50	-	-		3x0.10	-	-	-	-	6.30	11.30	240.17	50	30	3,398.63
	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	361.73	50	30	3,979.68
	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	q), d)	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	a)	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	a)	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	a)	4x0.10	-	-	-	-	11.00	15.00	374.06	50	30	5,611.85
																				84,993.89

NOTAS:

- a) El espaldon sera usado como ciclovía
- b) Espaldon usado para ciclovía
- c) Espaldon corresponde a la ciclovía - 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.

“

**Artículo 4.-** Sustitúyase el cuadro No. 11 “Características y tipos de ciclovías” y el número del Plano de Ciclovías del artículo 22, por lo cual, el artículo será de la siguiente forma:

“La red de ciclovías, descrita en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías**, permite la circulación de bicicletas dentro del Proyecto, integrando su accesibilidad hacia todas sus áreas. Los tipos y características de las ciclovías del proyecto se encuentran contenidos en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías** y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el **Plano No. 13 Plano de Ciclovías**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.



**ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN**

**CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE CICLOVÍAS**

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
Chaquiñan	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
<b>total</b>	<b>8321.76</b>

**Artículo 5.-** Sustitúyase el cuadro No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos” del artículo 32, por el siguiente:

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
<b>TOTAL</b>					<b>\$1,995,946.29</b>

**Artículo 6.-** Sustitúyase el cuadro No. 17 “Detalle de pago en especie en obras de infraestructura” del artículo 33, por el siguiente cuadro:



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

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
<b>Infraestructura</b>	<b>Av. Alfonso Lamiña</b>						
	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
	<b>Calle Río Santiago</b>						
	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
	<b>Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva</b>						
	Suelo	12,478.03	110** \$	1,372,583.30			
		<b>Construcción de la Rotonda Sur</b>					
Diseño y Construcción (no incluye suelo)				4,842.00	61.27 \$	296,669.34	
<b>Equipamiento</b>	<b>Equipamiento de Áreas Verdes</b>						
	Construcción	69,519.45	15.00 \$	1,042,791.75	69,519.45	15.00	1,042,791.75
<b>Equipamiento Social</b>	<b>Centro de Bienestar Social</b>						
	Construcción	779.100	868,25	\$676,453.57			
	Exteriores	996.098	50	\$49,804.90			
	<b>Centro Cultural</b>						
	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

**Artículo 7.-** Incorpórese el artículo 36, el cual dirá lo siguiente:

“Artículo 36.- Área adicional. - El Promotor implementará una superficie de 449.85 m<sup>2</sup> 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.”

**Artículo 8.-** Sustitúyase todos los Planos del Anexo I de la Ordenanza Metropolitana No. 284 por los planos del Anexo I de la presente ordenanza reformativa.

**Artículo 9.-** 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



## ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

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.”

**Artículo 10.-** 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.”

**Artículo 11.-** 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”.

**Artículo 12.-** 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.”

**Disposición General.** - Las modificaciones que se den en esta ordenanza no podrán afectar de forma negativa el pago total de la concesión onerosa de los derechos a favor del Municipio determinados con anterioridad a esta ordenanza. En caso de existir variaciones positivas a favor del Municipio estas serán recalculadas de forma automática, exigidas y debidamente cobradas.

**Disposición Final.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el día 07 de diciembre de 2021.

PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES

Firmado digitalmente por  
PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2021.12.09  
20:47:25 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones Nos. 184 ordinaria de 09 de



**ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN**

noviembre de 2021; 190 de 30 de noviembre de 2021; y, 191 Ordinaria de 07 de diciembre de 2021.

**PABLO  
ANTONIO  
SANTILLAN  
PAREDES**

Firmado digitalmente por  
PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2021.12.09  
20:49:01 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 09 de diciembre de 2021.

**EJECÚTESE:**

**SANTIAGO  
MAURICIO  
GUARDERAS  
IZQUIERDO**

Firmado digitalmente por  
SANTIAGO  
MAURICIO  
GUARDERAS  
IZQUIERDO

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 de diciembre de 2021.

**PABLO  
ANTONIO  
SANTILLAN  
PAREDES**

Firmado digitalmente  
por PABLO ANTONIO  
SANTILLAN PAREDES  
Fecha: 2021.12.09  
20:50:17 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**