



## ORDENANZA No. 284

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en el año 2016 definió los principios rectores para el ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados. Entre otros, determinó que el desarrollo del territorio debe acogerse a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad, recogido en la Constitución del Ecuador.

Para lograr la materialización de un desarrollo territorial en base a tales principios rectores, la LOOTUGS normó los instrumentos de planificación y gestión urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano cuyo objeto es promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y asegurar la provisión de las infraestructuras y equipamientos públicos.

La legislación municipal recogió estas directrices de la LOOTUGS vinculando los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) regulados en la Ordenanza Metropolitana No. 172 del año 2011, con sus respectivas reformas, a la concesión onerosa de derechos (COD) regulada en la Ordenanza Metropolitana No. 183 del año 2017.

En este marco, los PUAE constituyen instrumentos complementarios de planificación urbanística arquitectónica, que pueden ser de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que pueden contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (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.

La concesión onerosa de derechos, por su parte, constituye una herramienta de financiamiento del desarrollo urbano, en los términos de la LOOTUGS, que permite la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, mediante la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el PUOS en materia de habilitación de suelo y edificación, en los casos en donde se modifique la clasificación, uso y zonificación del suelo y cuando se

24

74



## ORDENANZA No. 284

permita un mayor aprovechamiento del suelo. La COD se aplica exclusivamente a los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y por tanto, opera como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual se plasma en la ordenanza metropolitana No. 183, antes señalada.

Con estos antecedentes, se presenta la Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, instrumento normativo que plasma las regulaciones de obligatorio cumplimiento para el promotor del PUAE, que garantiza que éste constituya un proyecto de desarrollo urbano sostenible, que aporte a la equidad territorial y justicia social y cuyas cargas y beneficios se distribuyan de una manera equilibrada y equitativa.

### II

El PUAE San Patricio se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá en el Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y la Prolongación del Escalón Lumbisí (calle Alfonso Lamiña). El proyecto se implanta en tres lotes que en conjunto suman una superficie de 543.149,23 m<sup>2</sup>.

El PUOS vigente asigna a los tres lotes los usos de suelo (M) Múltiple, (RU1) Residencial Urbano de Baja Densidad y Protección Ecológica; y las zonificaciones (ZC) Áreas de Promoción Especial, (A39) A1006-40 y (A38) A1002-35.

La determinación de la zonificación ZC se encuentra vigente, para el área donde se asentará el PUAE San Patricio, desde el Plan de Uso y Ocupación de Suelo constante en la Ordenanza Metropolitana No. 171 del año 2011, en la que se estableció que la zonificación ZC, que regula a las áreas de promoción especial y el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados, que se pueden acoger a un régimen normativo específico para la edificación y fraccionamiento, aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

La clasificación de esta área como una zona de promoción especial y desarrollo urbanístico concertado se ha mantenido en las subsiguientes actualizaciones y en los nuevos planes de uso y ocupación de suelo que se han expedido desde esa fecha, con lo que se ha ratificado expresamente la voluntad del Concejo Metropolitano de Quito de que esta zona se desarrolle de forma concertada con la autoridad competente, considerando, sobretodo, su ubicación estratégica y la alta incidencia que este desarrollo tendrá sobre el futuro de la parroquia de Cumbayá.

Bajo este marco normativo, el propietario de los bienes inmuebles y promotor del proyecto, Urbanizadora Málaga S.A., planteó a la Municipalidad formalmente y



## ORDENANZA No. 284

por su propia iniciativa, las condiciones de uso de suelo y zonificación requeridas para el desarrollo del PUAE San Patricio en el año 2014. Desde ese momento, el proyecto se sometió al análisis técnico de las áreas competentes en las materias de: suelo, medio ambiente, movilidad entre otras. Como resultado, las Secretarías y Empresas Públicas Metropolitanas competentes, emitieron sus respectivos informes técnicos obligatorios, según lo determinado por la legislación local vigente, los cuales sustentan la aprobación técnica del PUAE y forman parte integrante de la presente ordenanza como anexos.

### III

El PUAE San Patricio es un proyecto de uso mixto, que incluye tanto áreas residenciales, como espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. Según lo determinado en la normativa aplicable, el proyecto toma en cuenta 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.

El proyecto aporta a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá definida por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015. La contribución a la consolidación urbana de Cumbayá del PUAE San Patricio se materializará a través del desarrollo de:

- i) Infraestructuras de servicios públicos, de movilidad peatonal, ciclista, y de transporte público, y vialidad;
- ii) Equipamientos sociales de educación y cultura; y,
- iii) Espacios verdes públicos incorporados a la red verde urbana metropolitana.

Adicionalmente, parte del área de propiedad privada del PUAE estará afectada permanentemente al uso y acceso público, universal e incondicional, sin restricciones, en donde se habilitarán áreas verdes adicionales y espacios de comercios y servicios en las plantas bajas.

Entre las áreas públicas y las áreas privadas de acceso público, el 46% del área útil del proyecto es accesible a la ciudadanía sin restricción.

El nuevo centro urbano que propone el PUAE San Patricio, en el cual convergen todas las vías peatonales, ciclo-vías y ejes viales, constituirá un importante

14



## ORDENANZA No. 284

atractivo turístico y de entretenimiento, y estará permanentemente abierto para el uso y disfrute público.

Estas características garantizan no solamente el desarrollo urbano de esta zona de la ciudad de una forma planificada y sustentable, sino que permiten la habilitación de servicios urbanos para la ciudadanía que habita en Cumbayá y sus parroquias aledañas, contribuyendo de esta manera a la inclusión social y a la consagración del derecho a la ciudad.

La ubicación del proyecto, disminuirá de manera importante la necesidad imperante de los habitantes de los valles orientales, de trasladarse hacia la zona céntrica de la ciudad para realizar sus actividades laborales y acceder a distintos servicios. Consecuentemente, el proyecto tendrá una incidencia importante en la reducción de viajes y tráfico vehicular en las vías de ingreso a la ciudad de Quito, aportando a la productividad y calidad de vida de los habitantes a través de la generación de una nueva oferta inmobiliaria para empresas que necesitan estar cerca de nuevos polos de desarrollo como el nuevo aeropuerto internacional de Quito.

### IV

Para dar paso al desarrollo del PUAE San Patricio en los términos descritos, el promotor solicitó cambios de uso de suelo e incremento de edificabilidad según las características de cada uno de los sectores de planificación del proyecto.

La autorización de estos derechos urbanísticos específicos, diferentes a los establecidos en el PUOS, se sujeta a la concesión onerosa normada en la Ordenanza Metropolitana No. 183 del año 2017, para la cual se aplican las fórmulas de cálculo constantes en el artículo 9 del citado cuerpo normativo.

En virtud de que los dos lotes que actualmente cuentan con la zonificación (ZC) Área de Promoción Especial en el área del proyecto son esquineros y tienen dos o más zonificaciones, se acogen a lo dispuesto por el artículo 65, literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 de 2011, que determina: *“En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales”*. En tal sentido, la línea base de asignación urbanística de los dos lotes para el cálculo de la concesión onerosa es la zonificación (A39) A1006-40.

Con esta línea base, y en cumplimiento del artículo 12 de la misma Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó el método de cálculo y determinó los valores y montos a pagar por concepto de concesión onerosa 





## ORDENANZA No. 284

de derechos. De igual forma, la Secretaría de Territorio estableció motivadamente que el pago se realizará parcialmente en dinero y parcialmente en especie, lo cual fue previamente acordado con los promotores del PUAE.

Si bien, el PUAE San Patricio plantea la modificación de usos de suelo de (R1) y (M) a (R2) en algunas áreas del proyecto y solicita el incremento de edificabilidad en algunos de los sectores de planificación del proyecto, el área útil total de construcción que se autoriza al PUAE San Patricio (800,000 m<sup>2</sup>) es menor al área útil total de construcción que se podría desarrollar en los tres lotes con las condiciones urbanísticas actuales (1'200,000 m<sup>2</sup>). La planificación propuesta persigue una distribución más adecuada de la ocupación y densidad del sector, que permita liberar áreas en planta baja y proteger la permeabilidad del suelo con el objetivo de disminuir el riesgo de la escorrentía urbana.

La presente ordenanza aprueba 8 sectores de planificación y genera 106 lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos públicos y privados y áreas verdes públicas.

### V

La aprobación del PUAE San Patricio impone obligaciones para el promotor del proyecto, derivadas del mandato normativo y de la exigencia legal de mitigación que tienen los proyectos, por los impactos producidos por su desarrollo. Adicionalmente, en este caso, el promotor asume la obligación de pagar el monto resultante de la concesión onerosa de derechos tanto en dinero como en especie, desarrollando infraestructuras y equipamientos que contribuyen a dotar de mayores y mejores condiciones urbanísticas a la parroquia.

El proyecto se ejecutará por etapas. La primera priorizará las obras de infraestructura y servicios básicos, que incluirán la construcción de las redes de alcantarillado, abastecimiento de agua potable y plantas de tratamiento de aguas; la construcción de ductos, canalización de red de energía eléctrica y telecomunicaciones y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto y la instalación de red de alumbrado público. Todas estas obras constituyen una obligación del promotor del proyecto por disposición normativa y se realizarán a su propio costo.

El PUAE San Patricio prevé la entrega al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie que corresponde al 16,27% del área útil del proyecto, distribuidas de la siguiente manera: 24



## ORDENANZA No. 284

**a. Área verde norte:** ubicada en el extremo norte del proyecto, colindante con el intercambiador de la Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente.

**b. Parque ecológico:** área de 3.9 hectáreas ubicadas en la zona más alta del proyecto, en la cual existe actualmente un bosque de eucalipto donde se plantea la incorporación de especies vegetales nativas. El equipamiento de esta zona se enfoca en el tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para la recreación pasiva y observación de vida silvestre. Este será el primer parque de escala zonal en la parroquia de Cumbayá.

**c. Área verde lineal – a lo largo de la Av. Alfonso Lamiña:** Se ubica al costado occidental de la vía colectora Av. Alfonso Lamiña, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. Esta área se conformará en un parque que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan manifestar diversas expresiones culturales, las cuales generen un paseo atractivo para la ciudadanía.

**d. Parque lineal – colindante al borde de quebrada El Auqui:** Ubicado a lo largo del área colindante al borde de la quebrada El Auqui, acondicionado y equipado para circulación peatonal y ciclista, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia equipamientos públicos adyacentes y acceso al sistema peatonal del proyecto.

Adicionalmente, entregará una superficie del 2,37% del área útil del proyecto, para equipamientos públicos, de bienestar social y de cultura, cuya construcción a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas serán responsabilidad del promotor bajo las directrices de la Administración Zonal Tumbaco.

Todas las áreas verdes y de equipamiento están destinadas al disfrute y servicio de la ciudadanía en general y en particular a los habitantes de la zona de Cumbayá y sus parroquias aledañas. Estas áreas son abiertas, de acceso público, incondicional e irrestricto y buscan aportar a la disminución del déficit de áreas verdes públicas del valle de Cumbayá y Tumbaco. El sistema de áreas verdes del PUAE San Patricio se incorpora a la red verde urbana, dando continuidad a los corredores



## ORDENANZA No. 284

ecológicos de las quebradas que estructuran la trama biofísica de este sector y por tanto incrementando la conectividad ambiental de las laderas de San Francisco de Pincha con el valle de Lumbisí.

En total por concepto de áreas verdes, el PUAE San Patricio cederá gratuitamente a la ciudad el 18,64% de área útil urbanizable, con lo que se satisface y sobrepasa la obligación contenida en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) sobre las áreas verdes y comunitarias en subdivisiones y fraccionamientos.

La habilitación de las áreas verdes y de los equipamientos formará parte de la primera etapa del proyecto. Las inversiones requeridas para esta habilitación se consideran, por una parte, no imputables a la concesión onerosa de derechos, por constituir una obligación normativa del promotor. Las inversiones no imputables a la COD son la cesión del suelo correspondiente a las áreas verdes y de equipamiento, así como su ajardinamiento básico.

Por otro lado, el equipamiento adicional de las áreas verdes, que incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización y sistemas de seguridad, así como la construcción de los equipamientos sociales públicos de bienestar social y de cultura, sí se imputan a la concesión onerosa de derechos aplicable al proyecto y se consideran parte del pago en especie de la misma.

El PUAE San Patricio prioriza las inversiones para garantizar la movilidad sostenible. En tal sentido, se construirá un sistema de aceras que fomentará la movilidad peatonal y salvaguardará la seguridad de los peatones, personas con discapacidad y con movilidad reducida. El diseño cumplirá con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes, debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podotáctil, mobiliario urbano e iluminación. Al constituir una obligación normativa, toda la inversión en el sistema de aceras correrá por cuenta del promotor.

El PUAE prevé también la construcción de 4 kilómetros lineales de ciclovía, compartidas o exclusivas, que se integran al sistema de ciclovías existentes en la parroquia de Cumbayá, particularmente con la ruta de ciclismo El Chaquiñán. La ciclovía recorre las principales áreas verdes del proyecto, por lo que su equipamiento incluirá un tratamiento paisajístico acorde a las características medioambientales de la zona. Todas las inversiones correspondientes a la ciclovía corren por cuenta del promotor.

promotor. 24



## ORDENANZA No. 284

De igual manera, el proyecto ha previsto inversiones para garantizar la provisión del servicio de transporte público para todos los usuarios permanentes y ocasionales del PUAE. Se planifica la habilitación de carriles de servicio para el embarque y desembarque de pasajeros y paradas de transporte público que aseguren condiciones dignas y de seguridad para la ciudadanía. Las inversiones correspondientes al equipamiento para el transporte público correrán por cuenta del promotor.

Para la aprobación del PUAE San Patricio se ha estudiado minuciosamente las condiciones de vialidad y tráfico de la zona y se ha determinado el desarrollo de un sistema vial que, por una parte, ejecute las obras que se encuentran previstas en el PUOS para la zona, previo al análisis y aprobación de este proyecto; y por otra parte, mitigue el impacto que el proyecto generará directamente. Es así que el proyecto:

- a. Ampliará la calle Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) a 3 carriles por sentido y un parterre central, cuyo diseño y construcción cumplirán las características previstas para una vía colectora; prevista como una infraestructura metropolitana por parte de la municipalidad.
- b. Ampliará la calle Río Santiago a 4 carriles en el primer tramo y a 2 carriles en el segundo tramo, según las directrices técnicas dictadas por la Secretaría de Movilidad para esta vía local;
- c. Diseñará y construirá una rotonda en el extremo sur del área del proyecto (Rotonda Sur) como medida de facilitación del tráfico vehicular;

La inversión correspondiente a la construcción de las calles Alfonso Lamiña y Río Santiago, con su correspondiente ensanchamiento que ya se encontraba determinada por el PUOS previo a la aprobación de este proyecto, y que constituyen obras que beneficiarán a los sectores de Lumbisí, San Patricio y San Juan, se imputa a la concesión onerosa y forma parte del pago en especie de la misma.

Por otro lado, la inversión correspondiente a la ampliación de las calles Alfonso Lamiña y Río Santiago, así como el diseño y construcción de la Rotonda Sur, que se califica como medida de mitigación a los impactos directos producidos por el PUAE por parte de la Secretaría de Movilidad, no se imputa a la concesión onerosa de derechos y constituye una obligación para el promotor, por lo que corre por su propia cuenta.

Como parte del pago en especie de la concesión onerosa de derechos del PUAE San Patricio se toma en cuenta el valor de las áreas de propiedad del promotor que no fueron incluidas en el proceso de expropiación de la Ruta Viva y que se encuentran



## ORDENANZA No. 284

irregularmente ocupadas por esta vía. Con la aprobación de la presente ordenanza se regulariza dicha ocupación reconociendo al promotor como pago en especie el valor de las áreas no expropiadas, con el precio por metro cuadrado que fue determinado en la sentencia del juicio de expropiación No. 17113-2014-3914 emitida por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.

El PUAE San Patricio cumplirá con las medidas de mitigación determinadas por la Secretaría de Ambiente, que incluyen la protección y restauración del entorno natural y urbano, sistemas efectivos de utilización de recurso agua, sistemas de ahorro de consumo de energía para edificaciones, utilización de materiales locales, implementación de un sistema de gestión y manejo de residuos y la medición de huella de carbono producida por el proyecto. Todas las inversiones para cumplir con estas obligaciones correrán por cuenta del promotor.

### VI

Adicionalmente, los promotores del PUAE San Patricio proponen voluntariamente el desarrollo de dos aportes urbanísticos que buscan contribuir al objetivo de la inclusión social y la equidad territorial.

El primero, es el desarrollo a su costo y riesgo de un proyecto combinado de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés público (VIP), de al menos cien (100) unidades de vivienda, que se ubicará en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco. La ubicación del proyecto combinado de VIS y VIP se prevé en las parroquias citadas con la finalidad de que las familias beneficiarias accedan a las áreas y equipamientos habilitados por el proyecto y disfruten de los servicios urbanos ofertados en éste. Adicionalmente, el desarrollo de vivienda VIS y VIP en esta zona busca aportar a la disminución del déficit de vivienda asequible en el Distrito Metropolitano de Quito.

El segundo aporte urbanístico voluntario son las obras de adecentamiento de la vía férrea (calle Eloy Alfaro) en el tramo del frente del Parque Ecológico del PUAE San Patricio. El alcance de las obras de adecentamiento incluirá el mejoramiento de las superficies para garantizar una adecuada caminabilidad, iluminación pública, implementación de al menos 3 (tres) puntos seguros (según los parámetros de diseño e instalación previstos por la secretaría encargada de la seguridad en el Distrito Metropolitano de Quito) y señalización vial.

### VII

Por la magnitud del proyecto, el PUAE San Patricio se considera un agente detonador del desarrollo económico local. El ámbito de mayor relevancia es su



## ORDENANZA No. 284

capacidad de generación de empleo directo en los sectores de la construcción, servicios, turismo, entre otros.

El PUAE San Patricio plantea un enfoque turístico que busca aportar a la consolidación de Quito como un destino turístico de clase mundial y habilitar servicios turísticos en una zona de alta demanda, pero con una oferta nula. En tal sentido, propone el desarrollo de dos hoteles, espacios gastronómicos que brinden oportunidades a nuevos chefs y fomenten la cultura gastronómica del Ecuador, un mercado de productos locales que beneficie a las comunidades aledañas y a emprendedores de la zona, espacios de esparcimiento para niños y adolescentes, oferta de comercios y servicios para familias, centro de convenciones para el desarrollo de eventos internacionales, entre otros. Adicionalmente, el PUAE contempla la construcción de un hospital de servicios médicos de primer nivel que buscará abrir el segmento de turismo médico en la ciudad. 74

A blue handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a stylized 'A' or similar shape.



## ORDENANZA No. 284

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: “1. 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; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

**Que**, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: *“...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) “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 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, **H**



## ORDENANZA No. 284

entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

**Que**, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformativa Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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 o metropolitano.”*;

**Que**, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: 1. Se transforma el suelo rural en urbano. 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3. Se modifican los usos del suelo. 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;

**Que**, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o H

A



## ORDENANZA No. 284

metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos;

**Que,** el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras;

**Que,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que *“la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social”*;

**Que,** el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, modificada por la ordenanza 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, que establece el régimen administrativo del suelo 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 artículo No. 65 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, literal f), señala que: *“En predios esquineros que tengan dos o más*



## ORDENANZA No. 284

zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.”;

**Que**, el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: “Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio”;

**Que**, el artículo 9 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: “La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE: (...) a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo. - La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m<sup>2</sup> de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto. (...) El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza. (...) La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula: (...)  $COD_u = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$  (...) b) Venta de edificabilidad. - La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m<sup>2</sup> de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos. (...) Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo. (...) Fórmula:  $COD_e = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por$



## ORDENANZA No. 284

*edificabilidad] Donde: CODe = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad. (...) Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”;*

**Que,** en virtud del artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos (COD) y de la disposición transitoria segunda de la misma Ordenanza que establece que la STHV incorporará los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, el promotor ha completado y presentado el formulario declarativo para el cálculo de la COD para el PUAE San Patricio;

**Que,** la asignación de datos de uso y ocupación del suelo para los lotes con predios Nos. 3672119 y 3672121, donde se realizan cambios de uso y ocupación de suelo que generan cobro por concesión onerosa de derechos, no se han modificado desde el año 2011;

**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 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,** la Av. Alfonso Lamiña en el tramo que une la Ruta Viva con el sector de la Comuna de Lumbisí, tiene una línea de intención aprobada mediante el mapa PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, con una tipología de colectora principal y una sección total de 27,6 metros;

**Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y en las Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017;

**Que,** la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que *“para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de*

*A*

*HA*



## ORDENANZA No. 284

*intervención valorativas (AIVA) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizaran los criterios y consideraciones señalados en esta norma”;*

- Que,** el PUAE San Patricio, objeto de regulación a través de la presente Ordenanza, 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 objeto de la presente Ordenanza constituye un innovador aporte al Distrito Metropolitano de Quito generando una subcentralidad de 54 hectáreas aproximadamente, constituyéndose en un proyecto moderno, autosustentable y pionero en el desarrollo de conceptos urbanísticos, y que promoverá el desarrollo económico en el sector de los valles de Cumbayá y Tumbaco como zonas de influencia del nuevo Aeropuerto de Quito y de la ciudad;
- Que,** siguiendo el lineamiento de cambio de matriz productiva, reactivación y desarrollo turístico en el país, temas en los que está empeñado el Gobierno Nacional así como el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la implementación del proyecto San Patricio es fundamental para la ciudad y el país, incrementando la capacidad hotelera, infraestructura turística, residencial con parques lineales y de recreación, lo que permitirá a la ciudad aumentar la oferta de servicios turísticos, creando nuevas fuentes de trabajo, generando desarrollo económico y productivo;
- Que,** mediante oficio No. SM-00678 del 21 de abril de 2014 y SM-00817 del 14 de mayo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación del proyecto especial a nivel de urbanización y plan masa; y mediante oficio No. SM-0667 del 19 de abril de 2018, la Secretaría de Movilidad emitió el Informe técnico favorable a la actualización al Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación;
- Que,** mediante oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio de 2015, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, cumpliendo con todos los requerimientos establecidos por la Secretaria de Ambiente;
- Que,** la Mesa Técnica conformada por la Secretarías Generales de Planificación, y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Competitividad, y **M**



## ORDENANZA No. 284

Movilidad en sesión del día 7 de octubre de 2014 resolvieron emitir **criterio técnico viable** para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio; la cual consta en el oficio No. STHV-DMPPS-4739 del 10 de noviembre del mismo año;

**Que**, el promotor incorporó las observaciones realizadas por la Mesa Técnica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. Estas observaciones fueron aceptadas mediante oficio expediente No. STHV-DMPPS 004739 del 10 de noviembre de 2014;

**Que**, mediante oficio No. STHV-DMPPS- 2905 del 15 de junio de 2018, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el Proyecto Especial San Patricio;

**Que**, mediante oficio No. DMC-CE-09210 del 07 de agosto de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro, remite el informe de cabida de lotes del PUAE San Patricio, y de las áreas y linderos de los lotes a ser entregados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas y equipamientos públicos en base a la normativa vigente;

**Que**, mediante oficio No. SA-POL- 2018- 3901 con fecha 11 de septiembre de 2018, la Secretaría de Ambiente se ratifica en lo expuesto en el informe No. SA-POL-4475 del 25 de junio de 2015;

**Que**, mediante oficio No. DMC-CE-11777 del 21 de septiembre de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro, en relación al oficio No. DMC-CE-09210 del 7 de agosto de 2018, informa respecto al error en el tipeo del área del lote con predio No. 3672121, actualizando el área de este lote la cual es de 302.952,37 m<sup>2</sup>;

**Que**, mediante expediente PRO-2018-02745 del 19 de julio de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio;

**Que**, en la sesión de Concejo Metropolitano del 12 de octubre de 2018, se realizó el primer debate del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio;

**Que**, mediante oficio No. SGC-2018-3332 del 17 de octubre de 2018, la Secretaría General del Concejo, remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el expediente identificado con el GDOC No. 2017-159751, relacionado con la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, el cual

M

24



## ORDENANZA No. 284

contiene las observaciones del primer debate del proyecto, realizadas por los señores ediles en sesión de Concejo del 12 de octubre de 2018, así como el oficio No. 687-LMM-CMQ.2018, suscrito por la concejala Luisa Maldonado;

**Que**, en la Mesa de Trabajo del 15 de enero de 2019, convocada por la Comisión de Uso de Suelo y con la presencia de varios concejales y asesores de concejales, se analizaron y procesaron las observaciones formuladas al PUAE San Patricio, en la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito del 26 de diciembre de 2018;

**Que**, mediante oficio S/N del 27 de noviembre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el 27 de noviembre de 2018, firmado por el Arq. José Luis Romero, Gerente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, en cual presenta el compromiso de desarrollar un proyecto de aproximadamente 100 viviendas bajo los parámetros de vivienda de interés social y pública, además propone que se excluya a la rotonda como pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos y que se incluya como aporte del PUAE San Patricio a la ciudad;

**Que**, mediante memorándum S/N del 22 de noviembre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el 29 de noviembre de 2018, con GDOC No. 2018-183024, firmado por el Dr. Nelson Olmedo Cisneros, Procurador de la Urbanización Málaga S.A. mediante el cual se determinan los valores que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adeuda a la Urbanizadora Málaga por concepto de las expropiaciones de suelo realizadas para la ejecución de la Ruta Viva; y,

**Que**, mediante oficio S/N del 15 de enero de 2019, ingresado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, firmado por el Sr. Morice Dassum, Promotor del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, en el cual presenta el compromiso de desarrollar, como aporte voluntario, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Pública (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, este proyecto se implantará en un lote ubicado en la zona de influencia del proyecto, es decir, en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco, de tal manera que los habitantes del proyecto VIS – VIP puedan beneficiarse de los aportes urbanísticos del PUAE. 9H



## ORDENANZA No. 284

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), artículo 87, letras a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL – PUAE SAN PATRICIO

#### CAPÍTULO I

#### CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.** - 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.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.** - Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña).

El PUAE San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S. A. que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m<sup>2</sup>, y cuyo cuadro de linderos se detalla en el Cuadro No. 1, adicionalmente el proyecto plantea la generación de un equipamiento público en una sección del lote con predio No. 3672118.

**Cuadro No. 1.- Linderos**

		Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>PREDIO</b>	3672119	NORTE	Av. Ruta Viva	428,9	228.647,41
Clave	10013-04-002	SUR	Quebrada	351,66	
Área	228.647,41 m <sup>2</sup>	ESTE	Quebrada	692,37	
		OESTE	Av. Alfonso Lamiña	713,96	
<b>PREDIO</b>	3672121	NORTE	Av. Ruta Viva	260,33	302.952,37 <i>2H</i>



**ORDENANZA No. 284**

Clave	10112-04-005		Calle Río Santiago	480,44	
Área	302.952,37 m <sup>2</sup>		Calle General Eloy Alfaro (Vía Férrea).	449,46	
		SUR	Calle Río Taura	360,11	
			Calle Río Naranjal	365,7	
			Quebrada	474,03	
		ESTE	Av. Alfonso Lamiña	522,26	
			Propiedad de Morillo Batlle Jaime Andrés y Quebrada	438,08	
		OESTE	Propiedad de Sociedad Salesiana en el Ecuador	309,2	
			Calle Río Cayapas	180,16	
			Calle General Eloy Alfaro (Vía Férrea)	354,04	
<b>PREDIO</b>	<b>3672120</b>	NORTE	Quebrada	215,71	11.549,45
Clave	10213-04-003		Propiedad Horizontal Bosque San Antonio	125,06	
Área	11.549,45 m <sup>2</sup>	SUR	Av. Ruta Viva	315,5	
		ESTE	Termina en vértice		
		OESTE	Termina en vértice		
			<b>TOTAL</b>	<b>543.149,23</b>	

FUENTE: DM CATASTROS

La conformación y ubicación de los lotes se encuentran en el **Plano No. 1. Plano de Conformación** del Anexo I de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Asignación de zonificación en el área de promoción.-** De conformidad con lo establecido en el artículo No. 65 literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en los lotes con predios Nos. 3672119 y 3672121, al ser esquineros y poseer dos zonificaciones, en aplicación de la normativa descrita en el párrafo anterior, la línea base de asignación urbanística en la zonificación con área de promoción es A1006-40, esta zonificación también se utilizará para calcular los excedentes de edificabilidad demandados por el PUAE San Patricio. 74



## ORDENANZA No. 284

**Artículo 4.- Objetivo general.-** El objetivo del PUAE San Patricio, es aportar a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá, según lo definido en 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 consolidación urbana de Cumbayá, el Proyecto prevé el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con en 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.

### **Artículo 5.- Objetivos específicos.-**

1. Aportar a los objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en lo concerniente a la consolidación de las centralidades urbanas a escala metropolitana y a escala zonal, a través de la consolidación y densificación de un área urbana y la constitución de una red de equipamientos que garanticen el acceso a servicios en el sector sur de la parroquia;
2. Desarrollar un nuevo centro urbano que incluya vivienda, equipamientos, actividad comercial y empresarial, infraestructura turística y recreativa alrededor de plazas y espacios verdes de acceso público. La concepción múltiple del Proyecto permitirá generar un territorio polifuncional que permita a los usuarios ejercer todas sus actividades en un subcentro urbano mixto y compacto;
3. Promover el desarrollo turístico en el Distrito Metropolitano de Quito, aportando a la política de desarrollo productivo de la ciudad, a través de una oferta de servicios y equipamientos turísticos de clase mundial;
4. Promover el dinamismo económico en el sector, generando plazas de trabajo y oportunidades laborales relacionadas con la actividad turística a largo plazo; y,
5. Fortalecer los espacios naturales del sector, por medio de elementos que fortalezcan la red verde urbana con el entorno existente y proteger la calidad de aire del valle.

74



## ORDENANZA No. 284

**Artículo 6.- Condiciones urbanísticas específicas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) y usos complementarios según lo definido en la presente Ordenanza;
- b) Entorno: Espacios públicos y espacios privados de uso público integrados mediante áreas verdes, parques y aceras, enteramente accesibles al público, según la implantación general del Proyecto. La composición de espacios públicos y áreas verdes públicas y privadas se encuentra en el **Plano No. 2. Plano de Composición** del Anexo I de la presente ordenanza.

**Artículo 7.- Condiciones urbanísticas complementarias.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas complementarias:

- a) Integración urbanística con el contexto y entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante;
- b) Equipamientos y áreas verdes de uso y dominio público según lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de acuerdo con el **Plano No. 3. Equipamientos y Áreas verdes públicas** contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.
- c) Áreas privadas afectadas al uso público, accesibles sin restricciones, garantizando el acceso universal e incondicional. Estas áreas formarán parte de las áreas comunales privadas de los edificios, sin que los futuros propietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente Ordenanza de acuerdo con el **Plano No. 4. Áreas privadas afectadas al uso público** contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Estas áreas estarán complementadas con usos de comercios y servicios en las plantas bajas, su horario de accesibilidad será irrestricta, impidiéndose el uso de barreras físicas, portones o garitas;
- d) Incorporación de ciclovías y una red de circulación peatonal que se complementa con áreas verdes públicas y áreas privadas de acceso público;
- e) Dotación de servicios y equipamiento urbano.

**Artículo 8.- Sectores de planificación.-** El Proyecto prevé una estructura urbana compuesta por 8 (ocho) sectores que se encuentran detallados en el **Plano No. 05. Sectores de Planificación**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. 7H





## ORDENANZA No. 284

**Artículo 9.- Descripción de sectores de planificación.-** Los ocho sectores de planificación del PUAE San Patricio se definen de la siguiente forma:

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

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

**Sector C.-** Zona central del PUAE San Patricio, destinada para la implantación de edificaciones de uso Múltiple, entre los cuales se contará con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio. En esta zona se ubicará la mayor densidad y concentración de servicios e infraestructura del proyecto con una nueva red vial, generando conectividad hacia las vías principales de acceso.

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

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

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

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

**Artículo 10.- División general del suelo y área útil.-** El área de los tres lotes originales que conforman el PUAE San Patricio se dividen de manera general según lo detallado

71

74



ORDENANZA No. 284

en el cuadro No. 2 - división general de los lotes originales, en el cual también se detalla el área útil total del proyecto.

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales

	Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D	Superficie m <sup>2</sup>
	Área bruta	228.647,41
1	LOTES DE VENTA	160.310,87
2	ÁREA VERDE -CICLOVIA	4.792,46
3	AV4	1.652,96
4	AV7	1.539,21
5	EQ1	3.637,03
6	EQ2	2.491,29
7	EQ3	2.622,02
8	BSQ	10.656,10
9	EQ4	927,56
A	<b>SUBTOTAL (1+2+3+4+5+6+7+8+9)</b>	<b>188.629,50</b>
10	VIAS C+D	29.599,70
11	COLECTORA	13.452,00
12	EXISTENTE	3.033,79
B	<b>TOTAL VIAS (10+11-12)</b>	<b>40.017,91</b>
	<b>TOTAL (A+B)</b>	<b>228.647,41</b>

	Lote con predio No. 3672121, sectores( E,F,G,H)	Superficie m <sup>2</sup>
	Área bruta	302.952,37
13	LOTES DE VENTA	186.653,75
14	AV2	15.529,83
15	AV3	7.506,03
16	AV5	16.905,33
17	AV6	11.041,69
18	QUEBRADA OCCIDENTAL	12.751,71
19	BORDE DE QUEBRADA OCC	4.108,57
20	RESERVA 1	6.607,10



ORDENANZA No. 284

21	RESERVA 2	1.399,08
<b>C</b>	<b>SUBTOTAL (13+14+15+16+17+18+19+20+21)</b>	<b>262.503,09</b>
22	VIAS F+G+H	35.330,60
23	VIA EXISTENTE	5.118,68
<b>D</b>	<b>TOTAL VIAS (22 +23)</b>	<b>40.449,28</b>
	<b>TOTAL (C+D)</b>	<b>302.952,37</b>

	<b>Lote con predio No. 3672120 , sector (A)</b>	<b>superficie m<sup>2</sup></b>
	Área bruta	<b>11.549,45</b>
24	AV1	10.551,94
25	Borde de quebrada	997,51
	<b>TOTAL (24+25)</b>	<b>11.549,45</b>
	<b>Total Área Útil (1+2+3+4+5+6+7+9+13+14+15+16+17+24+25)</b>	<b>427.159,48 m<sup>2</sup></b>

**Artículo 11.- Fraccionamiento de los lotes.-** El PUAE San Patricio, genera 106 (ciento seis) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el Cuadro No. 3 Área de Lotes, Superficies y Linderos y a lo detallado en el **Plano No. 06. Fraccionamiento**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 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 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 405,43 m.	Colinda con el lote privado B2 una distancia de 356,95 m.	24.874,00
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 356,95 m.	Colinda con la propiedad privada del Colegio Spellman una distancia de 182,78 luego	23.800,00



ORDENANZA No. 284

				continua por la vereda de la calle Río Santiago una distancia de 159,43 m.	
C1-C2	Acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido oeste-este en 131,95 m.	Lote privado C9-C10 en 74,17m y con lote privado C11-C12 en 51,44 m.	Vértice formado por la acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido oeste - este y el lote C9-C10.	Colinda con el lote privado C3-C4 una distancia de 49,87 m.	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 78,92 m, continua con el lote privado C6-C7 en 71,25 m.	Colindante con el lote privado C3-C4 en 50,93 m, continua con el lote privado C6-C7 en 59,58 m.	4.247,41
C6-C7	Vértice formado por con el lote privado C5 y con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva.	Vértice formado por con el lote privado C14 y con la acera de la vía C8.	Colindante con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva sentido este - oeste una distancia de 61,27 m, continua con el lote privado C8 en 96,06 m, continua.	Colindante con el lote privado C5 en 71,25 m, continua con el lote privado C14 en 44,61 m.	4.062,20
C8	Vértice formado por con el lote privado C6-C7 y con la acera de la vía rampa de	Vértice formado por con el lote privado C14 y	Colindante con la acera de la rampa de entrada de la vía C2 sentido este - oeste una distancia	Colindante con el lote privado C6-C7 en 96,06 m, continua con el	4.643,36



ORDENANZA No. 284

	entrada de la vía C2.	con la acera de la vía C2.	de 66,15 m, continua con la acera de la vía C2 sentido norte - sur una distancia de 129,79 m.	lote privado C14 en 27,31 m.	
C9-C10	Colinda con el lote privado C1-C2 en 74,17 m.	Colindante con la acera de la vía C1 en sentido este - oeste una distancia de 116,26 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 82,88 m.	5.265,26
C11-C12	Colinda con el lote privado C1-C2 en 51,45 m, continua con el lote privado C3-C4 en 74,46 m.	Colinda con la acera de la vía C1 una distancia de 105,10 m.	Colinda con el lote privado C13 en 42,24 m.	Colinda con el lote privado C9-C10 en 42,18 m.	4.737,46
C13	Vértice formado por con el lote privado C5 y con el lote privado C11-C12	Vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C14	Colindante con el lote privado C5 en 53,63 m, continua con el lote privado C14 en 57,15 m.	Colindante con el lote privado C11-C12 en 42,24 m, continua 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 sentido este - oeste una distancia de 79,19 m.	Colindante con el lote privado C5 en 5,93 m, continua 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, continua con la acera de la vía C1 sentido norte - sur una distancia de 29,68 m.	3.900,81
C14-C15	Vértice formado por la acera de la vía C1 y la acera de la vía C4.	Colindante con el lote privado C16-	Colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una	Colindante con la acera de la vía C4 en sentido norte -	7.656,77



ORDENANZA No. 284

		C17 en 110,32 m.	distancia de 158,30 m.	sur una distancia de 80,32 m.	
C16- C17	Colindante con el lote privado C14-C15 en 110,32 m.	Vértice formado por con la acera de la vía C4 y con la acera de la vía C1.	Colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una distancia de 146,82 m.	Colindante con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 72,73 m.	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 34,84 m, continua con el lote privado C20 en 42,25 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 65,33 m.	Colinda con el lote privado C20 en 64,09 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 34,60 m.	Colinda con el lote privado C18 en 34,84 m.	2.243,56
C20	Colinda con el lote privado C19 en 64,09 m.	Colinda con el lote privado C22 en 57,03 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 84,95 m.	Colinda con el lote privado C18 en 42,25 m, continua con el lote privado C21 en 42,55 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 42,55 m, continua con el lote privado C22 en 36,61 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 57,03 m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 59,79 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 35,04 m.	Colinda con el lote privado C21 en 36,61 m.	2.177,12



ORDENANZA No. 284

C23	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 110,53 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 123,40 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 sentido este - oeste una distancia de 64,32 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 90,13 m..	Colinda con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 76,87 m.	Colinda con el lote privado C23 en 79,61 m.	6.217,47
C25	Vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C26.	Vértice formado por con la acera de la vía C6 y con la acera de la vía C2.	Colindante con el lote privado C26 en 65,71 m, continua con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87,21 m.	Colindante con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 44,91 m, continua con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 72,85 m.	4.536,80
C26	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 73,95 m.	vértice formado por con el lote privado C25 y con la acera de la vía C2.	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87,82 m.	Colindante con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 42,66 m, continua con el lote privado C6 en 64,71 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 área verde publica AV4 en 50,42 m.	Colinda con el lote privado C28 en 36,44 m.	3.827,56
C28	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una	Colinda con el lote privado	Colinda con el lote privado C27 en 36,44 m.	Colinda con el lote privado D1-A en 40,79 m.	3.846,55



## ORDENANZA No. 284

	distancia de 122,80 m.	D2 en 137,63 m.			
C29	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 26,44 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 44,06 m.	Colinda con el lote privado C23 en 70,88 m.	Colinda con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 70,50 m.	2.709,95
C30	Colinda con vía pública C2 en 20,50 m.	Colinda con lote privado D2 en 19,83 m.	Colinda con área verde pública AV4 en 56,01 m.	Colinda con lote privado C27 en 50,39 m.	1.057,40
D1A	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 50,66 m, continua con el lote privado C28 en 40,79 m, continua con el lote privado D2 en 17,57 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 48,93 m, continua con el lote privado D1-B en 50,61 m.	2.714,70
D1B	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 50,61 m, continua con el lote privado D2 en 50,42 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47,50 m, continua con el lote privado D1-C en 50,93 m.	2.409,45
D1C	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-B.	Vértice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-D.	Colindante con el lote privado D1-B en 50,93 m, continua con el lote privado D2 en 47,46 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47,46 m continua con el	2.424,46



ORDENANZA No. 284

				lote privado D1-D en 51,25 m.	
D1D	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con la acera de la vía C5.	Vértice formado por con la acera de la vía D1 y con el lote privado D1-D.	Colindante con el lote privado D1-C en 51,25 m, continua con el lote privado D2 en 45,45 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 45,04 m, continua con la acera de la vía D1 sentido este - oeste una distancia de 51,55 m.	2.366,11
D2	Colinda con el lote privado C28 en 137,63 m, continua con el lote privado C27 en 86,75 m, luego con el lote privado AV4 en 19,28 m.	Colinda con la ciclovia una distancia de 193,86 m, continua con el lote privado EQ2 en 56,28 m.	Colinda con el lote privado ciclovia en 221,26 m.	Colinda con el lote privado D1-A en 58,36 m, continua con el lote privado D1-B en 47,42 m, luego con el lote privado D1-C en 47,46 m, continua con el lote privado D1-D en 45,45 m, luego con la acera de la vía D1 una distancia de 14,30 m.	41.605,48
E1	Colinda con el lote privado E8 en 40,80 m, luego con el lote privado E3 en 74,25 m, continua con el lote privado E2 en 48,46 m.	Colinda con el lote privado F6 en 12,47 m, continua con el lote privado F7 en 14,19 m, luego con el lote privado F8 en 25,53 m,	Colinda con Área verde publica AV6 en 65,76 m.	Colinda con el lote privado F1 en 20,20 m, continua con el lote privado F2 en 15,20 m, luego con el lote privado F3 en 14,31 m, continua	11.965,79

2A



## ORDENANZA No. 284

		continua con el lote privado F9 en 23,52 m y finalmente con el lote privado E4 en 78,62 m.		con el lote privado F4 en 13,94 m, luego con el lote privado F5 en 13,34 m.	
E2	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.	3.377,11
E3	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 lote privado E1 en 78,62 m.	Colinda con lote privado E5 en 75,81 m.	Colinda con el área verde pública AV6 en 47,92 m.	Colinda con lote privado F9 en 43,14 m.	3.503,29
E5	Colinda con lote privado E4 en 75,81 m.	Colinda con lote privado E6-E7 en 47,28 m.	Colinda con Área verde publica AV6 en 72,18 m.	Colinda con la acera de la vía G1 en sentido norte-sur en 59,65 m.	3.493,73
E6-E7	Con lote privado E5 en 47,28 m.	con la acera de la vía G3 en sentido Este - Oeste en 82,47 m.	Con Área verde publica AV6 en 80,46 m.	Con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 99,51 m.	5.942,00
E8	Con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 59,99 m.	Colinda con el lote privado E1 en 40,80 m.	Colinda con el lote privado E3 en 70,50 m.	Colinda con el lote privado F42 en 34,04 m, continua con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 42,19 m, luego con el lote privado F1 en 42,19 m.	4.303,46



ORDENANZA No. 284

F1	Colinda con el vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado E8.	Vértice formado por el lote privado F2 y el lote privado E1.	Con el lote privado E8 en 42,19 m, continua con el lote privado E1 en 20,20 m.	Con la acera de la vía G1 sentido norte - sur una distancia de 46,86 m, continua con el lote privado F2 en 43,04 m.	1.491,20
F2	Con el lote privado F1 en 43,04 m.	Con el lote privado F3 en 43,09 m.	Con el lote privado E1 en 15,20 m.	Con la acera de la vía G1 una distancia de 29,61 m.	963,86
F3	Con el lote privado F2 en 43,09 m.	Con el lote privado F4 en 43,19 m.	Con el lote privado E1 en 14,31 m.	Con la acera de la vía G1 una distancia de 27,90 m.	909,81
F4	Vértice formado por el lote F3 y el lote privado E1.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F5.	Con el lote privado E1 en 13,94 m, continua con el lote privado F5 en 43,25 m.	Con el lote privado F3 en 43,19 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 27,44 m.	1.000,00
F5	Vértice formado por el lote F4 y el lote privado E1.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F6.	Con el lote privado E1 en 13,34 m, continua con el lote privado F6 en 43,23 m.	Con el lote privado F4 en 43,25 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 26,77 m.	857,45
F6	Con el lote privado E1 en 12,47 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25,82 m.	Con el lote privado F7 en 43,33 m.	Con el lote privado F5 en 43,23 m.	814,40
F7	Con el lote privado E1 en 14,29 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este -	Con el lote privado F8 en 43,12 m.	Con el lote privado F6 en 43,33 m.	901,58



ORDENANZA No. 284

		oeste una distancia de 27,55 m.			
F8	Con el lote privado E1 en 25,53 m.	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25,96 m.	con el lote privado F9 en 42,44 m.	con el lote privado F7 en 43,12 m.	1.105,41
F9	Con el lote privado E1 en 23,33 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 23,52 m.	Con el lote privado E4 en 43,14 m.	Con el lote privado F8 en 42,44 m.	1.005,99
F10	Co, la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25,76 m.	Con el lote privado F25 en 25,91 m.	Con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 22,08 m.	Con el lote privado F11 en 22,98 m.	578,75
F11	Con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25,73 m.	Con el lote privado F24 en 25,84 m.	Con el lote privado F10 en 22,98 m.	Con el lote privado F12 en 25,90 m.	625,01
F12	Con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 22,83 m.	Con el lote privado F23 en 28,40 m.	Con el lote privado F11 en 25,90 m.	Con el lote privado F13 en 27,32 m.	674,51
F13	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F14.	Vértice formado por el lote privado F12 y el lote privado F22.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 17,27 m, continua con el lote privado F12 en 27,32 m.	Colindante con el lote privado F14 en 27,45 m, continua con el lote privado F22 en 25,47 m.	619,35



ORDENANZA No. 284

F14	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con el lote privado F15.	Vértice formado por con el lote privado F13 y con el lote privado F21.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20,69 m, continua con el lote privado F13 en 27,45 m.	Colindante con el lote privado F15 en 27,85 m, continua con el lote privado F21 en 20,42 m.	558,93
F15	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16.	Vértice formado por el lote privado F14 y el lote privado F20.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20,72 m, continua con el lote privado F14 en 27,85 m.	Colindante con el lote privado F16 en 30,90 m, continua con el lote privado F20 en 20,02 m.	574,09
F16	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F17.	Vértice formado por el lote privado F17 y el lote privado F19.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 21,39 m, continua con el lote privado F14 en 30,90 m.	Colindante con el lote privado F17 en 34,39 m, continua con el lote privado F19 en 21,09 m.	656,17
F17	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 44,40 m.	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16.	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 G1 Oeste y el lote privado F17.	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F19.	Colindante con el lote privado F17 en 29,26 m, continua con el lote privado F19 en 32,74 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 55,69 m.	859,80
F19	Vértice formado por el lote privado	Vértice formado por la acera de la	Colindante con el lote privado F16 en 21,09 m, continua	Colindante con el lote privado F19 en 32,74 m,	654,75



### ORDENANZA No. 284

	F18 y el lote privado F16.	vía G1 Oeste y el lote privado F20.	con el lote privado F20 en 29,81 m.	continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21,55 m.	
F20	Vértice formado por el lote privado F19 y el lote privado F15.	Vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F21.	Colindante con el lote privado F15 en 20,02 m, continua con el lote privado F19 en 29,81 m.	Colindante con el lote privado F21 en 28,00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19,85 m.	575,91
F21	Vértice formado por el lote privado F20 y el lote privado F14.	Vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F22.	Colindante con el lote privado F14 en 20,42 m, continua con el lote privado F22 en 27,84 m.	Colindante con el lote privado F20 en 28,00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,19 m.	567,36
F22	Colindante con el lote privado F13 en 25,47 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 30,68 m.	Colindante con el lote privado F21 en 27,84 m.	Colindante con el lote privado F23 en 27,58 m.	792,57
F23	Colindante con el lote privado F12 en 28,40 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 34,11 m.	Colindante con el lote privado F24 en 25,97 m.	Colindante con el lote privado F22 en 27,58 m.	844,29



ORDENANZA No. 284

F24	Colindante con el lote privado F11 en 25,84 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste 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 G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,39 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 20,57 m.	Colindante con el lote privado F24 en 23,82 m.	574,92
F26	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con la acera de la vía G1 Este.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con la acera de la vía G3.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19,19 m, continua por la acera de la vía G1 Este una distancia de 37,64 m.	Colindante con el lote privado F27 en 33,06 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,00 m.	714,88
F27	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F28.	Vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F26.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 20,29 m, continua con el lote privado F26 en 33,06 m.	Colindante con el lote privado F28 en 29,57 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19,97 m.	620,60
F28	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F27.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y con	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,02 m, continua con el lote privado F27 en 29,57 m.	Colindante con el lote privado F29 en 29,20 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San	583,04



ORDENANZA No. 284

		el lote privado F29.		Luis una distancia de 20,03 m.	
F29	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F28.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F30.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,10 m continua por el lote privado F28 en 29.20 m.	Colindante con el lote privado F30 en 31,03 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19,98 m.	601,18
F30	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F29.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F31.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,15 m, continua con el lote privado F29 en 31,03 m.	Colindante con el lote privado F31 en 33,28 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,00 m.	640,71
F31	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F30.	Vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F32.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,39 m, continua con el lote privado F30 en 33,28 m.	Colindante con el lote privado F32 en 37,09 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,03 m.	703,74
F32	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F33.	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,30 m, continua con el	Colindante con el lote privado F32 en 45,01 m, continua con la acera de la vía derecho de vía	994,04



ORDENANZA No. 284

		lote privado F31.	lote privado F30 en 37,09 m.	una distancia de 30,05 m.	
F33	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F34.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F32.	Colindante con el lote privado F34 en 34,02 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,18 m, continua con el lote privado F32 en 45,01 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 83,46 m.	2.267,32
F34	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F35.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F33.	Colindante con el lote privado F35 en 26,22 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 23,23 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 28,93 m, continua con el lote privado F33 en 34.30 m.	775,40
F35	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F36.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F34.	Colindante con el lote privado F36 en 32,90 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22,48 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21,85 m, continua con el lote privado F34 en 28,22 m.	653,48
F36	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F37.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F35.	Colindante con el lote privado F37 en 43,87 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 24,58 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21,84 m, continua con el lote privado F35 en 32,90 m.	844,60
F37	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de	Vértice formado por con la acera de la vía G1	Colindante con el lote privado F38 en 47,09 m, continua con la acera de la	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de	1.003,36



### ORDENANZA No. 284

	vía y con el lote privado F38.	Oeste y con el lote privado F36.	vía G1 Oeste una distancia de 22,16 m.	21,84 m, continua con el lote privado F36 en 43,87 m.	
F38	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F39.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F37.	Colindante con el lote privado F39 en 42,47 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22,03 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 23,67 m, continua con el lote privado F37 en 47,09 m.	997,76
F39	Vértice formado por con la acera de la vía G5 y con el lote privado F40.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F38.	Colindante con el lote privado F40 en 39,59 m continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21,29 m.	Colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 21,82 m, continua con el lote privado F38 en 42.47 m.	879,42
F40	Colindante con la acera de la vía G5 sentido este - oeste una distancia de 26,31 m.	Colindante con el lote privado F39 en 39,59 m.	Colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 41,46 m.	Colindante con la acera de la vía G5 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 28,28 m.	Colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 30,44 m.	Colindante con el lote privado F42 en 47,69 m.	Colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 37,01 m.	1.252,34
F42	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 24,24 m.	Colindante con la acera de la vía G1 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



## ORDENANZA No. 284

G1	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G20.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G2.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25,55 m, continua con el lote privado G2 en 68,81 m.	Colindante con el lote privado F41 en 57,90 m continua con la acera de la vía en sentido este - oeste una distancia de 27,77 m.	1.624,97
G2	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G1.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G3.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 25,30 m, continua con el lote privado G3 en 70,38 m.	Colindante con el lote privado G1 en 68,81 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,08 m.	1.746,43
G3	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G2.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G4.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 25,14 m, continua con el lote privado G4 en 68,42 m.	Colindante con el lote privado G2 en 70,38 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,01 m.	1.742,64
G4	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G3.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G5.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 26,18 m, continua 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 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,10 m.	1.646,79
G5	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago	Vértice formado por con la acera de	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido	Colindante con el lote privado G4 en 62,92 m,	1.509,46

24



ORDENANZA No. 284

	y con el lote privado G4.	la vía G1 Oeste y con el lote privado G6.	este - oeste una distancia de 26,56 m, continua con el lote privado G6 en 58,19 m.	continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,36 m.	
G6	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G5.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G7.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,96 m, continua con el lote privado G7 en 54,77 m.	Colindante con el lote privado G5 en 58,19 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,61 m.	1.411,93
G7	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G6.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G8.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,15 m, continua con el lote privado G8 en 50,99 m.	Colindante con el lote privado G6 en 54,77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,53 m.	1.324,88
G8	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G7.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G9.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,16 m, continua con el lote privado G9 en 46,50 m.	Colindante con el lote privado G7 en 50,99 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,21 m.	1.216,39
G9	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G8.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con la	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 28,78 m, continua con la	Colindante con el lote privado G8 en 46,50 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido	1.382,00



ORDENANZA No. 284

		acera de la vía G5.	acera de la vía G5 sentido norte - sur una distancia de 40,76 m.	este - oeste una distancia de 31.02 m.	
G10	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G11.	Vértice formado por con la acera de la vía G5 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 41,05 m, continua con la acera de la vía G5 sentido norte - sur una distancia de 44,56 m.	Colindante con el lote privado G11 en 50,22 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 43,18 m.	2.088,27
G11	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G12.	Vértice formado por con el lote privado G10 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,19 m, continua con el lote privado G10 en 50,22 m.	Colindante con el lote privado G12 en 53,15 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,07 m.	1.282,43
G12	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G13.	Vértice formado por con el lote privado G11 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,52 m, continua con el lote privado G11 en 53,15 m.	Colindante con el lote privado G13 en 58,10 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,06 m.	1.379,63
G13	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G14.	Vértice formado por con el lote privado G12 y con la acera de	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,26 m,	Colindante con el lote privado G14 en 63,44 m, continua con la acera de la vía	1.500,90



ORDENANZA No. 284

		la vía derecho de vía.	continúa con el lote privado G12 en 58,10 m.	derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,04 m.	
G14	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G15.	Vértice formado por con el lote privado G13 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste 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 67,80 m, continúa con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,07 m.	1.649,70
G15	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G16.	Vértice formado por con el lote privado G14 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,18 m, continúa con el lote privado G14 en 67,80 m.	Colindante con el lote privado G16 en 69,91 m, continúa con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,09 m.	1.726,70
G16	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G17.	Vértice formado por con el lote privado G15 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste 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 derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,09 m.	1.756,37
G17	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y	Vértice formado por con el lote privado G16 y	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia	Colindante con el lote privado G18 en 67,69 m, continúa con la	1.730,00



ORDENANZA No. 284

	con el lote privado G18.	con la acera de la vía derecho de vía.	de 25,12 m, continua con el lote privado G16 en 69,87 m.	acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,25 m.	
G18	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G19.	Vértice formado por con el lote privado G17 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 29,47 m, continua con el lote privado G17 en 67,69 m.	Colindante con el lote privado G19 en 53,07 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,25 m.	1.532,45
G19	Vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con el lote privado G20.	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado G18.	Colindante con el lote privado G20 en 19,77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 26,32 m, continua con el lote privado G18 en 53,07 m.	Colindante con el lote privado Área de reserva en 63,20 m, continua con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 37,62 m.	2.266,09
G20	Vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con la acera de la vía Río Santiago.	Vértice formado por con el lote privado G19 y con la acera de la vía G1 Oeste.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 49,14 m, continua con el lote privado G1 en 67,69 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste	Colindante con el lote privado Área de reserva en 72,32 m, continua con la acera de la vía G19 una distancia de 19,77 m.	2.909,02



ORDENANZA No. 284

			una distancia de 32,34 m.		
H1-H5	Colinda con el área verde AV2 en 43.01 m.	Colinda con el Retiro de la quebrada Auqui Grande en 99,11 m.	Colinda con la acera de la vía H1 sentido norte - sur una distancia de 121,42 m.	Colinda con el retiro de la Vía del Tren en 141,04 m.	11.902,58
H6-H8	Colinda con el lote privado AV2 en 43,01 m.	Colinda con el retiro de la quebrada Auqui Grande en 61,73 m.	Colinda con el lote privado H11 en 38,02 m, continua con el lote privado H9-H10 en 100,98 m.	Colinda con el lote privado H1-H5 en 103,59 m.	6.747,69
H9-H10	Vértice formado por los lotes privados H6-H8 y el lote H11.	Colindante con el retiro de la quebrada Auqui Grande siguiendo el borde una distancia de 116,16 m.	Colindante con el lote H11 una distancia de 91,94 m, continua con el lote H12 una distancia de 25,15 m.	Colindante con el lote privado H6-H8 una distancia de 162,71 m.	5.475,20
H11	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde publica AV2 con el lote privado H6-H8.	Vértice formado por los lotes privados H9-H10 y H12.	Colíndate con el borde de la quebrada a largo del borde una distancia de 119,62 m y continua a lo largo del lote privado H12 una distancia de 66,86 m.	Colindante con el lote privado H6-H8 en 38,02 m, continua con el lote privado H9-H10 una distancia de 91,94 m.	4.126,77
H12	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde publica AV2 y el lote H11.	Vértice formado por el área de reserva de la troncal	Colindante con la quebrada contenida en el área verde publica AV2 en 38,67 m,	Colindante con el lote H11 en 66.86 m, luego con el lote privado H9-H10 en 25,15 m y	3.159,55



ORDENANZA No. 284

		metropolitana y el retiro de la quebrada Auqui Grande.	continua a lo largo del borde del área de reserva de la troncal metropolitana en 65,72 m.	luego continua con el borde del retiro de la quebrada Auqui Grande a lo largo de una distancia de 50,86 m.	
					346.964,62

**Artículo 12.- Ejecución de infraestructura pública** - El Proyecto se ejecutará por etapas, de acuerdo con las condiciones económicas y urbanísticas que permitan su desarrollo. En la primera etapa se ejecutará la infraestructura pública y servicios básicos de acuerdo cronograma descrito en el Anexo II de la presente Ordenanza, siendo la siguiente:

- Construcción de redes de alcantarillado, red de abastecimiento de agua potable y plantas de tratamiento de agua.
- Construcción de ductos y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Canalización de red de energía eléctrica y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Instalación de red de alumbrado público.
- Canalización de red de telecomunicaciones.
- Vías públicas, Avenida Alfonso Lamiña y Calle Río Santiago.
- Paradas de transporte público.
- Habilitación de áreas verdes.
- Construcción de equipamientos.

Se exceptúa de esta intervención la vía G3 en el tramo desde el acceso a la zona residencial unifamiliar F hasta la franja de reserva de la Troncal Metropolitana en el sector Residencial unifamiliar G. 7A



ORDENANZA No. 284

## CAPÍTULO II

### EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

**Artículo 13.- Red de áreas verdes.-** El Proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de 69.519,45 m<sup>2</sup>, cuya composición se muestra en el cuadro No.4. Estas áreas verdes, se conectarán con el sistema de la Red Verde Urbana dando continuidad a los ejes naturales existentes del entorno. La incorporación de las áreas verdes del proyecto a la Red Verde Urbana se detalla en el plano No. 14 del Anexo No.1 de la presente ordenanza.

El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto. Adicionalmente, entregará una superficie de 10.125,37 m<sup>2</sup> que corresponde al 2,37% del área útil del proyecto, para equipamientos públicos. La selección y dimensionamiento de los equipamientos será definida por el Municipio de Quito de acuerdo con las necesidades de la zona, mientras que el diseño arquitectónico y de ingenierías, la construcción y el acondicionamiento estarán a cargo del promotor y parte de estas intervenciones serán consideradas como pago en especie de la concesión onerosa de derechos, en base a lo detallado en las fichas técnicas contenidas en el Anexo 3 de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 04 Áreas verdes públicas**

Identificación	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
AV1	Área verde Norte	10.551,94
AV2	Área Verde Occidental 1(parque ecológico)	15.529,83
AV3	Área Verde Occidental 2 (parque ecológico)	7.506,03
AV4	Área Verde Oriental 1 (parque lineal –colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.652,96
AV5	Área Verde Occidental 3 (parque ecológico)	16.905,33
AV6	Parque Lineal Central (Av. Alfonso Lamiña)	11.041,69
AV7	Área Verde Oriental 2 (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.539,21
CV	Área Verde (Ciclovía) (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	4.792,46
	<b>Total áreas verdes públicas</b>	<b>69.519,45</b>



ORDENANZA No. **284**

**Cuadro No. 05: Linderos de las áreas verdes públicas**

	Norte	Sur	Este	Oeste
<b>AV1</b>	Quebrada Colindante con predios particulares en 304,41 m.	Carril de acceso a Ruta Viva sentido este-oeste en 282,50 metros.	Vértice Avenida Alfonso Lamiña – Cumbayá.	Vértice Quebrada Colindante con predios particulares.
<b>AV2</b>	Vía de antiguo ferrocarril-Ciclovía en 388,50 m.	Vértice Vía proyectada H - Quebrada Interna.	Vía pública proyectada de acceso a Lote privado H en 201,36 m.	Quebrada interna en 297,28 m.
<b>AV3 cuerpo 1</b>	Vértice formado por la vía proyectada H1.	Quebrada natural Q1 en 42,73 m.	Quebrada natural Colindante en 44,33 m.	Vía proyectada H1 en 25,44 m.
<b>AV3 cuerpo 2</b>	Vía proyectada H1 en 43,05 m.	Quebrada natural Colindante en 71,21 m.	Quebrada natural Q1 en 38,50 m.	Quebrada natural Q2 en 77,78 m.
<b>AV3 cuerpo 3</b>	Lote privado H12 en 76,15 m.	Vía proyectada Troncal metropolitana en 25,54 m y quebrada natural Colindante en 60,39 m.	Quebrada natural Q2 en 50,39 m.	Quebrada natural Colindante en 73,99 m.
<b>AV3 cuerpo 4</b>	Vía proyectada Troncal metropolitana en 14,56 m.	Quebrada natural Colindante en 5,57 m.	Quebrada natural Colindante en 36,34 m.	Quebrada natural Colindante en 30,31 m.
<b>AV4</b>	Vía interna C2 sur en 13,89 m.	Ciclovía en 47,60 metros.	Equipamiento Público EQ3 en 51,37 metros.	Lote privado C27 en 56,04 metros.
<b>AV5</b>	Vértice formado por la quebrada natural Q1 y la	Colinda con lote H1-H5 en 24,03 m, quebrada natural	Quebrada natural Q1 en 311,11 m.	Vía de antiguo ferrocarril en 165,71 m.



ORDENANZA No. **284**

	vía del antiguo ferrocarril.	Q2 en 297,82 m, Vía proyectada H sentido este oeste en 42,73 m.		
<b>AV6 Cuerpo 1</b>	Calle Río Santiago en 34,88 m.	colinda con vía proyectada E1 en 39,52 m.	Vía Alfonso Lamiña en 55,95 m.	con lotes E2 y E1 en 80,09 m.
<b>AV6 Cuerpo 2</b>	Vía proyectada E1 en 39,85 m.	Vía proyectada E3 en 15,96 m.	Vía Alfonso Lamiña en 112,60 m.	Lotes E4 y E1 en 83,76 m.
<b>AV6 Cuerpo 3</b>	Vía proyectada E3 en 14,04 m.	Vía proyectada G3 en 36,19 m.	Vía Alfonso Lamiña en 162,52 m.	Lotes privados E5, E6-E7 en 147,14 m.
<b>AV7</b>	Vía interna C2 salida hacia Ruta Viva en 142,61 metros.	Ciclovía en 119,21 metros.	Ciclovía en 20,48 metros.	Equipamiento público EQ1 en 23,89 m.
<b>Área verde ciclo vía</b>	Equipamiento público EQ2 en 106,04 m, con lote privado D2 en 415,12 m, con área verde pública AV4 en 47,60 m, Equipamiento público EQ3 en 62,66 y equipamiento público EQ1 en 163,94 m y con área verde pública AV7 en 139,69, con vía pública C2 en 17,90 m.	Retiro del borde de quebrada el Auqui en 970,00 m.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y retiro de borde de quebrada el Auqui.	Avenida Alfonso Lamiña en 6,17 m.

47

74



## ORDENANZA No. 284

Las áreas a entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se detallan en el **Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Las áreas verdes públicas del Proyecto serán desarrolladas en su totalidad con tratamiento paisajístico y urbano para el adecuado uso y disfrute de la ciudadanía. El promotor ejecutará a su costo las obras de vialidad que garanticen la accesibilidad a todas las áreas verdes con énfasis en los circuitos peatonales y de bicicletas. Los estudios arquitectónicos y diseños de ingeniería de detalle estarán a cargo del promotor en coordinación con las entidades municipales competentes para la implementación de los equipamientos y de las áreas verdes. La adecuación y ajardinamiento del terreno, así como todas las obras básicas que garanticen el aprovechamiento de las áreas verdes será responsabilidad del promotor, así como los sistemas de seguridad que serán definidos en coordinación con la municipalidad, en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 14.- Área verde pública.-** Se habilitarán y construirán de conformidad con el **Plano No. 03 - Equipamientos y Áreas Verdes Públicas** contenido en el Anexo I de la presente ordenanza, mismos que forman parte del pago en especie por Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad.

Las áreas verdes están compuestas por los siguientes cuerpos:

**a) Área Verde Norte (AV1):**

El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto, Colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 001 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

**b) Parque Ecológico (AV2-AV3-AV5):**

El proyecto incluye como parte de su cesión obligatoria de área verde, un área de terreno ubicado en la zona más alta del Proyecto, en la cual existe actualmente un bosque donde se plantea la incorporación de especies vegetales nativas. El equipamiento de esta zona se enfoca en el tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación 7H



## ORDENANZA No. 284

pasiva y observación de vida silvestre. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 002 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

### **c) Área Verde Lineal- A lo largo de la Av. Alfonso Lamiña (AV6):**

Se ubica al costado occidental de la vía colectora Av. Alfonso Lamiña, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. Esta área se conformará en un parque que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan presentar expresiones culturales de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante. Los cerramientos con frentes Colindantes con propiedad privada reducirán el impacto visual por medio de cercas vivas y vegetación robusta. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 003 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

### **d) Parque lineal – colindante con el borde de quebrada El Auqui (AV4, AV7, CV)**

Ubicado a lo largo del área colindante al borde de la quebrada El Auqui, acondicionado y equipado como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclovía del proyecto.

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas y paisajismo. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes y acceso al sistema peatonal del proyecto.

La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

En el recorrido de la ciclovía a lo largo del área colindante al borde de la quebrada El Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, identificadas como AV4 y AV7, que vinculan el trazado de la ciclovía con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano, juegos infantiles y sitios de descanso junto a los recorridos peatonales. Las intervenciones específicas se detallan en la ficha técnica No. 004 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

**Artículo 15.- Equipamientos públicos.** - Las áreas para la dotación de equipamientos públicos corresponderán con lo establecido en el Cuadro No. 6 y según lo definido en el **Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas** que consta en el Anexo 1 de 94



## ORDENANZA No. 284

la presente ordenanza. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 005 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

### Cuadro No. 06 Áreas para equipamientos públicos

Identificación	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
EQ1	Equipamiento Público	3.637,03
EQ2	Equipamiento Público	2.491,29
EQ3	Equipamiento Público	2.622,02
EQ4	Equipamiento Público	927,56
EQ5	Equipamiento Público	447,47
<b>Total áreas de equipamiento público</b>		10.125,37

### Cuadro No. 07 Linderos de las áreas para equipamientos públicos

	Norte	Sur	Este	Oeste
EQ1	Vía pública proyectada C2 en 147,75 m.	Ciclovía en 163,94 m.	Área verde pública AV7 en 23,89 m.	Equipamiento público EQ3 en 33,87 m.
EQ2	Lote privado D1 en 51,41 m y lote privado D2 en 47,76 m.	Ciclovía en 106,04 m.	Lote privado D2 en 22,61 m.	Avenida Alfonso Lamiña en 47,36 m.
EQ3	Vía pública C2 en 60,31 m.	Ciclovía en 62,66 m.	Equipamiento público EQ1 en 33,87 m.	Área verde pública AV4 en 51,37 m.
EQ4	Carril de servicio de Ruta Viva en 111,23 m.	Acera peatonal de Lotes privados C3-C4 y C5 en 112,09 m.	Acera peatonal frente a lote privado C5 en 1,30 m.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y acera peatonal frente a lote privado C3-C4.
EQ5	Vértice entre Av. Alfonso Lamiña y lote privado A.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y lote privado A.	Lote privado A en 96,37 m.	Carril de servicio de Ruta Viva en 94,37 m.



ORDENANZA No. 284

Artículo 16.- Equipamientos privados.- Las áreas y la dotación de equipamientos privados corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 8, según el Plano No. 07 Equipamientos Privados que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 08 Áreas para equipamientos privados

Table with 4 columns: SECTOR, DESCRIPCIÓN, AREA, and a unit column (m2). Rows include C30 (Equipamiento Religioso), D2 (Equipamiento Deportivo), C23 (Equipamiento Medico), and Total Areas de Equipamiento Privado.

CAPÍTULO III

DE LOS USOS DE SUELO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 17.- Usos de suelo. - Los usos de suelo en el PUAE San Patricio son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) según el Plano No. 08. Usos de Suelo, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Los usos complementarios se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 18.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad. - Las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del PUAE San Patricio se sujetarán a las condiciones establecidas en el Cuadro No. 9 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad. Estas condiciones específicas de implantación y ocupación prevalecerán por sobre la zonificación general vigente y señalada en el artículo 3 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 9 Forma de ocupación del suelo y edificabilidad

Table titled 'Ocupación y Edificabilidad' with columns for Zona, Uso de suelo, Lote, Forma de ocupación, N. Pisos, M, Retiros (F, P, L), Distancia entre bloques, Cos PB, Cos total, Lote mínimo, and Frente mínimo. Row B1 shows values for COMERCIAL/MULTIPLE.



## ORDENANZA No. 284

B1	COMERCIAL/MULTIPLE	B2	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	25
C1	OFICINAS 1RA	C1-C2	A	13	52	15	3	3	6	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C3-C4	A	13	52	15	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C5	A	8	32	15	5	5	10	40,00	320	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C6-C7	A	8	32	15	5	5	10	35,00	280	1000	40
C1	OFICINAS 2DA Y PARKING	C8	A	8	32	15	3	3	6	35,00	280	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C9- C10	A	13	52	5	5	3	6	35,00	455	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C11- C12	A	12	48	5	5	5	10	35,00	420	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C13	A	13	52	5	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 3RA	C14	A	13	52	5	5	5	6	35,00	455	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C14- C15	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C16- C17	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C18	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C19	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C3	HOTEL	C20	A	8	32	5	3	3	6	40,00	320	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C21	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y RESIDENCIA 1RA	C22	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C4	MEDICINA 2DA	C23	A	6	24	5	5	5	10	45,00	270	1000	40
C4	SENIOR LIVING	C24	A	9	36	5	5	5	10	45,00	405	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C25	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C26	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C27	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C28	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C29	COMERCIO 2DA	C29	A	6	24	5	3	3	6	35,00	210	1000	40



## ORDENANZA No. 284

C30	EQUIPAMIENTO PRIVADO	C30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	40
D1	COMERCIO 2DA	D1A	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1B	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1C	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	15
D1	COMERCIO 2DA	D1D	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D2	EQUIPAMIENTO DE PORTIVO	D2	A	4	16	5	3	3	6	20,00	80	1000	40
E	HOTEL	E1	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E2	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E3	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E4	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E5	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E6-E7	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E8	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
F	UNIFAMILIAR 1RA	F1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20



ORDENANZA No. 284

F	UNIFAMILIAR 1RA	F15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F21	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F22	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F23	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F24	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F25	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F26	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F27	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F28	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F29	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F31	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F32	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F33	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F34	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F35	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F36	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F37	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F38	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F39	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F40	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F41	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F42	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20



ORDENANZA No. 284

G	UNIFAMILIAR 1RA	G2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H1-H5	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H6-H8	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H9-H10	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H11	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H12	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20



## ORDENANZA No. 284

### CAPÍTULO IV

#### DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

**Artículo 19.- Sistemas colectivos de soporte.** - Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen por: sistema vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los Sistemas Colectivos de Soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

**Artículo 20.- Sistema vial público.** – La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular que se conecta y permite una continuidad con la red vial del entorno, según lo detallado en el **Plano No. 15 “Red de accesibilidad”** que consta en el Anexo No.1 de la presente ordenanza, y cuenta con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento urbano.

Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el **Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías** y en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías** y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los **Planos No. 9 Diseño Vial General** y en los **Planos 10.1 y 10.2 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 23.60 m, con 3 carriles por sentido de 3.50m cada uno y un parterre central de 2 m. Se proyecta con una longitud de 570 m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.



ORDENANZA No. 284

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 19.40m 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 5.00m, en una longitud de 315.00m

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 11.30m con dos carriles de 3.50 m y un carril incorporado para bicicleta de 1.30m. Se proyecta con una longitud total de 375.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30 km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 690.00m.

Cuadro No. 10 Características y tipos de vías públicas.

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO															
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONG. VIA (m)	VELOC PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION Km/h	AREA (m2)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)							
B	B1	LOCAL C	2	3,50	2,00	2,00	-	-	-	-	20,00	62,00	50	30	1.240,00
	B2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	320,00	50	30	3.520,00
C	C1	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	355,00	50	30	5.680,00
	C2	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	540,00	50	30	8.640,00
	C3	LOCAL D	1	3,25	-	2,00	-	-	2	2,50	16,00	253,00	50	30	4.048,00
	C4	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	11,50	168,00	50	30	1.932,00
	C5	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,30	283,00	50	30	3.480,90
	C6	LOCAL D	1	3,50	-	2,00	-	0,50	2	2,50	19,50	95,00	50	30	1.852,50
	C7	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	89,00	50	30	1.005,70
D	D1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	262,00	50	30	2.960,60
E	E1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	206,00	50	30	2.266,00
	E2	LOCAL G	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	8,00	189,00	50	30	1.512,00
F	F1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	433,00	50	30	4.892,90
	F2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	329,00	50	30	3.717,70
	F3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	42,00	50	30	474,60
	F4	LOCAL D	2	3,50	1,00	2,00	0,15	0,15	-	-	19,60	41,00	50	30	803,60
G	G1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	323,00	50	30	3.649,90
H	H1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	683,00	50	30	7.717,90
	AV. ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	2	3,50	2,00	2,00	0,50	1,00	-	-	23,60	570,00	50	30	13.452,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL D	1	3,50	5,00	2,00	0,50	0,50	-	-	19,40	315,00	50	30	6.111,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL C	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	375,00	50	30	4.237,50
	G3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,00	858,00	50	30	10.296,00

**Artículo 21.- Zonas 30.-** El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el **Plano No. 11 "Zona 30"** que consta en el Anexo 1.

Todas las vías públicas proyectadas en el sistema vial interno del proyecto mantendrán una restricción de velocidad máxima de 30km/h. Se incorporará señalización horizontal y vertical indicando la velocidad máxima. En los sectores donde se prevean cruces peatonales, se elevará el nivel de la calzada a nivel de acera para pacificar la velocidad de los vehículos y brindar protección al peatón y ciclista.

Todas las vías de zona 30 compartirán el carril con la bicicleta. *JH*



## ORDENANZA No. 284

**Artículo 22.- Red de ciclovías.** - 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. 12 Plano de Ciclovías**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Cuadro No.11 de características y tipos de ciclovías**

CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE CICLOVÍAS		
TIPO	LONGITUD	ANCHO
CICLOVIA DENTRO DE LA CALZADA	992,27	3
CICLOVÍA EN ACERAS FRENTE A VIAS	1082,72	4
CICLOVÍA EN PARQUE LINEAL	957,39	8
CICLOVIA COMPARTIDA CON VEHICULOS ZONA 30	1266,92	1,5
CICLOVIA COMPARTIDA EN BULEVARD	308,00	3,5

**Artículo 23.- Aceras.** - En el desarrollo del Proyecto las aceras deberán cumplir las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podotáctil, mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al **Plano No. 13 Sistema de Aceras**, contenido en el **Anexo I** de esta ordenanza.

Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, el promotor podrá construir pasos peatonales sobre la vía pública que conecten los diferentes espacios públicos de dominio público del Proyecto, incrementando la seguridad peatonal y la calidad del espacio urbano, preferentemente sobre la Av. Alfonso Lamina y la Calle Río Santiago

**Artículo 24.- Estacionamientos.** - En la dotación de estacionamientos el proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.

Los estacionamientos subterráneos se podrán integrar entre lotes de propiedad privada para facilitar tanto el flujo vehicular y optimizar el uso de los espacios de estacionamiento, así como el flujo peatonal hacia los accesos y entre niveles.

**Artículo 25.- Redes y servicios básicos.** - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, red eléctrica, y telecomunicaciones se habilitarán y serán construidos



## ORDENANZA No. 284

por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios.

El alumbrado público, la red eléctrica y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente y obteniendo todas las autorizaciones de las entidades competentes.

La dotación de servicios públicos se realizará cumpliendo las siguientes determinaciones:

- 1. Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo el sistema de provisión de agua potable. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). El sistema de agua potable contará con accesorios para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de hidrantes será incorporada a las vías y espacios públicos del proyecto para el acceso adecuado del Cuerpo de Bomberos. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.
- 2. Red de alcantarillado y tratamiento:** El promotor construirá a su costo un sistema separado de aguas lluvias y aguas servidas con los sistemas de tratamiento necesarios. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
- 3. Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red para proveer la energía necesaria para el desarrollo del proyecto. La provisión del servicio será responsabilidad de la Empresa Eléctrica Quito como parte del servicio eléctrico para el sector. El sistema contará con la aprobación de la EEQ. Una vez construida la red, el costo del consumo de energía eléctrica en áreas públicas será asumido por la municipalidad.
- 4. Alumbrado público:** El promotor construirá a su costo la red de alumbrado público, la cual contará con lámparas LED de ahorro energético y larga durabilidad.
- 5. Telecomunicaciones:** El promotor a su costo dotará del sistema de telecomunicación necesario para el proyecto a nivel de red primaria y acometidas generales. El sistema contará con la aprobación de la entidad competente.
- 6. Recolección de basura y plan de residuos sólidos:** El Proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá

↗



## ORDENANZA No. 284

contar con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo. El Proyecto contará con un plan de manejo de residuos sólidos que incluirá un programa de reciclaje inclusivo en coordinación con gestores comunitarios y la Secretaría de Ambiente.

7. **Mobiliario urbano.** - La provisión y ubicación de mobiliario urbano se realizará a costo del promotor y cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente cumplirá con las siguientes características: diseños eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. Se instalarán 6 paradas de transporte público, según lo establezcan los lineamientos técnicos de las entidades públicas competentes, en lugares específicos sobre la Ruta Viva y Av. Alfonso Lamiña según lo establecido en los **Planos No. 12 y 12.1 "Sistema de aceras"** que constan en el Anexo No.1 de la presente ordenanza.

**Artículo 26.- Accesibilidad y movilidad.** - El Proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

- a) Acceso peatonal a través de los sistemas de conectividad del proyecto como: la red vial, el sistema de aceras, espacio público y red verde urbana, detallados en los **Planos No. 12 y 12.1 del "Sistema de aceras"** que constan en el Anexo No.1 de la presente ordenanza.
- b) Acceso para bicicletas: asegurando un sistema de ciclovías, compartidas o exclusivas detallados en el **Plano No. 13 Plano de Ciclovías.**
- c) Transporte público: asegurando el embarque y desembarque de personas mediante los carriles de servicios y desembarque de personas y paradas de transporte público previstas sobre la vía arterial y colectora de acceso, las cuales contarán con sus respectivas bahías de embarque y desembarque de pasajeros. Las ubicaciones de las paradas se describen en el **Plano No. 12.1 Sistema de Aceras**, contenido en el **Anexo I** de esta ordenanza.
- d) Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante paradas de embarque y desembarque previsto sobre las vías secundarias;
- e) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos de manera directa desde la red vial pública. 7H

7H



ORDENANZA No. 284

## CAPÍTULO V

### DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN

#### Artículo 27.- Medidas de mitigación.

- a) Los promotores del proyecto deberán ejecutar en la fase inicial de obras y a su costo las medidas de mitigación establecidas en el informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018 contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de 2018 Anexo No. IV de la presente Ordenanza.
- b) Los promotores del proyecto deberán ejecutar a su costo las medidas de mitigación establecidas en el oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la Secretaría de Ambiente, Anexo No. V de la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS APORTES URBANÍSTICOS

**Artículo 28.- Aporte urbanístico de proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés público.-** El promotor del PUAE San Patricio, desarrollará a su costo y riesgo, conforme al compromiso expresado por el promotor (anexo VII), un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco.

Con la finalidad de dar oportuno seguimiento a la ejecución de este proyecto, el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con el promotor del PUAE San Patricio, en el cual se precise el alcance, las condiciones, los plazos y características específicas de este compromiso. Para efecto del seguimiento técnico y de comercialización de las viviendas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá solicitar la asistencia técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la cual constará igualmente en el convenio.

**Artículo 29.- Adecentamiento urbanístico de la vía férrea.** - El promotor realizará a su costo, las obras de adecentamiento urbanístico en la calle Eloy Alfaro (vía férrea), en el tramo que comprende el frente del área verde pública (AV2) del PUAE San Patricio, las cuales contribuirán a mejorar la accesibilidad y la seguridad a dicha área



## ORDENANZA No. 284

verde. El alcance de las obras de adecentamiento incluirá el mejoramiento de las superficies para garantizar una adecuada caminabilidad, iluminación pública, implementación de al menos 3 (tres) puntos seguros (según los parámetros de diseño e instalación previstos por la secretaría encargada de la seguridad en el Distrito Metropolitano de Quito) y señalización vial. Las obras aquí descritas serán realizadas durante la primera fase de ejecución del proyecto y a la par de los trabajos de habilitación de las áreas verdes públicas.

### CAPÍTULO VII

#### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

**Artículo 30.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio de uso de suelo.** - En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo VI de la presente ordenanza, el PUAE San Patricio requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

1. Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29.

2. Cambio de uso de suelo Residencial Urbano1 (RU1) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F1, F2, F3, F4, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G 19.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 12.

**Cuadro No. 12.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE San Patricio**

L O TE	tipo de cambo	SUPERFICIE (AUV)	AIV A	Índice de revalorización	Valor terreno de llegada	Valor terreno de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
F1	RU1 a RU2	1.491,20	160	1	238.592,00	238.592,00	0	-	0



ORDENANZA No. 284

F2	RU1 a RU2	963,86	160	1	154.217,60	154.217,60	0	-	0
F3	RU1 a RU2	909,81	160	1	145.569,60	145.569,60	0	-	0
F4	RU1 a RU2	1.000,00	160	1	160.000,00	160.000,00	0	-	0
F5	Ma RU2	857,45	160	1	137.192,00	137.192,00	0	-	0
F6	Ma RU2	814,40	160	1	130.304,00	130.304,00	0	-	0
F7	Ma RU2	901,58	160	1	144.252,80	144.252,80	0	-	0
F8	Ma RU2	1.105,41	160	1	176.865,60	176.865,60	0	-	0
F9	Ma RU2	1.005,99	160	1	160.958,40	160.958,40	0	-	0
F10	Ma RU2	578,75	160	1	92.600,00	92.600,00	0	-	0
F11	Ma RU2	625,01	160	1	100.001,60	100.001,60	0	-	0
F12	Ma RU2	674,51	160	1	107.921,60	107.921,60	0	-	0
F13	Ma RU2	619,35	160	1	99.096,00	99.096,00	0	-	0
F14	Ma RU2	558,93	160	1	89.428,80	89.428,80	0	-	0
F15	RU1 a RU2	574,09	160	1	91.854,40	91.854,40	0	-	0
F16	RU1 a RU2	656,17	160	1	104.987,20	104.987,20	0	-	0
F17	RU1 a RU2	720,65	160	1	115.304,00	115.304,00	0	-	0
F18	RU1 a RU2	859,80	160	1	137.568,00	137.568,00	0	-	0
F19	RU1 a RU2	654,75	160	1	104.760,00	104.760,00	0	-	0



ORDENANZA No. 284

F2 0	RU1 a RU2	575,91	160	1	92.145,60	92.145,60	0	-	0
F2 1	M a RU2	567,36	160	1	90.777,60	90.777,60	0	-	0
F2 2	M a RU2	792,57	160	1	126.811,20	126.811,20	0	-	0
F2 3	M a RU2	844,29	160	1	135.086,40	135.086,40	0	-	0
F2 4	M a RU2	652,17	160	1	104.347,20	104.347,20	0	-	0
F2 5	M a RU2	574,92	160	1	91.987,20	91.987,20	0	-	0
F2 6	M a RU2	714,88	160	1	114.380,80	114.380,80	0	-	0
F2 7	M a RU2	620,60	160	1	99.296,00	99.296,00	0	-	0
F2 8	M a RU2	583,04	160	1	93.286,40	93.286,40	0	-	0
F2 9	M a RU2	601,18	160	1	96.188,80	96.188,80	0	-	0
F3 0	RU1 a RU2	640,71	160	1	102.513,60	102.513,60	0	-	0
F3 1	RU1 a RU2	703,74	160	1	112.598,40	112.598,40	0	-	0
F3 2	RU1 a RU2	994,04	160	1	159.046,40	159.046,40	0	-	0
F3 3	RU1 a RU2	2.267,32	160	1	362.771,20	362.771,20	0	-	0
F3 4	RU1 a RU2	775,40	160	1	124.064,00	124.064,00	0	-	0
F3 5	RU1 a RU2	653,48	160	1	104.556,80	104.556,80	0	-	0
F3 6	RU1 a RU2	844,60	160	1	135.136,00	135.136,00	0	-	0
F3 7	RU1 a RU2	1.003,36	160	1	160.537,60	160.537,60	0	-	0



## ORDENANZA No. 284

F3 8	RU1 a RU2	997,76	160	1	159.641,60	159.641,60	0	-	0
F3 9	RU1 a RU2	879,42	160	1	140.707,20	140.707,20	0	-	0
F4 0	RU1 a RU2	1.088,49	160	1	174.158,40	174.158,40	0	-	0
F4 1	RU1 a RU2	1.252,34	160	1	200.374,40	200.374,40	0	-	0
F4 2	RU1 a RU2	1.127,36	160	1	180.377,60	180.377,60	0	-	0
G6	RU1 a RU2	1.411,93	160	1	225.908,80	225.908,80	0	-	0
G7	RU1 a RU2	1.324,88	160	1	211.980,80	211.980,80	0	-	0
G8	RU1 a RU2	1.216,39	160	1	194.622,40	194.622,40	0	-	0
G9	RU1 a RU2	1.382,00	160	1	221.120,00	221.120,00	0	-	0
G1 1	RU1 a RU2	1.282,43	160	1	205.188,80	205.188,80	0	-	0
G1 2	RU1 a RU2	1.379,63	160	1	220.740,80	220.740,80	0	-	0
<b>Pago de CODu</b>									<b>0</b>

El valor que el PUAE San Patricio debe cancelar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por cambio de uso de suelo es de cero dólares y cero centavos.

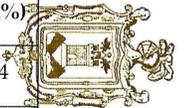
### **Artículo 31.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad. -**

En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo VI de la presente ordenanza y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 13 y se detalla en el Anexo VI de la presente Ordenanza: 74

ORDENANZA No. 284

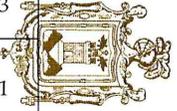
Cuadro No. 013.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa  
por compra de edificabilidad del PUAE San Patricio  
Cálculo del valor del terreno de llegada

Proyecto	Uso	Área lote	COS PB	Área COS PB	No. Pisos	Pisos adicionales	COS total	Área construcción llegada	Valor m <sup>2</sup> construcción neutro	Factor de uso	Valor m <sup>2</sup> por uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de llegada (peso del terreno de llegada al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	35,00	1.708,36	13	7	455	22.208,73	1262	1,72	2170,64	48.207.162,03	5.784.859,44
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	35,00	1.358,89	13	7	455	17.665,56	1262	1,72	2170,64	38.345.564,65	4.601.467,76
C5	OFICINAS	4.247,41	40,00	1.698,96	8	2	320	13.591,71	1112	1,72	1912,64	25.996.052,04	3.119.526,24
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	35,00	1.421,77	8	2	280	11.374,16	1112	1,72	1912,64	21.754.673,38	2.610.560,81
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	35,00	1.625,18	8	2	280	13.001,41	1112	1,72	1912,64	24.867.013,00	2.984.041,56
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	35,00	1.842,84	13	7	455	23.956,93	1262	1,72	2170,64	52.001.877,05	6.240.225,25
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	35,00	1.658,11	12	6	420	19.897,33	1262	1,72	2170,64	43.189.944,73	5.182.793,37
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	35,00	819,69	13	7	455	10.655,92	1262	1,72	2170,64	23.130.161,85	2.775.619,42



**ORDENANZA No. 284**

<b>C14</b>	OFICINAS	3.900,81	35,00	1.365,28	13	7	455	17.748,69	1262	1,72	2170,64	38.526.006,69	4.623.120,80
<b>C14-C15</b>	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	50,00	3.828,39	10	4	500	38.283,85	1262	1,37	1728,94	66.190.479,62	7.942.857,55
<b>C16-C17</b>	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	50,00	3.169,56	10	4	500	31.695,55	1262	1,37	1728,94	54.799.704,22	6.575.964,51
<b>C19</b>	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	50,00	1.121,78	7	1	350	7.852,46	1112	1,37	1523,44	11.962.751,66	1.435.530,20
<b>C20</b>	HOTEL	5.315,83	40,00	2.126,33	8	2	320	17.010,66	1368	2,07	2831,76	48.170.095,23	5.780.411,43
<b>C22</b>	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	50,00	1.088,56	7	1	350	7.619,92	1112	1,37	1523,44	11.608.490,92	1.393.018,91
<b>C23</b>	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	45,00	3.992,04	6	0	270	23.952,21	1112	2,04	2268,48	54.335.116,15	6.520.213,94
<b>C24</b>	Residencia	6.217,47	45,00	2.797,86	9	3	405	25.180,75	1112	1	1112	28.000.997,89	3.360.119,75
<b>C25</b>	Residencia	4.536,80	45,00	2.041,56	10	4	450	20.415,60	1262	1	1262	25.764.487,20	3.091.738,46
<b>C26</b>	Residencia	4.590,28	45,00	2.065,63	10	4	450	20.656,26	1262	1	1262	26.068.200,12	3.128.184,01
<b>E2</b>	Residencia	3.377,11	40,00	1.350,84	12	6	480	16.210,13	1262	1	1262	20.457.181,54	2.454.861,78
<b>E5</b>	Residencia	3.493,73	30,00	1.048,12	12	6	360	12.577,43	1262	1	1262	15.872.714,14	1.904.725,70

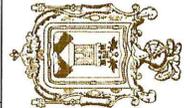


**ORDENANZA No. 284**

E4	Residencia	3.503,29	30,00	1.050,99	12	6	360	12.611,84	1262	1	1262	15.916.147,13	1.909.937,66
E6-E7	Residencia	5.942,36	40,00	2.376,94	12	6	480	28.523,33	1262	1	1262	35.996.439,94	4.319.572,79

**Cálculo del valor del terreno de partida**

Partida									
Proyecto	Uso	Área lote	Altura de construcción vigente	Construcción vigente	Valor m <sup>2</sup>	Factor de uso	Valor m <sup>2</sup> uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de partida (peso del terreno de partida al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	6,00	11.714,50	1112	1,72	1912,64	22.405.613,63	2.688.673,64
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	6,00	9.318,10	1112	1,72	1912,64	17.822.163,13	2.138.659,58
C5	OFICINAS	4.247,41	6,00	10.193,78	1112	1,72	1912,64	19.497.039,03	2.339.644,68
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	6,00	9.749,28	1112	1,72	1912,64	18.646.862,90	2.237.623,55
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	6,00	11.144,06	1112	1,72	1912,64	21.314.582,57	2.557.749,91
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6,00	12.636,62	1112	1,72	1912,64	24.169.312,53	2.900.317,50



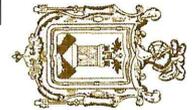
ORDENANZA No. 284

C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	6,00	11.369,90	1112	1,72	1912,64	21.746.533,19	2.609.583,98
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	6,00	5.620,70	1112	1,72	1912,64	10.750.383,30	1.290.046,00
C14	OFICINAS	3.900,81	6,00	9.361,94	1112	1,72	1912,64	17.906.028,57	2.148.723,43
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	6,00	18.376,25	1112	1,37	1523,44	27.995.111,25	3.359.413,35
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	6,00	15.213,86	1112	1,37	1523,44	23.177.408,97	2.781.289,08
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	6,00	5.384,54	1112	1,37	1523,44	8.203.029,71	984.363,57
C20	HOTEL	5.315,83	6,00	12.757,99	1368	2,07	2831,76	36.127.571,43	4.335.308,57
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	6,00	5.225,09	1112	1,37	1523,44	7.960.108,06	955.212,97
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6,00	21.290,86	1112	2,04	2268,48	48.297.881,02	5.795.745,72
C24	Residencia	6.217,47	6,00	14.921,93	1112	1	1112	16.593.183,94	1.991.182,07
C25	Residencia	4.536,80	6,00	10.888,32	1112	1	1112	12.107.811,84	1.452.937,42



ORDENANZA No. 284

C26	Residencia	4.590,28	6,00	11.016,67	1112	1	1112	12.250.539,26	1.470.064,71
E2	Residencia	3.377,11	6,00	8.105,06	1112	1	1112	9.012.831,17	1.081.539,74
E5	Residencia	3.493,73	6,00	8.384,95	1112	1	1112	9.324.066,62	1.118.887,99
E4	Residencia	3.503,29	6,00	8.407,90	1112	1	1112	9.349.580,35	1.121.949,64
E6-E7	Residencia	5.942,36	6,00	14.261,66	1112	1	1112	15.858.970,37	1.903.076,44



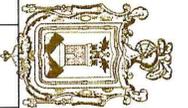
Diferencia y Cálculo de COD e

Proyecto	Uso	Área lote	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	Diferencia	18% captura	% actividades x ciclo económico	Valor final
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	5.784.859,44	2.688.673,64	3.096.185,81	557.313,45		\$ 557.313,45
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	4.601.467,76	2.138.659,58	2.462.808,18	443.305,47		\$ 443.305,47
C5	OFICINAS	4.247,41	3.119.526,24	2.339.644,68	779.881,56	140.378,68		\$ 140.378,68

44

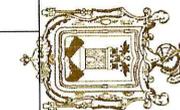
ORDENANZA No. 284

C6-C7	OFICINAS	4.062,20	2.610.560,81	2.237.623,55	372.937,26	67.128,71		\$ 67.128,71
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	2.984.041,56	2.557.749,91	426.291,65	76.732,50		\$ 76.732,50
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6.240.225,25	2.900.317,50	3.339.907,74	601.183,39		\$ 601.183,39
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	5.182.793,37	2.609.583,98	2.573.209,39	463.177,69		\$ 463.177,69
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	2.775.619,42	1.290.046,00	1.485.573,43	267.403,22		\$ 267.403,22
C14	OFICINAS	3.900,81	4.623.120,80	2.148.723,43	2.474.397,37	445.391,53		\$ 445.391,53
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	7.942.857,55	3.359.413,35	4.583.444,20	825.019,96		\$ 825.019,96
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	6.575.964,51	2.781.289,08	3.794.675,43	683.041,58		\$ 683.041,58
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	1.435.530,20	984.363,57	451.166,63	81.209,99		\$ 81.209,99
C20	HOTEL	5.315,83	5.780.411,43	4.335.308,57	1.445.102,86	260.118,51	70%	\$ 182.082,96
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	1.393.018,91	955.212,97	437.805,94	78.805,07		\$ 78.805,07



ORDENANZA No. 284

C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6.520.213,94	5.795.745,72	724.468,22	130.404,28	70%	\$ 91.283,00
C24	Residencia	6.217,47	3.360.119,75	1.991.182,07	1.368.937,67	246.408,78		\$ 246.408,78
C25	Residencia	4.536,80	3.091.738,46	1.452.937,42	1.638.801,04	294.984,19		\$ 294.984,19
C26	Residencia	4.590,28	3.128.184,01	1.470.064,71	1.658.119,30	298.461,47		\$ 298.461,47
E2	Residencia	3.377,11	2.454.861,78	1.081.539,74	1.373.322,04	247.197,97		\$ 247.197,97
E5	Residencia	3.493,73	1.904.725,70	1.118.887,99	785.837,70	141.450,79		\$ 141.450,79
E4	Residencia	3.503,29	1.909.937,66	1.121.949,64	787.988,01	141.837,84		\$ 141.837,84
E6-E7	Residencia	5.942,36	4.319.572,79	1.903.076,44	2.416.496,35	434.969,34		\$ 434.969,34
<b>Valor por concepto de COD por edificabilidad</b>								\$ <b>6.808.767,57</b>





## ORDENANZA No. 284

El valor que el proyecto San Patricio deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad es de seis millones ochocientos ocho mil setecientos sesenta y siete dólares con cincuenta y siete centavos (\$6.808.767,57).

**Artículo 32.- Del pago de la concesión onerosa.** - En virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante serán en forma monetaria y en especie según lo detallado a continuación:

**1. Pago monetario por cronograma de pago, en un monto de (\$ 370.147,87):**

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.

**2. Pago en especie, en un monto de (\$6.438.619,71)**

El pago en especie que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será por la suma de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (\$6.438.619,71) la cual será invertida en la ejecución de equipamientos e infraestructura vial según lo detallado a continuación:

- a) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente: 74

74



## ORDENANZA No. 284

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

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m <sup>2</sup> )	Inversión en construcción (\$)	Inversión en cielo abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas	-	69519,45	-	15	1.042.791,75
Equipamiento de bienestar social	761,62	1511,00	868,25	50	736.826,57
Equipamiento cultural	213,91	1473,00	667,00	50	216.327,97
<b>TOTAL</b>					<b>1'995.946,29</b>

- b) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes:

**Cuadro No. 15.- Pago en especie en Obras de Infraestructura.**

	Rubro	Valor Imputable a COD		
	Av. ALFONSO Lamiña	Área	Valor	Subtotal
Infraestructura	Suelo	8.252,61	160*	1.320.417,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	746.722,33
	<b>Calle Río Santiago</b>			
	Suelo	5.787,79	110**	636.656,90
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,51	366.293,29



ORDENANZA No. 284

Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva			
Suelo	12478,03	110 **	1.372.583,30
<b>Total</b>			<b>\$4,442,673.42</b>

\*Valor del suelo en base al AIVA actual del lote.

\*\*Valor del suelo en base a la sentencia No.17113-2014-3914 por la expropiación para la construcción de la Ruta Viva.

Del cuadro No. 15 se desprende que el pago en especie en obras de infraestructura conllevará:

- La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña.
- Ampliación de la Calle Río Santiago (Acceso Colegio Spellman) generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman.
- Superficie ocupada por la obra vial Ruta Viva no pagada aún al promotor.
- Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos,

c) **Áreas de reserva:**

El área afectada por el trazado de la Troncal Metropolitana, que atraviesa el Proyecto en sentido sur –norte, con una superficie de 6.607 m<sup>2</sup>, podrá ser cedida, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de pago en especie de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad, en el momento que se requiera este terreno para la construcción de dicha vía. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la suscripción de la presente ordenanza.

**Artículo 33.-Valores imputables y no imputables de la concesión onerosa.-** Con base en el literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece en los cuadros No. 16 y No. 17, donde se justifica, valora y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

↙

HH



## ORDENANZA No. 284

### Cuadro No. 16.- Valores Imputables y No Imputables a la Concesión Onerosa de Derechos

Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos	Valores no imputables	Valores imputables
Av. Alfonso Lamiña	<ul style="list-style-type: none"><li>Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.</li></ul>
Calle Río Santiago	<ul style="list-style-type: none"><li>Los dos carriles adicionales, uno en cada sentido de circulación, producto de la mitigación al impacto de tráfico, los cuales son adicionales a los previstos inicialmente en el diseño vial generado por la EPMMOP. Cuya sección original era de 27,6 m (en base al informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. 153/14 del 17 de diciembre de 2014).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>La sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6 m, en el tramo No.1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), el cual inicialmente se proponía por parte de la EPMMOP y cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad y movilidad al sector de Lumbisí.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>La ampliación de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, en el tramo que comprende desde el Escalón Lumbisí hasta la Vía denominada G-5 (tramo 1), generada en el proyecto. El objetivo de este ensanchamiento se debe a la mitigación del impacto al tráfico, cuyo principal generador son los buses escolares de la Unidad Educativa Cardenal Spellman.</li><li>En el tramo 2 el cual comprende desde la Vía G-5 hasta Vía Férrea, se amplía la acera en 1m para la circulación peatonal en una longitud de 340 m.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>La calle Río Santiago que conecta la Av. Alfonso Lamiña hasta la Vía Férrea, en una sección promedio de 11,30 m y una longitud de 690 m. La cual mejora la accesibilidad y conectividad hacia los sectores de San Patricio y San Juan.</li></ul>



ORDENANZA No. 284

La Rotonda Sur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Como parte de las medidas de mitigación del PUAE San Patricio, se incorpora el costo de diseño y construcción de esta obra como obra de mitigación directa del PUAE San Patricio, considerando que la vía debe contar con un facilitador que permita el flujo de 6 carriles (norte-sur) a 4 carriles (este-oeste).</li><li>• Área de intervención: 4.842 m<sup>2</sup>.</li><li>• Costo de la obra: \$ 296.669,34</li><li>• Terreno: Sujeto a proceso de expropiación (fuera del PUAE San Patricio)</li></ul>	
Áreas adicionales por ocupación de la obra vial de la Ruta Viva		<ul style="list-style-type: none"><li>• Son áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, este valor es de \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.</li></ul>
Equipamiento de las áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"><li>• La línea base para la habilitación de las áreas verdes a favor del Municipio, la cual para urbanizaciones convencionales corresponde al 15% del valor de las obras de infraestructura. Para el PUAE San Patricio, el valor por metro cuadrado de obras de infraestructura es de 60,09 (información proporcionada por el promotor). Por lo tanto, su valor inicial sería de \$ 9,01 dólares por metro cuadrado. Debido a las características de las áreas verdes a ser entregadas el promotor se compromete a incrementar esta línea base hasta un valor de \$ 15</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los obras de equipamiento en las áreas verdes públicas generadas por el proyecto, hasta por un valor de \$ 15 dólares, los cuales son adicionales a la línea base, esto incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización, sistemas de seguridad según lo detallado en la fichas, en base a lo determinado en el Anexo No.3 de la presente ordenanza.</li></ul>



ORDENANZA No. 284

	dólares por metro cuadrado de área verde útil.	
Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos		El promotor diseñará y construirá, con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, los siguientes equipamientos públicos: 1) Equipamiento Cultural y 2) Centro de Bienestar Social, los cuales se implantarán en los lotes destinados para Equipamiento Público del PUAE. La Administración Zonal Tumbaco deberá definir el programa de los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la parroquia.

El detalle de los valores imputables y no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos se detalla en el cuadro No. 17 Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.

**Cuadro No. 17.- Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.**

	Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD		
		Área	Valor	Subtotal	Área	Valor	Subtotal
Infraestructura	<b>Av. Alfonso Lamiña</b>						
	Suelo	8.252,61	160 *	1.320.417,60	5.436,61	160	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	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	12478,03	110 **	1.372.583,30			
	<b>Construcción de la Rotonda Sur</b>						
	Diseño y Construcción				4.842,00	61,27	296.669,34



ORDENANZA No. 284

	(no incluye suelo)	
--	--------------------	--

<b>Equipamiento</b>	<b>Equipamiento de áreas verdes</b>					
	Construcción	69.519,45	15	1.042.791,75	69.519,45	15

<b>Equipamiento Social</b>	<b>Centro de Bienestar Social</b>					
	Construcción	761,62 m <sup>2</sup>		\$661,276.57		
	Exteriores	1511 m <sup>2</sup>		\$75,550.00		
	<b>Centro Cultural</b>					
	Construcción	213,91 m <sup>2</sup>		\$142,677.97		
	Exteriores	1473 m <sup>2</sup>		\$73,650.00		

\$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 por la expropiación para la construcción de la Ruta Viva.

**Artículo 34.- Alcance del pago en especie** - El alcance de las obras definidas en el cuadro No.15 se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del Convenio de pago en especie.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

**a) La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña.**

Esta vía será construida por el promotor en el tramo comprendido entre la calle Río Santiago (calle colegio Spellman) y el lindero sur de la propiedad. El diseño de la Vía Alfonso Lamiña en el tramo que atraviesa el Proyecto San Patricio será de responsabilidad del Promotor y la Fiscalización de las obras a cargo de la EPMMOP.

**b) Calle Río Santiago (acceso Colegio Spellman).**

Esta calle será ampliada por el Promotor, generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman, como facilitador de tráfico para el tránsito de buses escolares. El tramo de la

A

TH



## ORDENANZA No. 284

Colindante con el proyecto, será ensanchado de acuerdo con los parámetros técnicos aplicables para ofrecer espacio de aceras y carriles compartidos con ciclovías.

**Artículo 35.- Alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según la tipología prevista en el PUOS vigente.** - El alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del convenio de pago en especie.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

**a) Equipamiento de las áreas verdes públicas:**

Será construido por el promotor únicamente en las áreas correspondientes al proyecto San Patricio y de acuerdo con los estudios y diseños que constan en el proyecto arquitectónico, en el que se incluye: paisajismo, caminerías, jardines, iluminación, cerramientos, entre otros.

**b) Diseño y construcción de equipamiento público:**

De acuerdo a los requerimientos de la Administración Zonal Tumbaco, el promotor diseñará y construirá las estructuras de equipamiento público: Equipamiento Cultural ubicado en el lote y Centro de Bienestar Social a ser instalados en los lotes destinados para Equipamiento Público identificados en el PUAE San Patricio. La Administración Municipal deberá definir los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona. Las estructuras del equipamiento público serán construidas a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final.

Los plazos de entrega de las estructuras de equipamientos públicos estarán definidos en coordinación con la Administración Zonal, una vez finalizados los trabajos de urbanización en la primera etapa. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172.

**Disposiciones generales.-**

**Primera.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente. El texto de la presente ordenanza prevalecerá por sobre los Anexos. 74



## ORDENANZA No. 284

**Segunda.-** El promotor, previo a la obtención de la primera LMU20 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.

**Tercera.-** Una vez iniciados los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura pública previstos, se llevará a cabo un proceso de seguimiento y fiscalización de las obras descritas, en coordinación con las empresas públicas y dependencias municipales competentes para asegurar que los procesos constructivos se efectúen de conformidad con la normativa y estándares vigentes para asegurar la instalación de acuerdo con los diseños de detalle.

**Cuarta.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las dependencias competentes, determinará los montos por Contribución Especial por Mejoras derivados de las obras de infraestructura y de Equipamientos, financiados por medio de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San Patricio.

### **Disposiciones transitorias.-**

**Primera.-** Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta (30) días para suscribir el convenio de pago en especie con el promotor.

**Segunda.-** Una vez aprobada la presente ordenanza, el promotor iniciará con las inversiones de los estudios de detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública, para presentar los mismos para su aprobación en un período de 90 días. El monto establecido para el efecto en el artículo 27 de la presente Ordenanza, representa la inversión total propuesta por el promotor para dichos equipamientos.

**Tercera.-** La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal Tumbaco, en el ámbito de sus competencias, tendrán un plazo de 30 días, contados a partir de la entrega de los estudios definitivos por parte del promotor, para emitir sus respectivos informes de todos trazados viales proyectados por el PUAE San Patricio y de la rotonda ubicada al extremo sur de la propiedad, así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamiña y la Calle Río Santiago, para la aprobación del Concejo Metropolitano. Asimismo, tendrán un plazo de 30 días a partir de la aprobación de los trazados viales para ejecutar las declaratorias de interés público requeridas para implementar las obras aprobadas.

**Cuarta.-** En el plazo de 180 días, la entidad encargada de la movilidad y la Administración Zonal Tumbaco gestionarán los acuerdos institucionales con



## ORDENANZA No. 284

Ferrocarriles del Ecuador Empresa Pública, conducentes a habilitar la vía Eloy Alfaro, en el tramo comprendido entre San Francisco de Pinsha y la cabecera parroquial de Cumbayá, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector.

**Disposición Reformativa.** - Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

- a) La Avenida Alfonso Lamiña. - En el tramo comprendido desde la Ruta Viva hasta el extremo sur del actual lote con predio No. 3672119 (del PUAE San Patricio) en una sección de 33,80 metros.
- b) La Calle Río Santiago. -
  - En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta la calle Río Cayapas (vía G-5 del PUAE San Patricio) en una sección de 19,40 m.
  - En el tramo comprendido desde la calle Río Cayapas (vía G-5 del PUAE San Patricio) hasta la calle Eloy Alfaro (vía Férrea) en una sección de 11,30 m.

**Disposición final.** - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

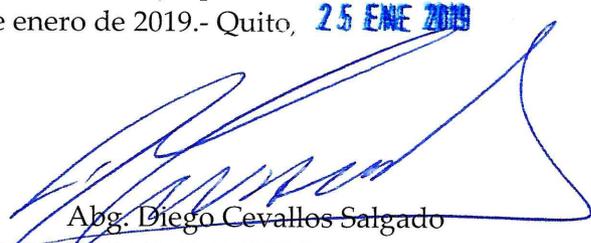
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de enero de 2019.

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

**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 de 12 de octubre de 2018 y 22 de enero de 2019.- Quito, **25 ENE 2019**

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO** 7H



ORDENANZA No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de  
Quito, 25 ENE 2019

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 74

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 ENE 2019  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 25 ENE 2019

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



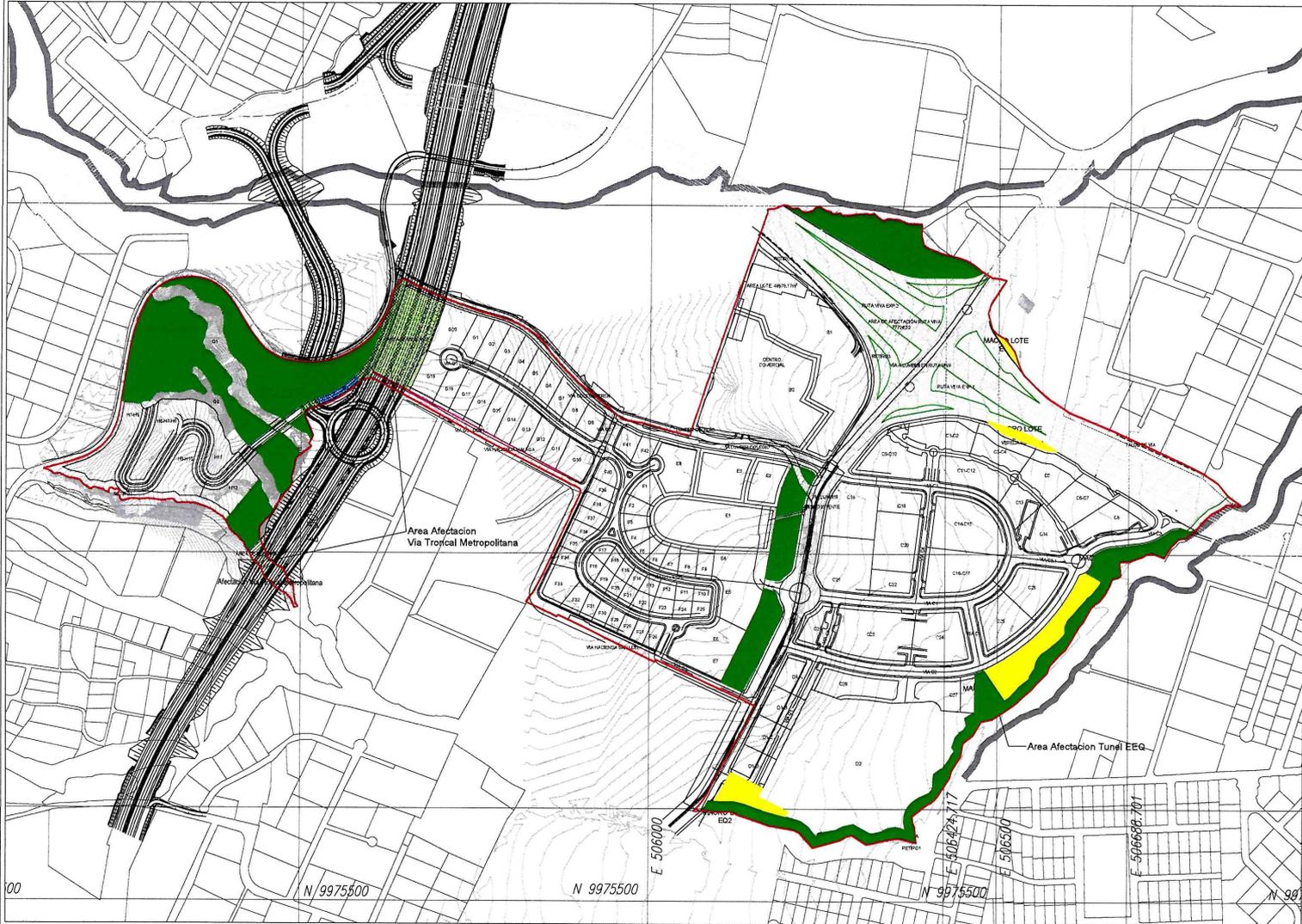
ORDENANZA No. 284

## ANEXO I. PLANOS

1. Plano de conformación
2. Plano de composición
3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas
4. Áreas privadas afectadas al uso público
5. Sectores de Planificación
6. Fraccionamiento
7. Equipamientos Privados
8. Usos de Suelo y Zonificación
9. Diseño Vial General
- 10.1 y 10.2 Diseño Vial Secciones Típicas
- 11.Zona 30
- 12 y 12.1 Sistema de Aceras y Paradas de Autobús
- 13.Plano de Ciclovías
- 14.Conexión Red Verde
- 15.Red de Accesibilidad 74





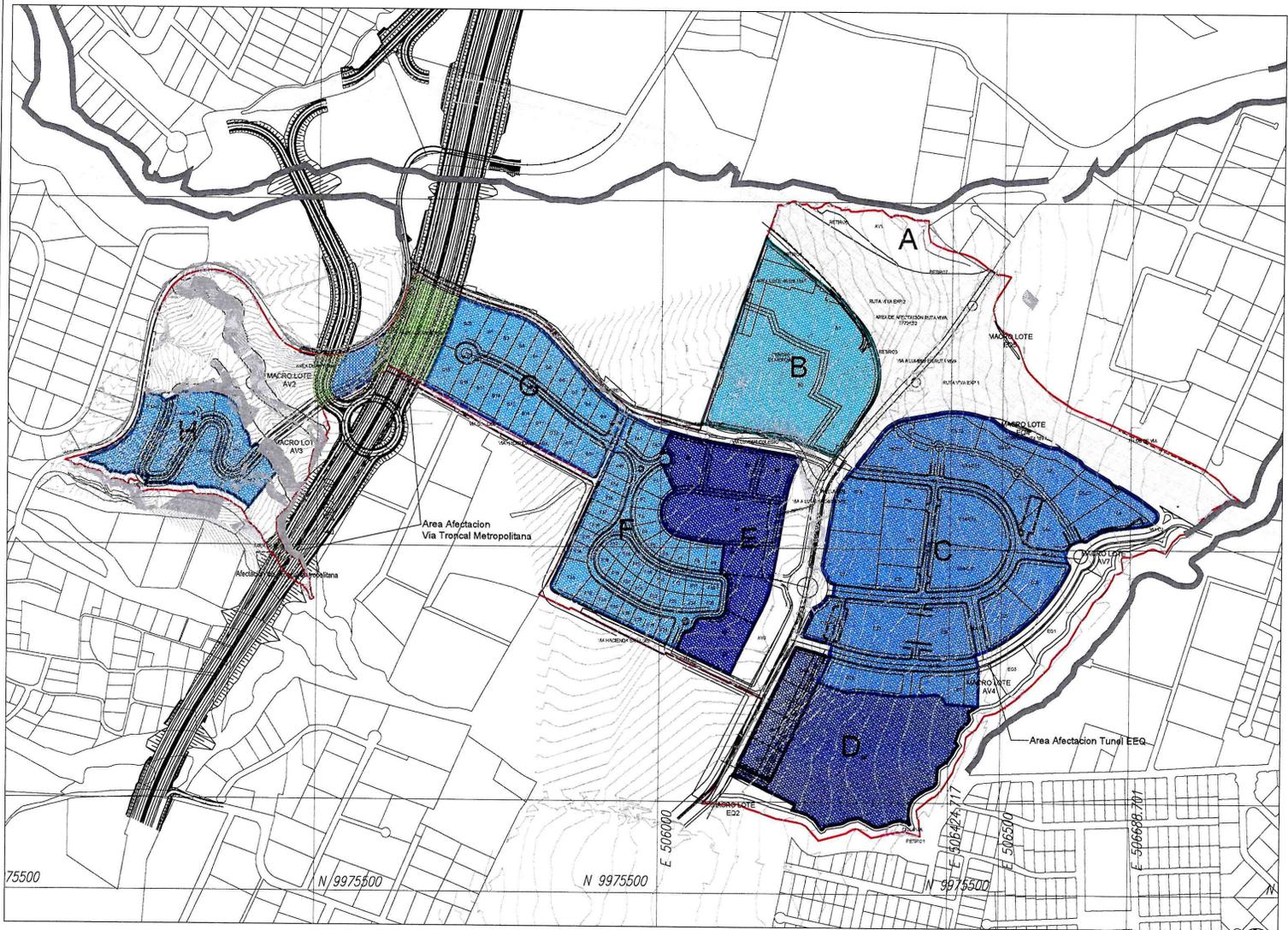


**SIMBOLOGIA**

- Areas Verdes Públicas
- Equipamiento Público

<b>PROYECTO SAN PATRICIO</b> OSIRA NUEVA				CLAVE PROYECTO: 100-10-11010 PLAN: 03
UNIDAD: Carbayal, Oishi, Escuder	COORDINACION: INARA	ESCALA: 1:5000	APROBACION: TUMBACCO	FECHA: 20/08/2025
TITULO: Plano 03. Equipamiento y áreas verdes públicas	PROYECTADO:	REDISEÑADO:	DISEÑADO:	DIBUJADO:
				<b>03</b>



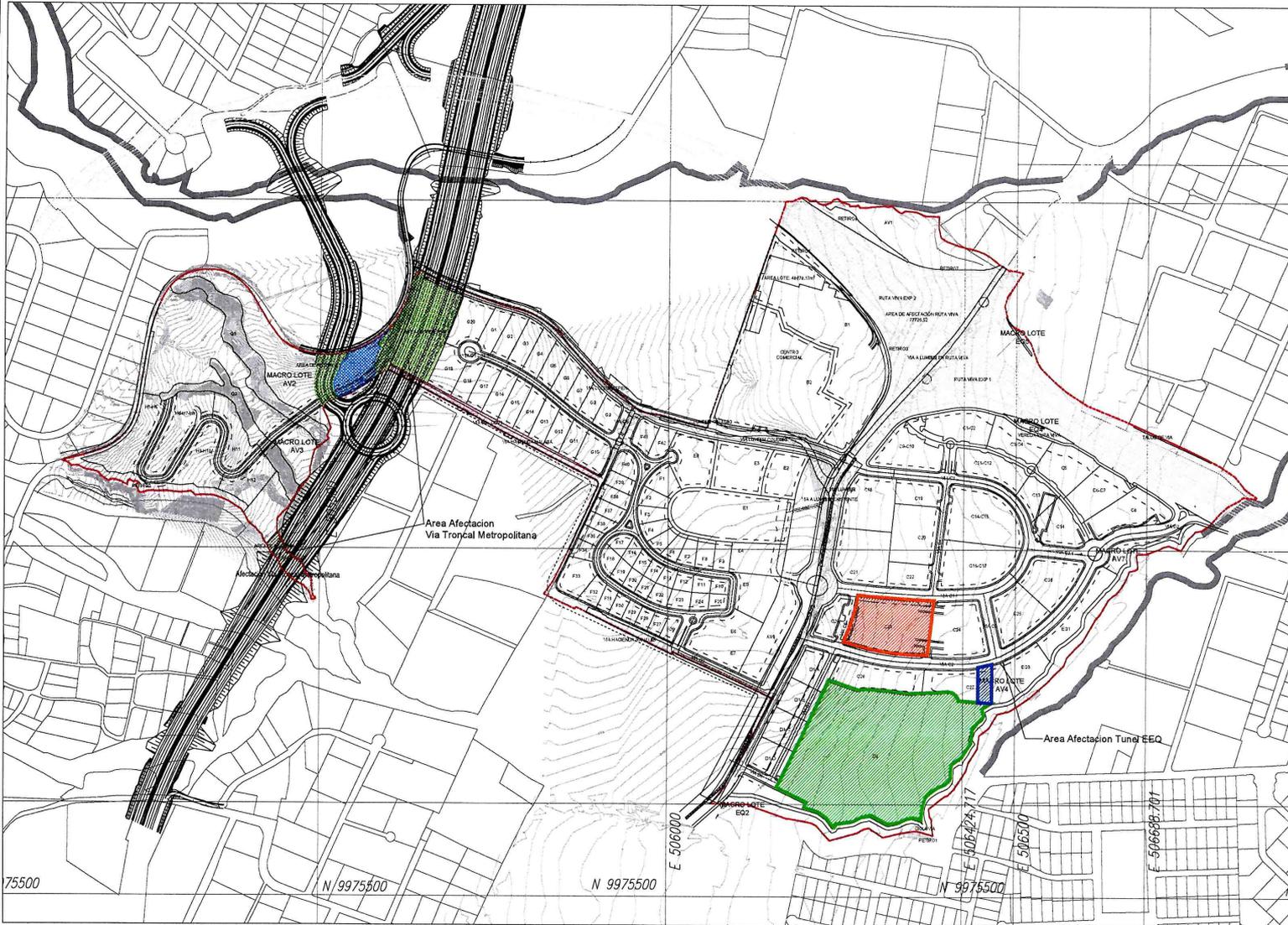


**SIMBOLOGIA**

	Macro Lote A		Macro Lote D		Macro Lote G
	Macro Lote B		Macro Lote E		Macro Lote H
	Macro Lote C		Macro Lote F		

<b>PROYECTO SAN PATRICIO</b> <b>OBRA NUEVA</b>				<small>                 LEY N° 27101                  LEY N° 27102                  LEY N° 27103             </small>
UBICACION: Cumbayá, Cda. Ecuador	COORDINACION: 10000	ESCALA: 1:3000	AREA DE PROYECTO: TUMBACO	AREA DE PROYECTO: AREA TERRESTRE PERM.
PROFESIONAL: 	PROYECTO: PLANO N° 01, Estudios de Planificación	FECHA: 2018/02/23	SERVICIO: DISEÑO	CANTIDAD: <b>05</b>





75500

N 9975800

N 9975500

N 9975500

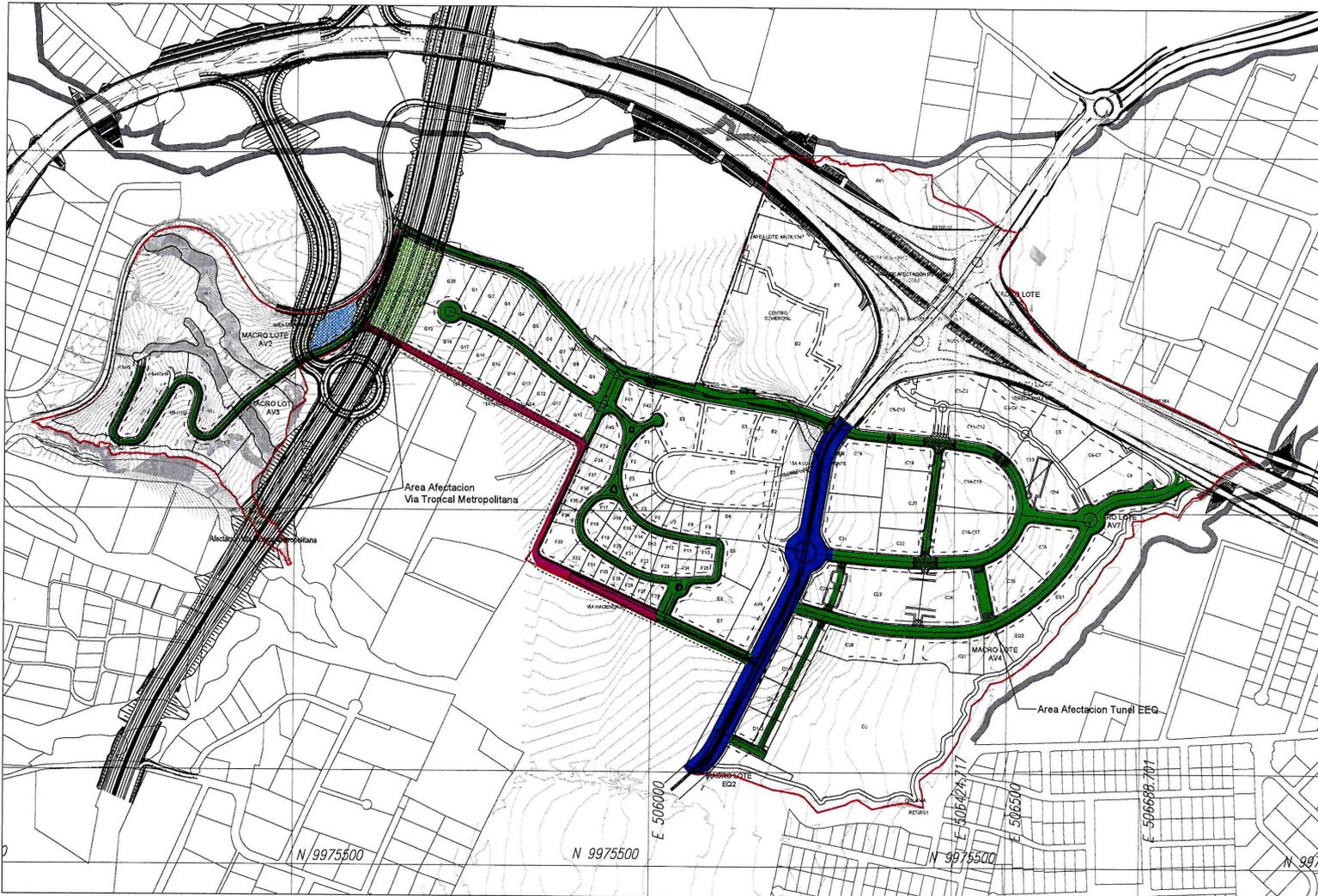


SIMBOLOGIA

- Deportivo
- Salud
- Religioso

PROYECTO SAN PATRICIO OBRA NUEVA				NÚMERO DE PROYECTO: 00119 DE 001 001 001 001
UBICACION: Cuzco, Oca, Escobar	COORDINACION: VARIAS	ALCANTARILLADO: TUMBACCO	PLAN DE PROYECTO: 15000	
CONTENIDO: Plano 01. Ubicación de Equipamientos Privados	ESCALA: 1:5000	AREA TERRESTRE: 11442.00 m <sup>2</sup>	AREA DE PROYECTO: 11442.00 m <sup>2</sup>	
PROFESIONAL: 	PROPIETARIO: 	FECHA: 2018/03/13	CANTIDAD DE HOJAS: 07	

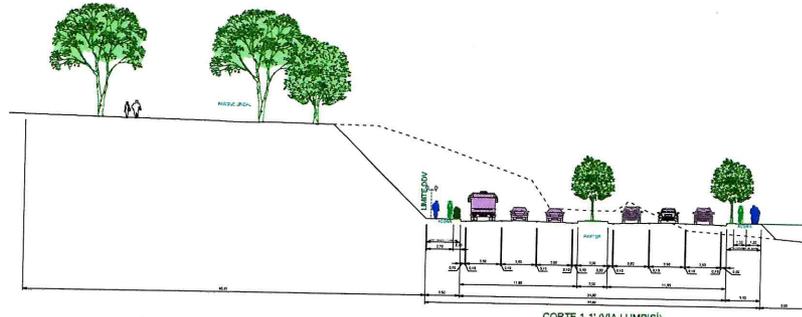




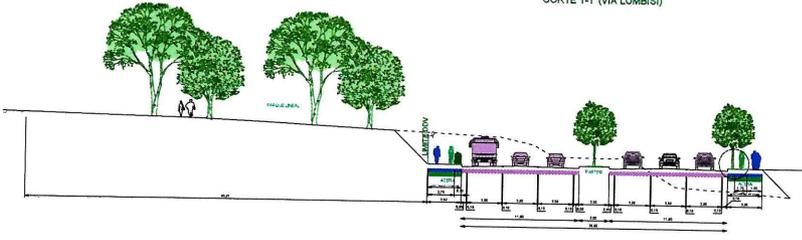
- SIMBOLOGÍA**
- █ Vías Públicas Zona 30
  - █ Vía Pública a Lumbist
  - █ Derecho de vía (privado)

PROYECTO SAN PATRICIO OBRA NUEVA				PLAN DE CALIDAD 0011 001 001 001 001	
UBICACION:	Cumbaya, Quito, Ecuador	COORDINACION:	VARSA	PROYECTO:	TUMBACO
CONTENIDO:	Plano de Diseño Vial General	ESCALA:	1:5000	AREA DE DISEÑO:	AREA DE DISEÑO
PROFESIONAL:	PROYECTADO	FECHA:	20190623	AREA:	09
				09	

	REVISADO POR:	FECHA:
REVISIÓN 1	REVISADO0	FECHA0
REVISIÓN 2	REVISADO1	FECHA1
REVISIÓN 3	REVISADO2	FECHA2
REVISIÓN 4	REVISADO3	FECHA3



CORTE 1-1' (VIA LUMBISI)

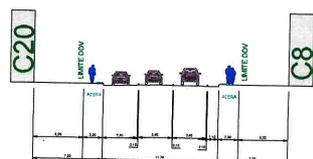


CORTE 2-2' (VIA LUMBISI)

CORTE A-A' (VIA LUMBISI)  
CORTE A1-A1' (VIA LUMBISI)  
escala 1:750



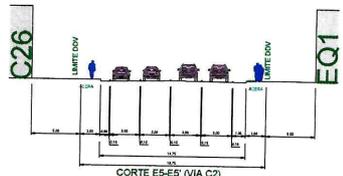
CORTE 9-9' (VIA C1)



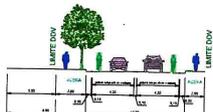
CORTE 10-10' (VIA C1)



CORTE 11-11' (VIA C4)



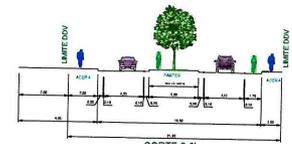
CORTE E5-E5' (VIA C2)



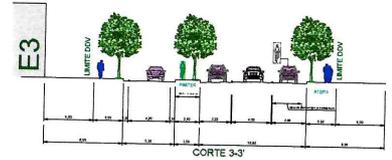
CORTE 6-6'  
VIA COLEGIO TREN



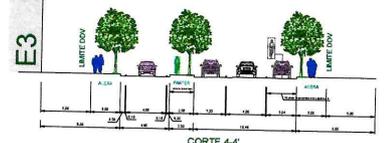
CORTE 7-7'  
VIA LUMBISI-COLEGIO



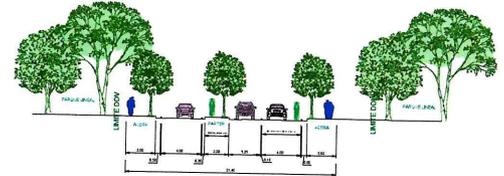
CORTE 8-8'  
VIA LUMBISI-COLEGIO



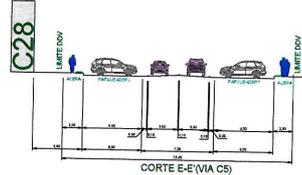
CORTE 3-3'



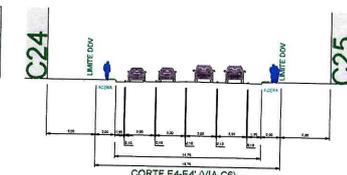
CORTE 4-4'



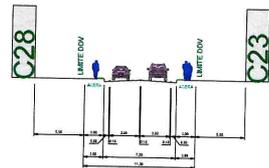
CORTE 5-5'



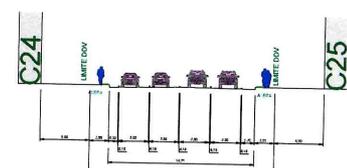
CORTE E-E' (VIA C5)



CORTE E4-E4' (VIA C6)



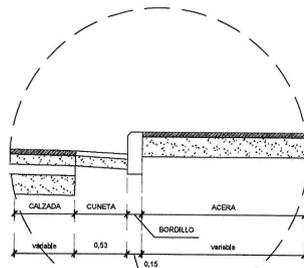
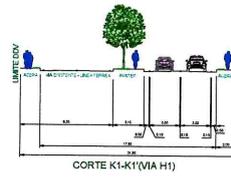
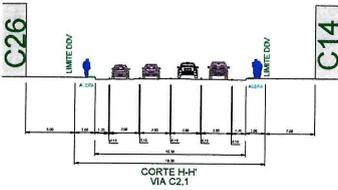
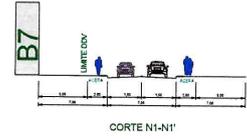
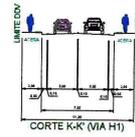
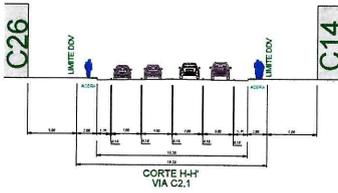
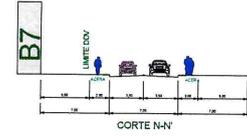
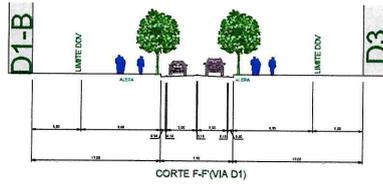
CORTE E1-E1' (VIA C2)



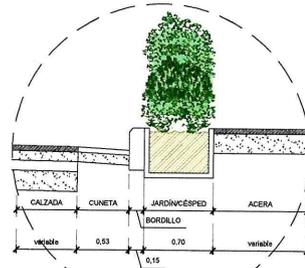
CORTE E3-E3' (VIA C6)

SIMBOLOGÍA

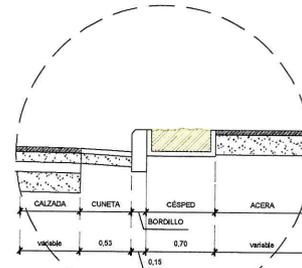
PROYECTO SAN PATRICIO OBRA NUEVA				NO. DE AUTORIZACION 001-14-001-000-000-000 01/08/2015
UBICACION	Combará, Ocho, Ecuador	ETAPACION	COMPLETACION	
CONTIENE	Plano 10, Secciones Técnicas	ESCALA	1:5000	TUMBACCO
PROFESIONAL		PROPIETARIO		
		FECHA	24/06/2015	
		TIPO DE	OBRA	
		DIBUJO	10.1	



DETALLE 1  
Encuentro Borde de Acera sin vegetación y Calzada  
escala 1,25



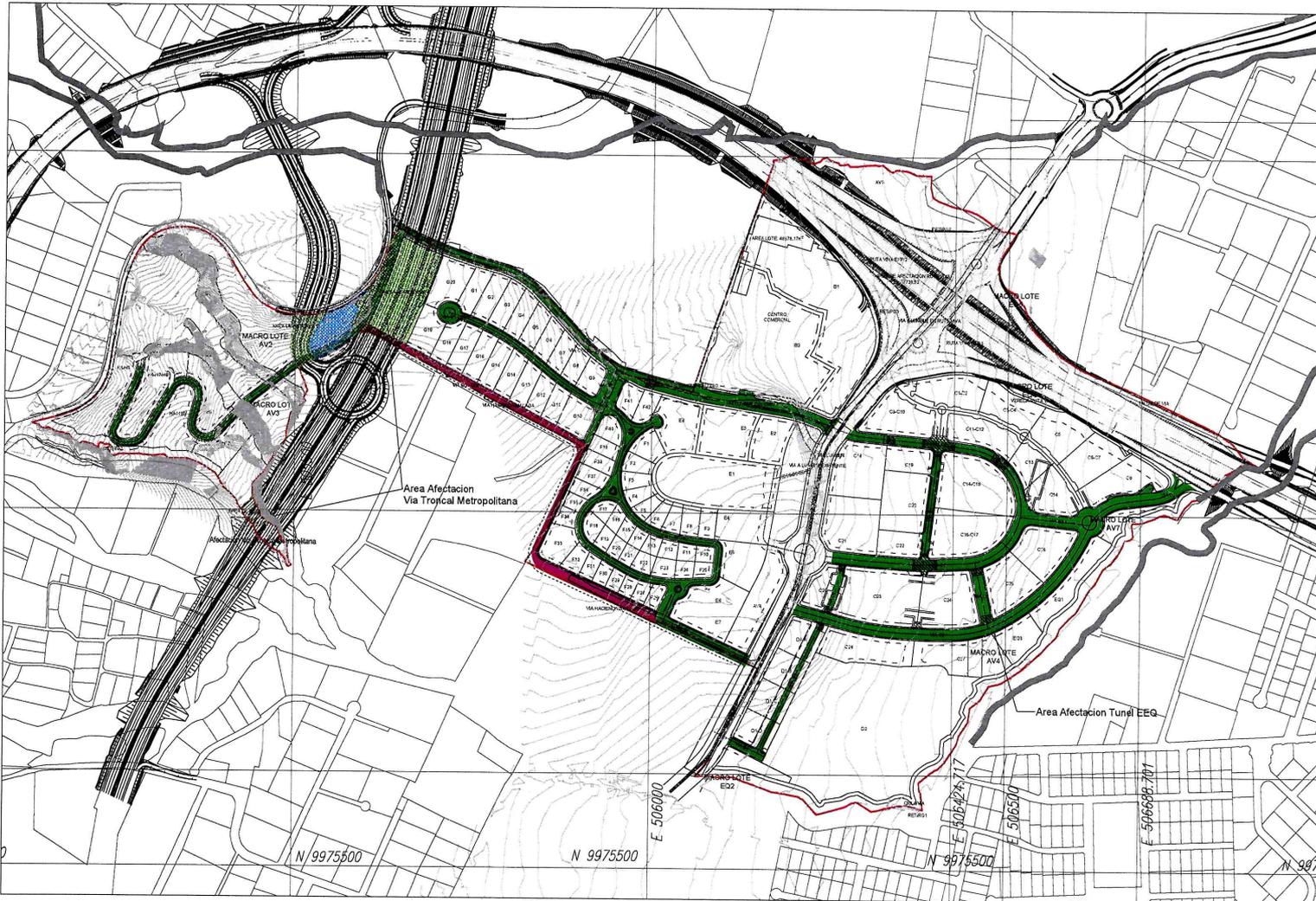
DETALLE 2  
Encuentro Borde de Acera con vegetación + suelo permeable y Calzada  
escala 1,25



DETALLE 3  
Encuentro Borde de Acera (sin ciclovía) + suelo permeable y Calzada  
escala 1,25

SIMBOLOGÍA

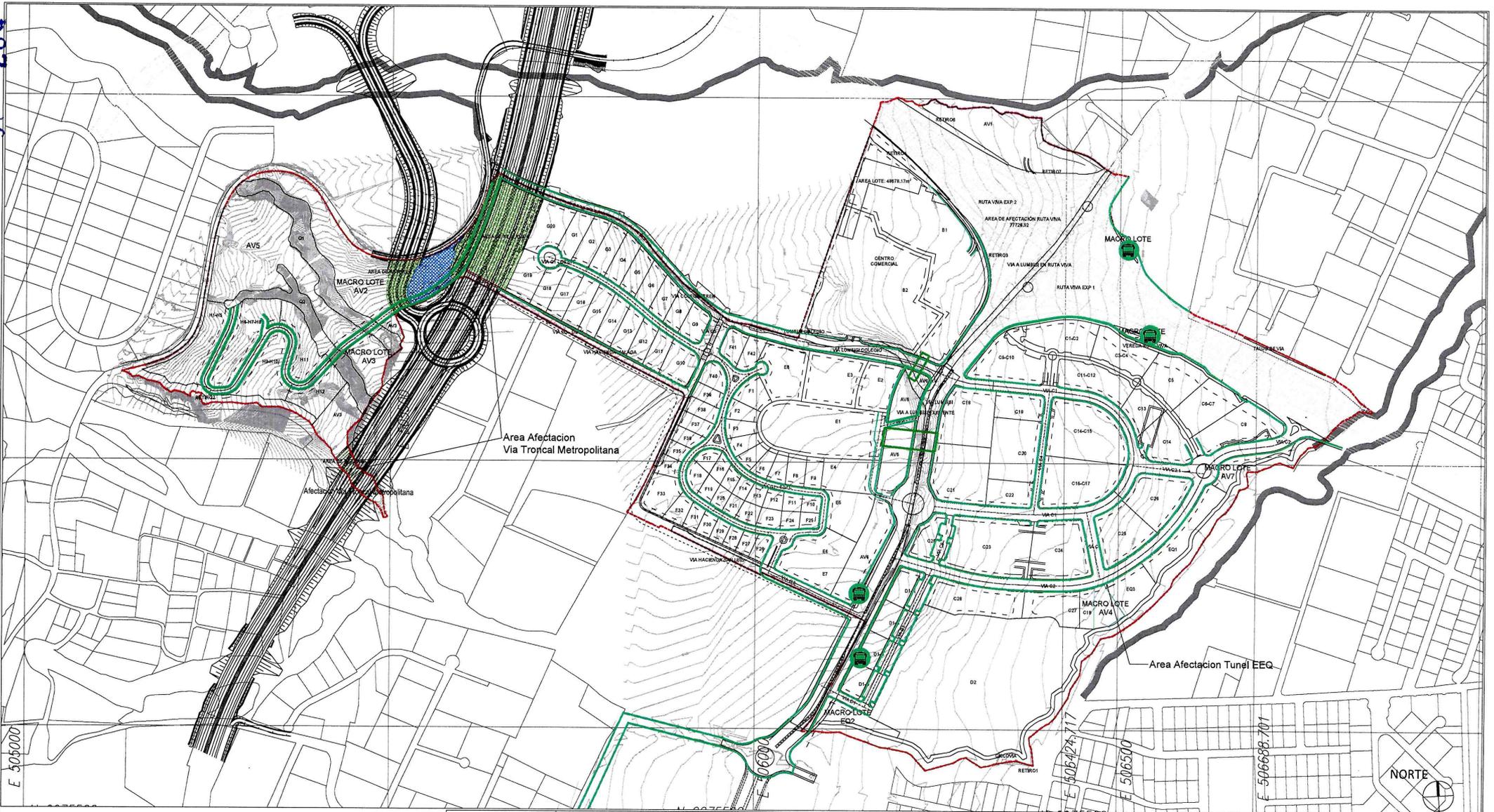
PROYECTO SAN PATRICIO OBRA NUEVA				CLAVE DE IDENTIFICACION PLAN: P-001 SISTEMA: 04554 PUESTO: 04561	
UBICACION:	Cumbayá, Oaño, Ecuador	COORDINACION:	VARIA	DEBEREFICACION:	TUMBACO
TITULO:	Mano 15.2, Secciones Típicas	ESCALA:	1:5000	DEBEREFICACION:	VARIA
PROFESIONAL:		PROPIETARIO:		FECHA:	JUNIO
				PROYECTO:	04146622
				DESEÑO:	
				DEBIDO:	
					<b>10.2</b>



**SIMBOLOGIA**

Via Enea 31

PROYECTO SAN PATRICIO				<small>                 DISEÑO Y DIBUJO: H.L. GARCIA                  DISEÑO: G. GARCIA                  DISEÑO: G. GARCIA             </small>
UBICACION:	Cumbayá, Quito, Ecuador	CATEGORIA:	VARIA	TUMBACO
DOMINIO:	Plano 59. Dpto. Val de Zuma	ESCALA:	1:5000	METROSDIM.
PROFESIONAL:		PROYECTADO:	05/04/20	04/04/20
		PROPIETARIO:		
		DESEÑO:		
		DIBUJO:		
				11



E 5065000

E 5064247.11

E 506500

E 506688.707

Mapa  
PUAE SAN PATRICIO

### MASTER PLAN SAN PATRICIO

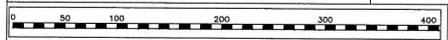
Quito-Ecuador



Sistema de Aceras y Paradas de Autobus

Marzo 2018

Plano 12



Escala 1:5000

Elaboración:

PUAE SAN PATRICIO

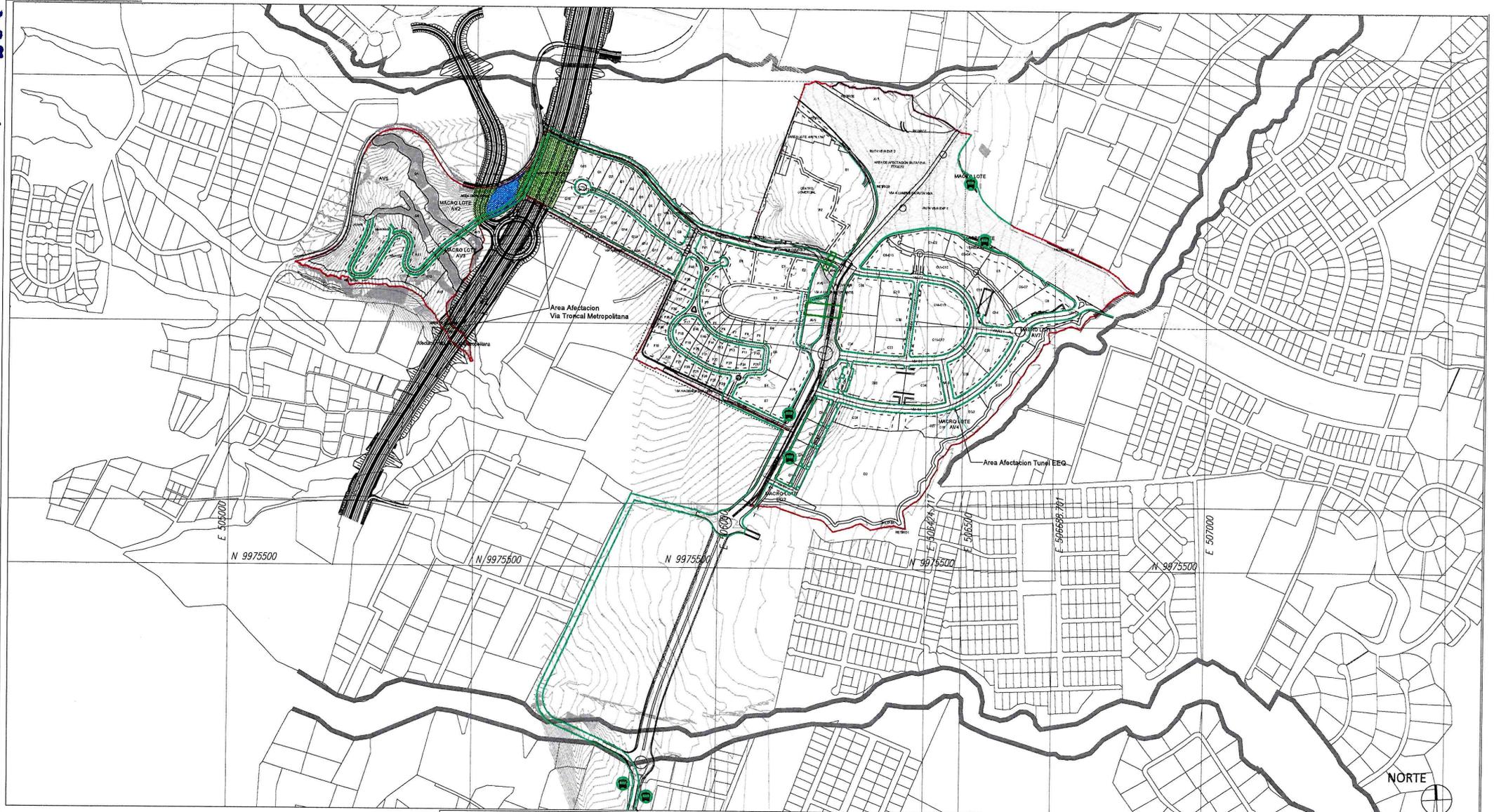
URBANECONOMIA MACAGUA S.A.  
C/ TONALBA 1118  
PUNTA ALTIPLANO

Simbología

 Aceras



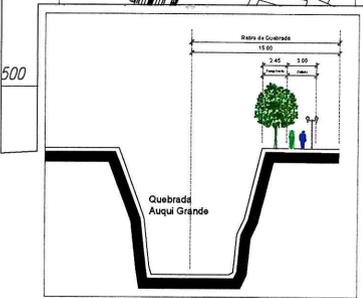
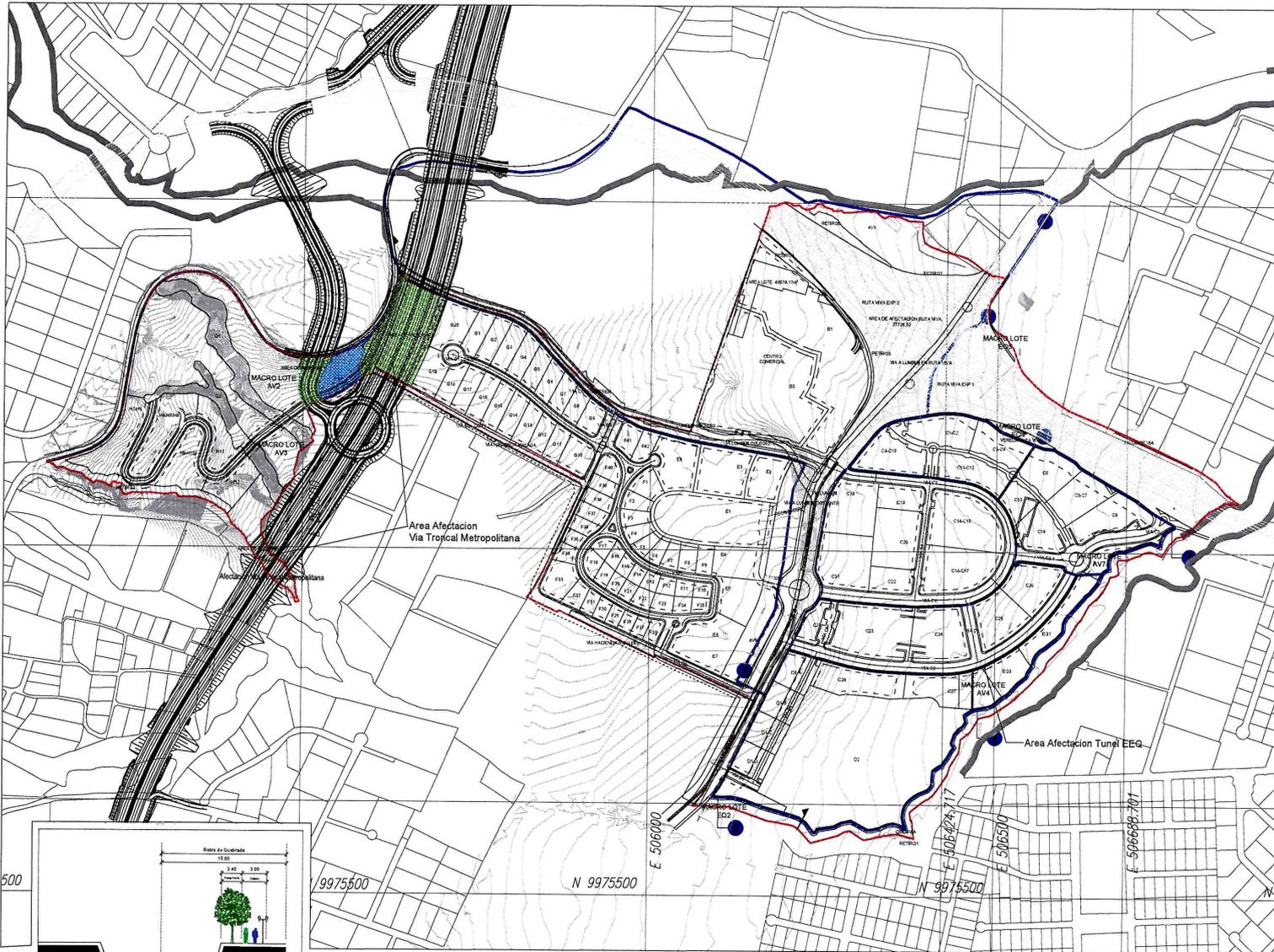
Parada de Autobus



Mapa PUAE SAN PATRICIO	<b>MASTER PLAN SAN PATRICIO</b> Quito-Ecuador		
	Sistema de Aceras y Paradas de Autobus	Enero 2019	
Elaboración:		Escala 1:7500	

Simbología

- Aceras
- Parada de Autobus



CORTE EN BORDE DE QUEBRADA  
esc 1:250

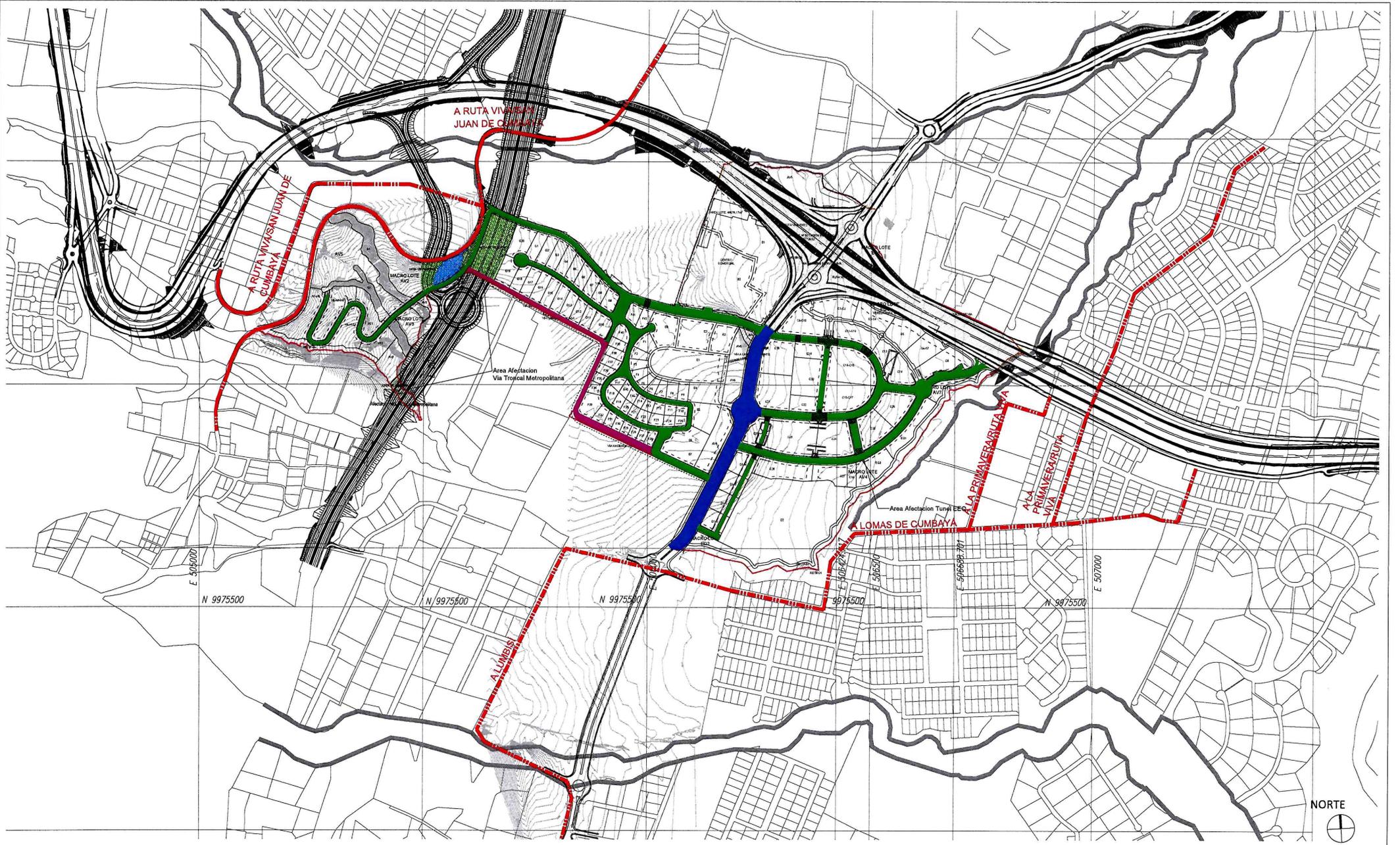
**SIMBOLOGÍA**

-  Ciclovía
-  Estación de Bicicletas

<b>PROYECTO SAN PATRICIO</b> OBRA NUEVA				CONSULTOR TUMBACO
UBICACIÓN Combará, Guías, Ecuador	ESCALA 1:3000	FECHA 2018	AUTORIZACIÓN TUMBACO	FECHA 2018
CONTENIDO Plano 12. Ciclo Via	PROFESIONAL 	PROYECTADO 	DISEÑADO 	DIBUJADO 13



Mapa  PUAE SAN PATRICIO	<b>PUAE SAN PATRICIO</b> Quito-Ecuador			<b>Simbología</b> Bosque Corredores verdes Áreas Verdes Públicas Equipamiento Cerca Viva	
	Conexión Red Verde		Enero 2019		Plano 14
			Escala 1:7500		
	Elaboración:		URBANIZADORA MALAGA S.A. CL. 1700381730 Representante:		



<p>Mapa PUAE SAN PATRICIO</p>	<p><b>PUAE SAN PATRICIO</b> Quito-Ecuador</p> <p><b>San Patricio</b></p>		<p>Simbología</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Vías de Acceso hacia y desde el proyecto.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-left: 10px; margin-right: 5px;"></span> Vías públicas del proyecto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Derecho de vía (privado)</li> </ul>
<p>Elaboración:</p>	<p>Red de Accesibilidad</p> <p>Enero 2019</p> <p>Plano 15</p> <p>Escala 1:7500</p> <p>Elaboración: PUAE SAN PATRICIO</p>	<p>URBODISEÑO MALDONADO &amp; CIA. S.A.</p> <p>ESTRATEGIA DE URBANISMO</p> <p>República del Ecuador</p>	



ORDENANZA No. 284

**Anexo II**

**Cronograma de Obras de Infraestructura**

**Proyecto San Patricio**

**Cronograma de Obra - Infraestructura Fase 1**

EDT	Nombre de tarea	Duración	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20			
1	Vias	293 días	[Barra azul]																						
1,1	Publicas	293 días	[Barra azul]																						
2	Infraestructura	221.25 días																							
2,1	Agua Potable	162 días																							
2,2	Alcantarillado Sanitario	175 días																							
2,3	Alcantarillado Pluvial	162 días																							
2,4	Electricidad y Comunicaciones	180 días																							
2,5	Alumbrado Publico	25 días																							
3	Parques y areas de recreacion	189 días																							
3,1	Parques	68 días																							
3,2	Areas de recreacion	189 días																							
3.2.1	Ciclovia	128 días																							
3.2.2	Parque Lineal	111 días																							
4	Equipamiento urbano	180 días																							



ORDENANZA No. 28ª

**Anexo III**

**Fichas Técnicas**

# AREAS VERDES PUAE SAN PATRICIO



# RESUMEN COD / MITIGACION

191 284

LINEA BASE	
<b>AREA VERDE NORTE AV1</b>	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cerramientos con lotes vecinos

AREA: 10.551,94

\$ 156.418,76

CONCESIÓN ONEROSA
Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminerías y paisajismo Mobiliario urbano - senderos

\$ 156.418,76

LINEA BASE	
<b>AREA DE CONSERVACIÓN AV2 +AV3+AV5</b>	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cerramientos con lotes vecinos
AV2	15.529,83
AV3	7.506,03
AV5	16.905,33
<b>AREA</b>	<b>39.941,19</b>

\$ 208.558,35

CONCESIÓN ONEROSA
Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminerías y paisajismo Mobiliario urbano - senderos Señalización Hidrantes contra incendios

\$ 208.558,35

LINEA BASE	
<b>BULEVAR ALFONSO LAMIÑA (ESCALON LUMBISÍ)</b>	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cerramientos con lotes vecinos

AREA: 11.041,67

\$ 469.256,29

CONCESIÓN ONEROSA
Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminerías y paisajismo Mobiliario urbano - senderos Fuentes de agua Cámaras de vigilancia y monitoreo

\$ 469.256,29

LINEA BASE	
<b>CICLOVÍA +AV4+AV7</b>	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cerramientos con lotes vecinos
CICLOVIA	4.792,46
AV 4	1.652,96
AV 7	1.539,21
<b>AREA</b>	<b>7.984,63</b>

\$ 208.558,35

CONCESIÓN ONEROSA
Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminerías y paisajismo Mobiliario urbano - senderos Fuentes de agua Cámaras de vigilancia y monitoreo

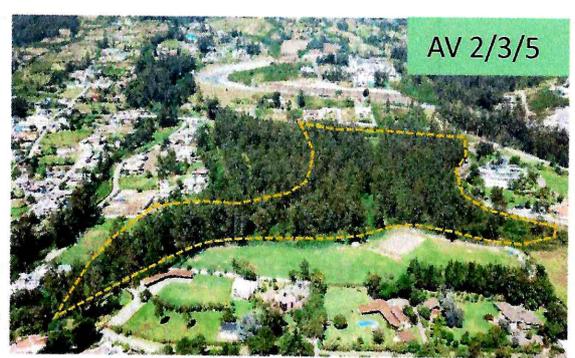
\$ 208.558,35

LINEA BASE : 1'042.791,75

COD: 1'042.791,75



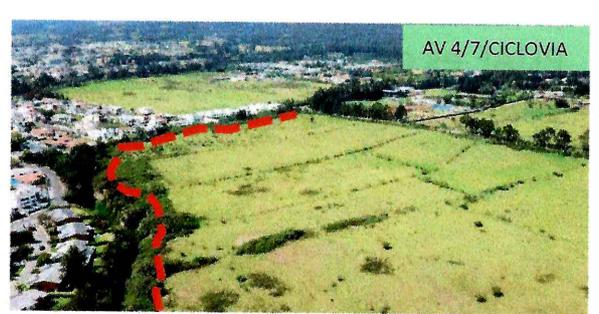
AV 1



AV 2/3/5



AV 6



AV 4/7/CICLOVIA

## DETALLE DE COSTOS COD

LINEA BASE DE AREAS VERDES A CARGO DEL PROMOTOR: 1'042.791,75

		LINEA BASE (PROMOTOR)			INCREMENTO LB (X LOCALIZACION)					
		COSTO	AREA	TOTAL 1	COSTO	TOTAL 2				
		\$	9,00		\$	6,00				
AREAS VERDES PUAE AREA 69.519,45	DISEÑO	\$	0,45	69.519,45	\$	31.283,75	\$	0,30	\$	20.855,84
	MOV. TIERRAS	\$	1,35	69.519,45	\$	93.851,26	\$	0,90	\$	62.567,51
	AJARDINAMIENTO	\$	1,80	69.519,45	\$	125.135,01	\$	1,20	\$	83.423,34
	MOBILIARIO URBANO	\$	4,05	69.519,45	\$	281.553,77	\$	2,70	\$	187.702,52
	SEÑALIZACIÓN	\$	0,45	69.519,45	\$	31.283,75	\$	0,30	\$	20.855,84
	ILUMINACION	\$	0,90	69.519,45	\$	62.567,51	\$	0,60	\$	41.711,67
	FISCALIZACION	\$	-	-	\$	-	\$	-	\$	-
					\$	625.675,05	\$		\$	417.116,70
						\$	1.042.791,75			

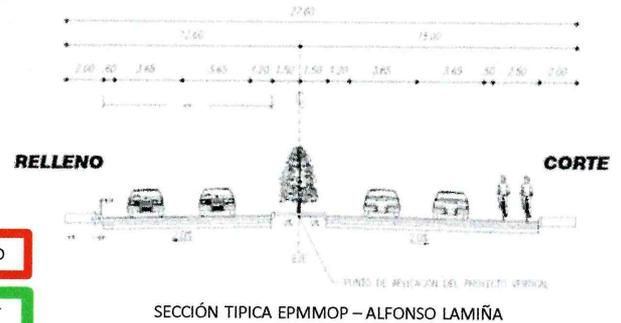
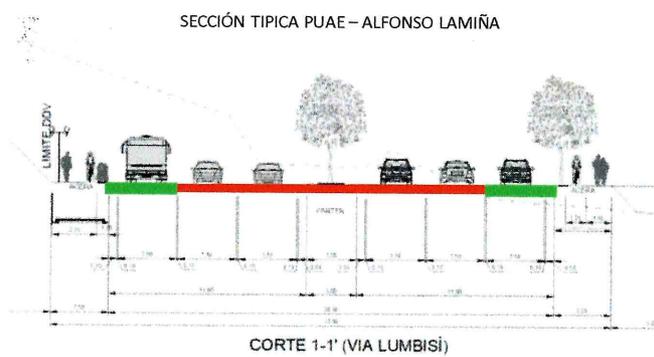
EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES POR PARTE DEL PUAE SUJETAS A CONCESION  
ONEROSA DE DERECHOS: 1'042.791,75

		EQUIPAMIENTO PUAE	EXCEDE LB (COD)		
		\$	15,00		
EQUIPAMIENTO AREAS VERDES AREA 69.519,45	DISEÑO	\$	0,75	\$	52.139,59
	MOV. TIERRAS	\$	2,25	\$	156.418,76
	AJARDINAMIENTO	\$	3,00	\$	208.558,35
	MOBILIARIO URBANO	\$	6,75	\$	469.256,29
	SEÑALIZACIÓN	\$	0,75	\$	52.139,59
	ILUMINACION	\$	1,50	\$	104.279,18
	FISCALIZACION			\$	-
			\$	1.042.791,75	

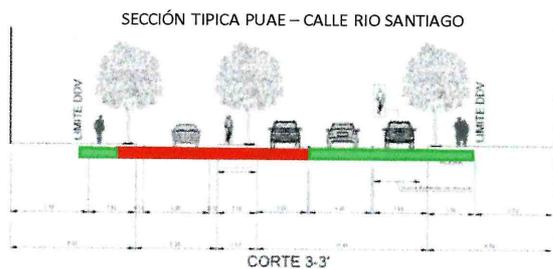
Se calcula la línea base de Areas Verdes, considerando el 15% del costo por m2 de urbanización del proyecto (costo de urbanización: 60 usd Linea base 9usd). Debido a la localización y accesibilidad de las Areas Verdes, se incrementa la línea base a un valor de 15 usd **asumida por el promotor**. El costo de equipamiento adicional presupuestado por el PUAE es de 15 usd/m2, dando un total de 30usd de inversión en Areas Verdes Publicas

MITIGACIÓN	CONCESIÓN ONEROSA
<b>AVENIDA ALFONSO LAMIÑA (ESCALON LUMBISI)</b> Los dos carriles adicionales, uno en cada sentido de circulación, producto de la mitigación al impacto de tráfico, los cuales son adicionales a los previstos inicialmente en el diseño vial generado por la EPMOP. Cuya sección original era de 27,6 m (en base al informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. 153/14 del 17 de diciembre de 2014).	La sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6m, en el tramo No.1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), el cual inicialmente se proponía y cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad y movilidad al sector de Lumbisi.

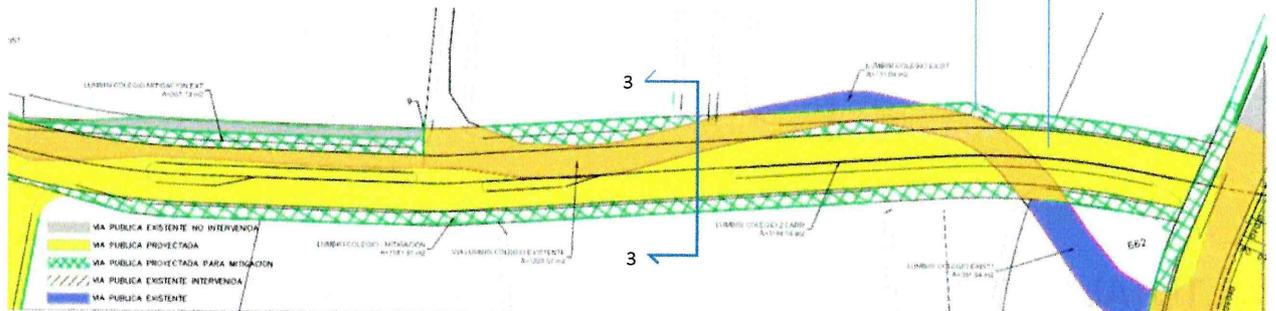
	AREA	VALOR	TOTAL
SUELO	8.252,61	\$ 160,00	1.320.417,60
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	14.575,88	\$ 51,23	746.722,33
			<b>\$ 2.067.139,93</b>



MITIGACIÓN	CONCESIÓN ONEROSA
<b>CALLE RIO SANTIAGO (COLEGIOSPELLMAN)</b> La ampliación de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, en el tramo que comprende desde el Escalón Lumbisi hasta la Via denominada G-5 (tramo 1), generada en el proyecto. El objetivo de este ensanchamiento se debe a la mitigación del impacto al tráfico, cuyo principal generador son los buses escolares de dicha institución.  En el tramo 2 el cual comprende desde la Via G-5 hasta Via Férrea, se amplía la acera en 1m para la circulación peatonal en una longitud de 340 m.	Ensanchamiento de la sección vial en el tramo existente que actualmente recibe alto tráfico vehicular por parte de buses escolares y corresponde a la vialidad pública de acceso al colegio y barrios vecinos

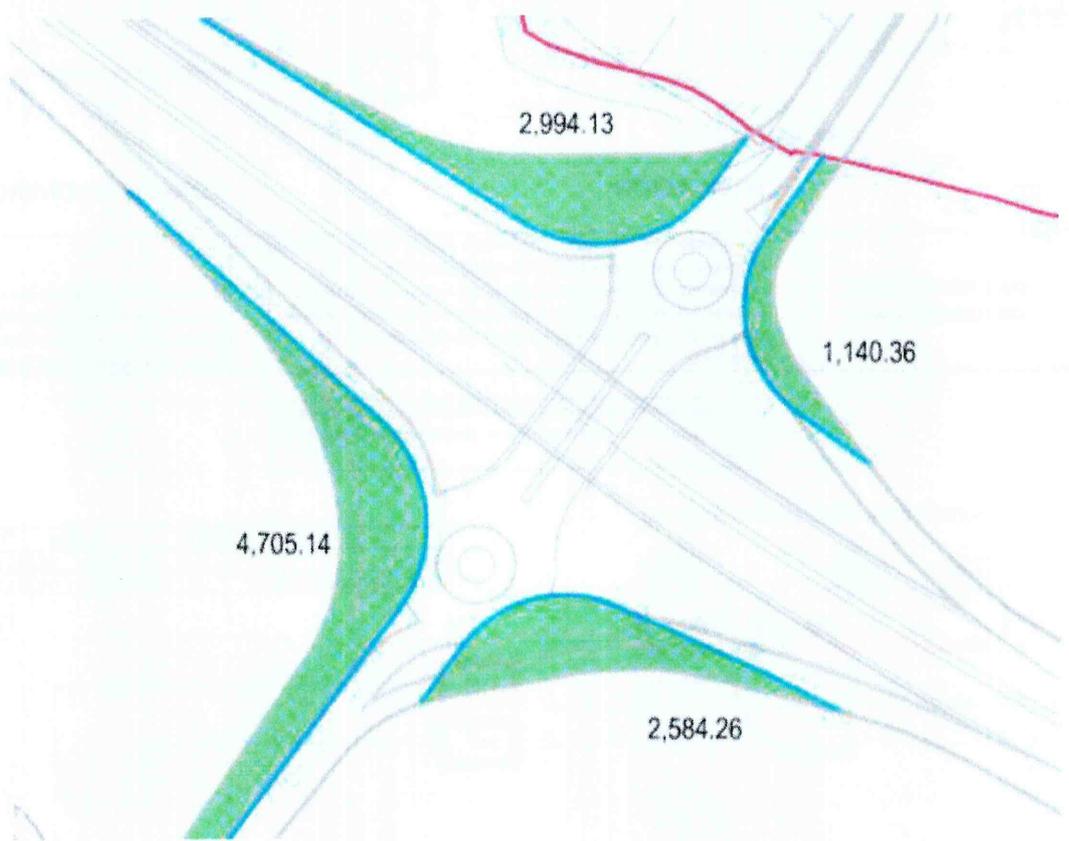


	AREA	VALOR	TOTAL
SUELO	5.787,79	\$ 110,00	636.656,90
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	8.418,60	\$ 43,51	366.293,29
			<b>\$ 1.002.950,19</b>



	<b>MITIGACIÓN</b>	<b>CONCESIÓN ONEROSA</b>
<b>AREAS ADICIONALES POR OCUPACIÓN DE LA OBRA VIAL DE RUTA VIVA</b>	El diseño provisto por el PUAE San Patricio genera un incremento importante en la capacidad operativa del intercambiador el cual fue aprobado y contruido por la EPMMOP, logrando distribuir de mejor manera el flujo desde y hacia la ruta Viva con mayores condiciones de seguridad y fluidez para el tráfico vehicular	Son áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, este valor es de \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.

	<b>AREA</b>	<b>VALOR</b>	<b>TOTAL</b>
SUELO	12.478,03	\$ 110,00	\$ 1.372.583,30
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	-	\$ -	\$ -
			<b>\$ 1.372.583,30</b>



**TOTAL COD POR INFRAESTRUCTURA VIAL: 4'442,673,42**

**CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO**

**AREA: 2,622,00 m2**

**TERRENO: PENDIENTE 0%-5%**

**ENTORNO: URBANO PUAE**

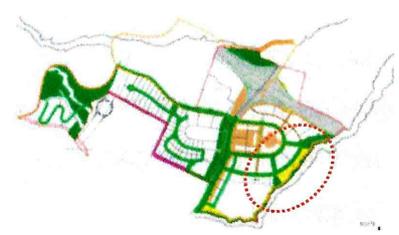
**DESCRIPCIÓN**

En uno de los lotes destinado como Equipamiento Público (EQ 3), el PUAE propone la construcción de 2 instalaciones de servicio público, en cual se implantarán en los lotes asignados dentro del PUAE con libre accesibilidad para la comunidad.

Uno de estos destinado para la atención al publico como servicio de bienestar social, para la población que requiera este tipo de soporte en las actividades a realizarse dentro del PUAE.

Las estructuras serán destinadas para las siguientes actividades:

**Bienestar Social: Cuidado infantil, Cuidado del adulto mayor, Centro Juvenil**



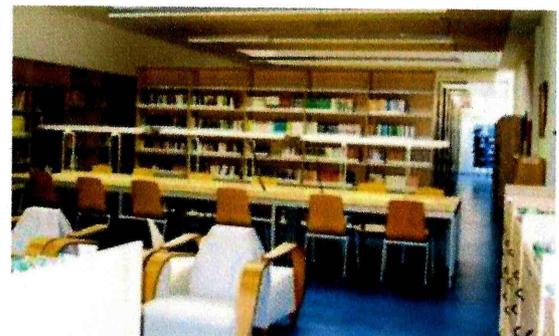
TIPOLOGÍA CENTRO DE SERVICIO SOCIAL	TIPO D	USD/m2	AREA	COSTO TOTAL
COSTO m2 INTERIOR	575	\$ 868,25	761,62	\$ 661.276,57
FACTOR POR USO	1,51			
COSTO m2 EXTERIOR		\$ 50,00	1.511,00	\$ 75.550,00
TOTAL				\$ 736.826,57

Los costos de las estructuras han sido determinadas en base a lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana 19

RENDER DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



IMÁGENES DE REFERENCIA DEL FUTURO EQUIPAMIENTO INTERIOR



**CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO**

**AREA: 2,622,00 m2**

**TERRENO: PENDIENTE 0%-5%**

**ENTORNO: URBANO PUAE**

**DESCRIPCIÓN**

En uno de los lotes destinado como Equipamiento Público (EQ 3), el PUAE propone la construcción de 2 instalaciones de servicio público, en cual se implantarán en los lotes asignados dentro del PUAE con libre accesibilidad para la comunidad.

Uno de estos destinado como centro cultural, para el desarrollo de actividades de expresión artística, con amplios espacios de reunión , auditorios, mediateca, investigación y plazas exteriores para reuniones amplias y manifestaciones culturales.

Las estructuras serán destinadas para las siguientes actividades:

**Centro Cultural : Expresiones plásticas, musicales, artísticas**



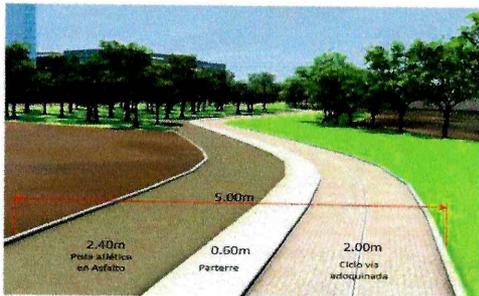
TIPOLOGÍA CENTRO CULTURAL	TIPO D	USD/m2	AREA	COSTO TOTAL
COSTO m2 INTERIOR	575	\$ 667,00	213,91	\$ 142.677,97
FACTOR POR USO	1,16			
COSTO m2 EXTERIOR		\$ 50,00	1.473,00	\$ 73.650,00
				\$ 216.327,97

Los costos de las estructuras han sido determinadas en base a lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana 193 para la estimación de la construcción en función de la tipología, sistema constructivo y uso.

RENDER DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



**TOTAL COD POR EQUIPAMIENTO SOCIAL: 953.154,54**



RESUMEN COD PUAE SAN PATRICIO	
EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES	
\$	1.042.791,75
ALFONSO LAMIÑA	
\$	2.067.139,93
RIO SANTIAGO	
\$	1.002.950,19
AREAS ADICIONALES RUTA VIVA	
\$	1.372.583,30
EQUIPAMIENTO SERVICIO SOCIAL	
\$	736.826,57
EQUIPAMIENTO CULTURAL	
\$	216.327,97
TOTAL PAGO EN ESPECIE	
\$	6.438.619,70
PAGO EN EFECTIVO	
\$	370.147,30
TOTAL COD - CALCULO	
\$	6.808.767,00



**AREA VERDE NORTE AV1**

**AREA: 10,551,94 m**

**TERRENO: PENDIENTE 0-10%**

**ENTORNO: EDIFICADO – VIA ARTERIAL**

**CAPACIDAD DE ACOMODAR EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PÚBLICO**

**DESCRIPCIÓN**

El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto, colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente.

**TRATAMIENTO**

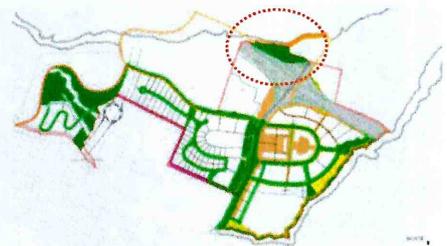
Se plantea la posibilidad de establecer el equipamiento básico para el funcionamiento de un JARDIN BOTÁNICO de manejo comunitario, para el cultivo y venta de especies nativas que aporten a la reforestación del sector. En colaboración con el municipio, se planteará el manejo de este JARDIN como una actividad comunitaria auto sustentable que permita generar fuentes de empleo y beneficios ambientales

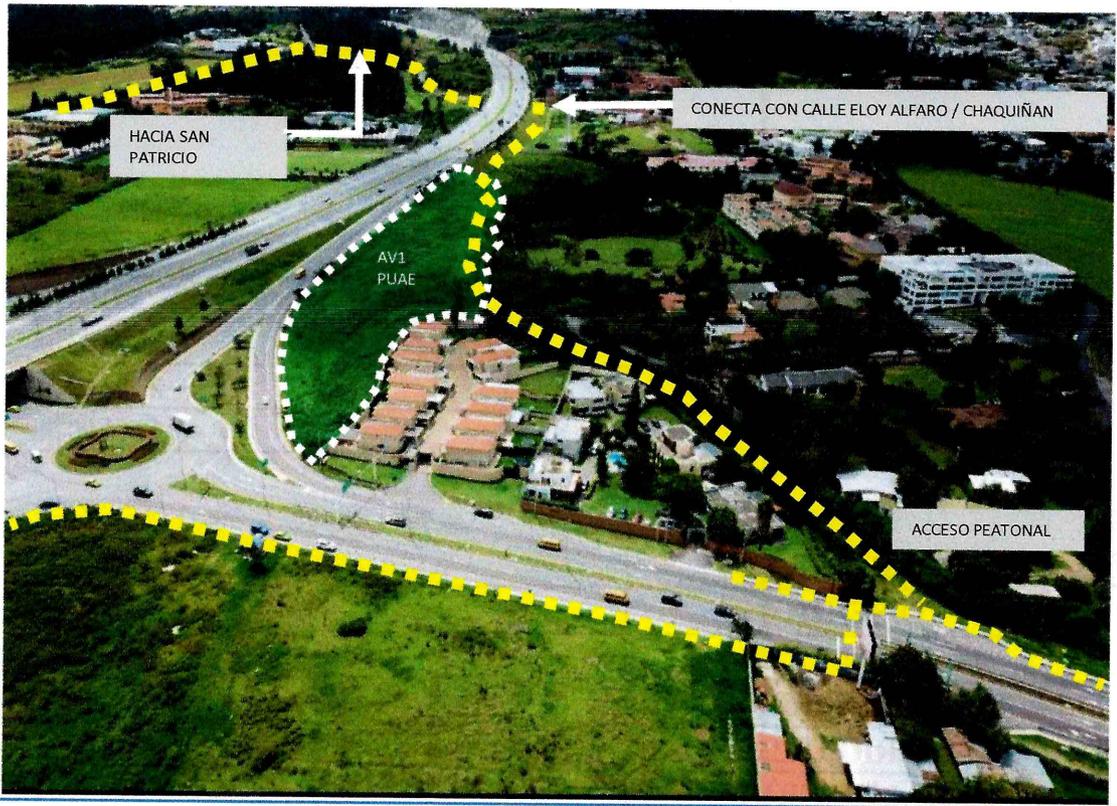
**LINEA BASE**

- Limpieza de vegetación excesiva y poda general
- Movimiento de tierras – aterrazados y nivelación
- Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos
- Cerramientos con lotes vecinos

**EQUIPAMIENTO**

- Sistemas de drenajes de aguas lluvias
- Sistema de iluminación
- Caminerías - paisajismo
- Mobiliario - senderos





IMÁGENES DE REFERENCIA



CIRCUITO DE ACCESIBILIDAD PEATONAL / BICICLETA POR MEDIO DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y AREAS VERDES PROPUESTAS POR EL PUAE – SECTOR NORTE

EL SISTEMA DE ACERAS EXISTENTE PERMITIRÁ UNA ADECUADA Y SEGURA ACCESIBILIDAD JUNTO CON UN TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO ADECUADO



PARQUE JARDIN		
	cantidad	unidad
Encespado	9.725,00	m2
Arbolado	300,00	u
Invernaderos	4,00	u
Camineras	2.592,00	m2
Cerramientos	1.500,00	m

AREA VERDE NORTE		\$	156.519,54
DISEÑO	5%	\$	7.825,98
MOV. TIERRAS	15%	\$	23.477,93
AJARDINAMIENTO	20%	\$	31.303,91
MOBILIARIO URBANO	45%	\$	70.433,79
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	7.825,98
ILUMINACION	10%	\$	15.651,95

INVERSION TOTAL AV1:  
CONCESION ONEROSA:

313.039,08 usd  
156.519,54 usd

AREA DE CONSERVACIÓN AV2-AV3

AREA: 39,941,19 m

TERRENO: PENDIENTE 15%-20%

ENTORNO: BOSQUE

CAPACIDAD DE AREA DE CONSERVACION ECOLÓGICA

DESCRIPCIÓN

Terreno ubicado en la zona más alta del predio, en la cual existe actualmente un bosque de eucalipto el cual se propone mantener como área de conservación ambiental y adecuada como un espacio de recreación, deporte y refugio silvestre.

Se plantea la incorporación de especies nativas para reemplazar progresivamente el eucalipto por especies que generen una mayor oxigenación y atracción de especies animales.

TRATAMIENTO

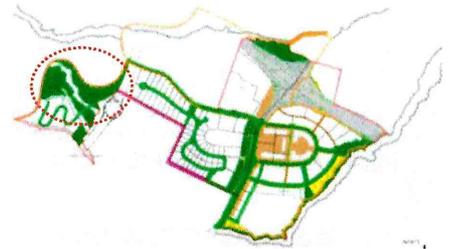
Tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles para como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación pasiva y observación de vida silvestre.

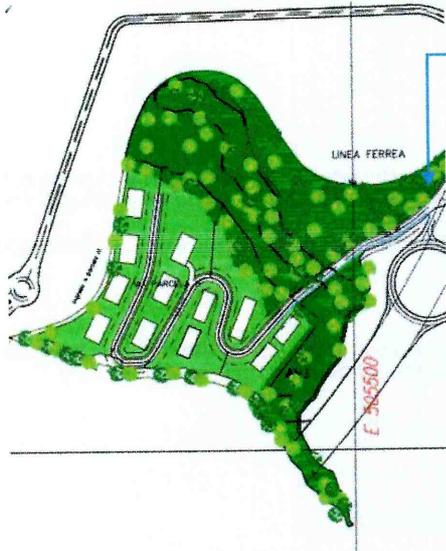
LINEA BASE

- Limpieza de vegetación excesiva y poda general
- Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de canalización de aguas / planta de tratamiento
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario deportivo y de descanso
- Hidrantes contra incendios





ACCESIBILIDAD DESDE LA VIA PÚBLICA –  
VIA FERREA (CALLE ELOY ALFARO)  
CAPACIDAD DE ENLAZAR CON EL  
CHAQUIÑAN.

AREA CON ALO POTENCIAL DE  
CONSERVACIÓN DE VIDA SILVESTRE Y  
ATRATIVO NATURAL PARA RECREACIÓN  
POR MEDIO DE CIRCUITOS Y SENDEROS  
NATURALES

### IMÁGENES DE REFERENCIA



**BULEVAR ALFONSO LAMIÑA**

**AREA:** 11,041,67 m

**TERRENO:** PENDIENTE 0%-15%

**ENTORNO:** FRENTE A VIA COLECTORA

**DESCRIPCIÓN**

Será construida en el tramo que comprende el desarrollo del PUAE, se construirá en paralelo el parque lineal en el costado occidental de la vía, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. El concepto a implementar en esta área es basado en un parque **cultural**, que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan instalar obras de arte, esculturas y expresiones plásticas de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante.

**TRATAMIENTO**

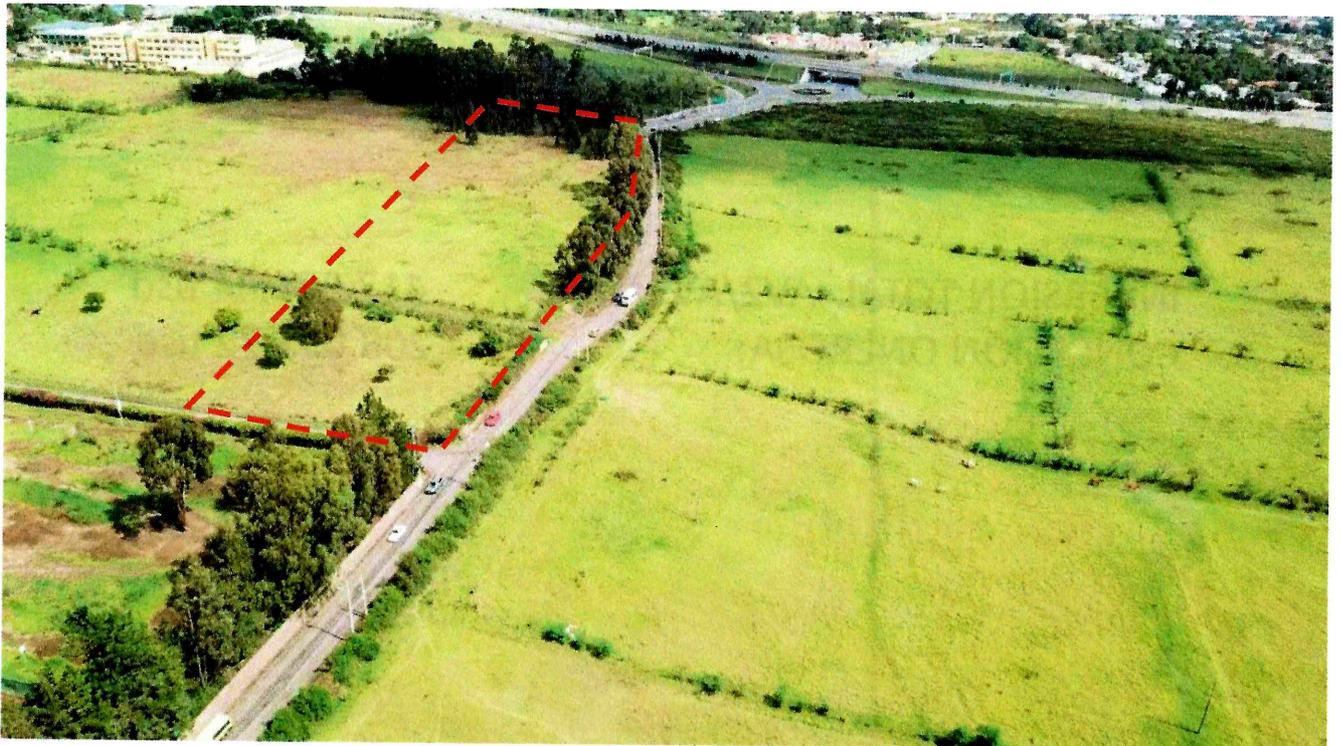
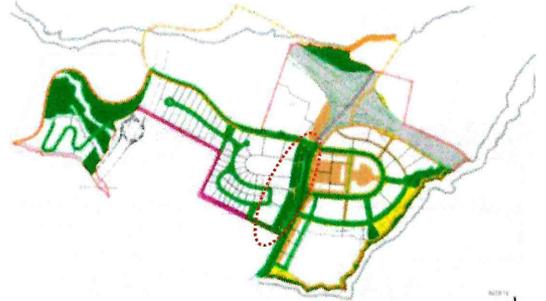
Movimiento de tierras para generar accesibilidad desde la vía pública y permita continuidad en el recorrido longitudinal del parque. Instalación de césped natural y vegetación nativa en base al diseño paisajístico adecuado. El área contará con un sistema de riego de aguas lluvias recicladas, de manera que se preserve la calidad de la vegetación y las condiciones estéticas y ambientales del parque.

**LINEA BASE**

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Adecuación de accesibilidad desde la vía pública
- Cerramientos

**EQUIPAMIENTO**

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión
- Senderos caminerías
- Fuentes de agua
- Cámaras de vigilancia



**AREA DE BOSQUE Y CONSERVACION**

	cantidad	unidad
Sistema de drenaje	1,00	global
Cerramientos	650,00	m
Senderos y Caminerías	1.200,00	m2
Luminarias	40,00	u
Señalización	1,00	global
Tratamiento y Limpieza	25.132,00	m2

**AREA VERDE - BOSQUE**

		\$	<b>208.692,72</b>
DISEÑO	10%	\$	20.869,27
MOV. TIERRAS	15%	\$	31.303,91
AJARDINAMIENTO	40%	\$	83.477,09
MOBILIARIO URBANO	20%	\$	41.738,54
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	10.434,64
ILUMINACION	10%	\$	20.869,27

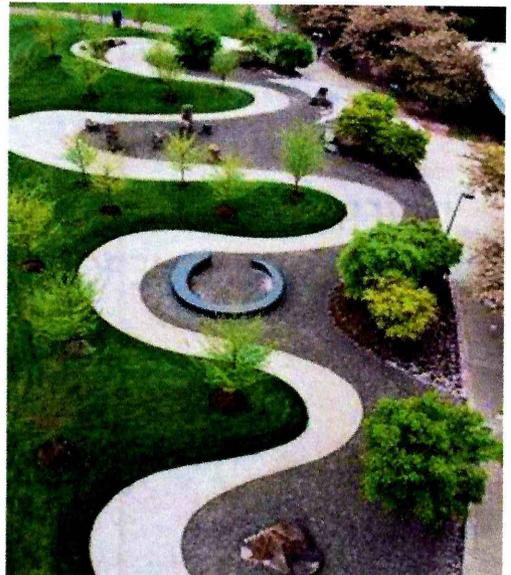
INVERSION TOTAL AV2/AV3:  
CONCESION ONEROSA:

417.385,44 usd  
208.692,72 usd



El área verde se concibe como un parque / bulevar de dominio público, que permite la implantación de equipamiento y mobiliario urbano destinado a la recreación pasiva y sitios de encuentro y cultura.

IMÁGENES DE REFERENCIA



Arbolado	140,00	u
Bancas - Hormigon Visto	6,00	u
Basureros - Acero Inoxidable	12,00	u
Césped	3.382,14	m2
Circulación libre - Hormigón tratado	1.612,52	m2
Circulación lineal - Hormigón visto	3.595,04	m2
Deck Mirador	1.300,00	m2
Fuente 1	550,00	m2
Fuente 2	400,00	m2
Jardinería	80,00	u
Luminarias - LED	22,00	u
Pisos - Grava Gris	3.423,19	m2
Seguridad - Camaras	12,00	u
Instalacion de sistema de riego por aspersión para césped	16.517,94	m2

<b>BULEVAR ALFONSO LAMIÑA</b>		<b>\$</b>	<b>469.558,62</b>
DISEÑO	10%	\$	46.955,86
MOV. TIERRAS	15%	\$	70.433,79
AJARDINAMIENTO	35%	\$	164.345,52
MOBILIARIO URBANO	25%	\$	117.389,66
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	23.477,93
ILUMINACION	10%	\$	46.955,86

INVERSION TOTAL AV5:  
CONCESION ONEROSA:

939.117,24 usd  
469.558,62 usd

**CICLO VIA + AV4 +AV7**

**AREA: 7,984,63 m2**

**TERRENO: PENDIENTE 0%-10%**

**ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE**

CICLOVIA	4.792,46
AV 4	1.652,96
AV 7	1.539,21
<b>TOTAL</b>	<b>7.984,63</b>

**DESCRIPCIÓN**

El proyecto propone como parte del equipamiento de áreas verdes públicas, la entrega de un área ubicada a lo largo de la quebrada de Auqui, adecuada y equipada como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclo vía planteado en el proyecto. Longitud en borde de quebrada 1km. Total de ciclovías en carril compartido en vías internas 8Km.

En el recorrido de la ciclovía a lo largo del borde de la Quebrada el Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, que vinculan el trazado de la ciclovía con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano como sitios de descanso junto a los recorridos peatonales.

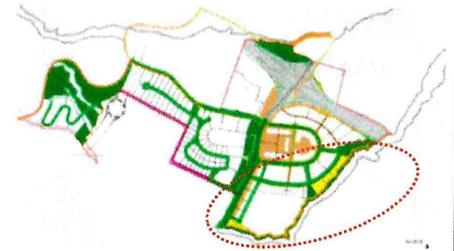
**TRATAMIENTO**

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas, paisajismo y cámaras de vigilancia. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes, y acceso al sistema peatonal del proyecto.

La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

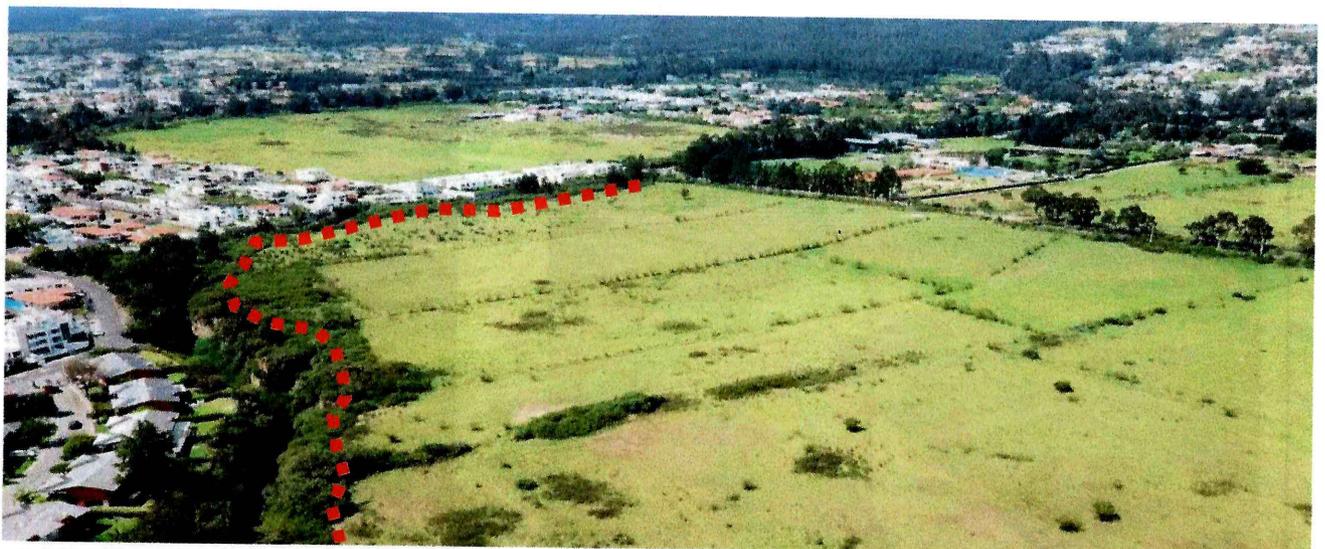
**LINEA BASE**

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Tratamiento de la vegetación existente del borde de Quebrada
- Cerramientos



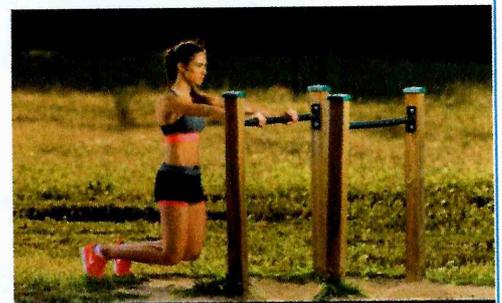
**EQUIPAMIENTO**

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión – calistenia
- Instalación de pisos adecuados para el recorrido deportivo
- Cámaras de vigilancia
- Hidrantes contra incendios





IMÁGENES DE REFERENCIA



CICLOVÍA - BORDE DE QUEBRADA

	cantidad	unidad
Cesped - Retiros	1.435,54	m2
Jardinería - Borde de Quebrada	3.990,71	m2
Cerca Viva - Arboles	900,00	u
Basureros - Acero Inox	120,00	u
Seguridad - Camaras	20,00	u
Adoquin - Caminerías	3.938,33	m2
Parterre - Grava	975,84	m2
Luminarias - LED	60,00	u
Bancas - Metalicas	60,00	u
Asfalto - Pista de trote	3.867,92	m2

AREA VERDE C - JUNTO A CICLO VIA

AREA

1.652,96 m2

Encespado	1.652,96	m2
Arbolado	183	u

AREA VERDE D - JUNTO A CICLOVÍA

AREA

1.533,26 m2

Encespado	1.533,26	m2
Arbolado	120	u
Bancas - Hormigon Visto	6	
Basureros - Acero Inoxidable	4	

		CONCESION ONEROS/
<b>CICLOVIA PARQUE LINEAL</b>		<b>\$ 208.827,05</b>
DISEÑO	10%	\$ 20.882,70
MOV. TIERRAS	15%	\$ 31.324,06
AJARDINAMIENTO	40%	\$ 83.530,82
MOBILIARIO URBANO	20%	\$ 41.765,41
SEÑALIZACIÓN	5%	\$ 10.441,35
ILUMINACION	10%	\$ 20.882,70

INVERSION TOTAL C/D/Ciclovía:

417.385,44 usd

CONCESION ONEROSA:

208.020,87 usd

# INFRAESTRUCTURA VIAL PUAE SAN PATRICIO



FICHA TÉCNICA 005

VIAS PUBLICAS

## Av. ALFONSO LAMIÑA - COLECTORA

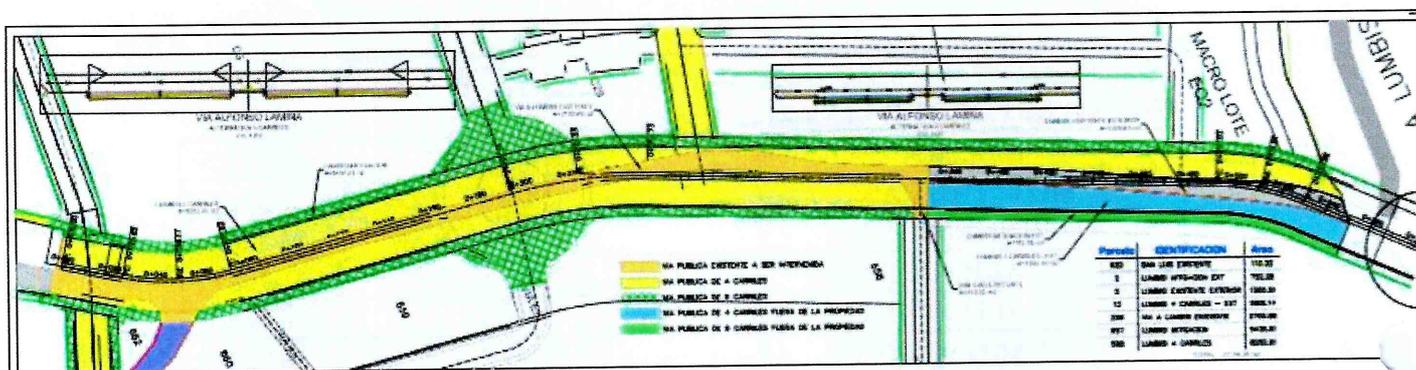
IDENTIFICACION DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A LA SECCION VIAL DE 4 CARRILES  
IDENTIFICACION DE AREAS CORRESPONDIENTES A LA MITIGACIÓN (INCREMENTO DE 4 A 6 CARRILES) Y AFECTACIÓN  
IDENTIFICACION DE AERAS DE AFECTACIÓN A VECINOS

## CALLE RIO SANTIAGO – LOCAL

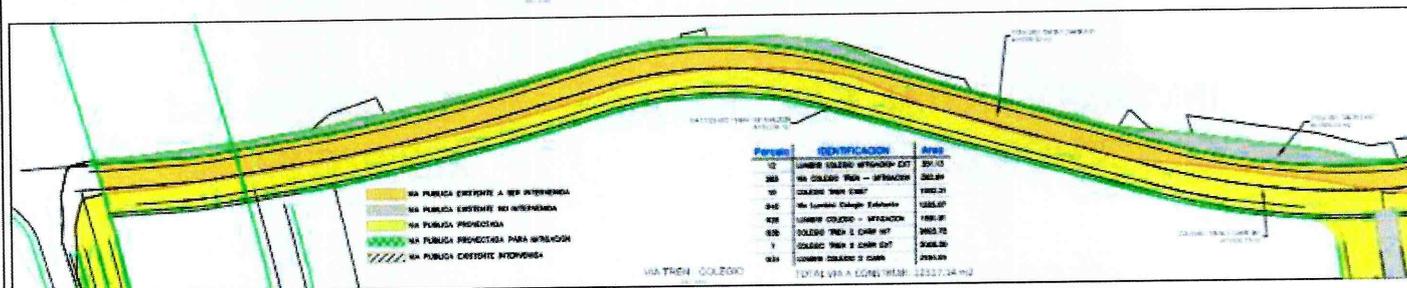
IDENTIFICACION DE AREAS DE AFECTACIÓN  
ENSANCHAMIENTO EN EL TRAMO HASTA EL COLEGIO SPELLMAN (3 CARRILES + PARTERRE) ACCESO DE BUSES  
ENSANCHAMIENTO DE SECCION HASTA CALLE ELOY ALFARO (VIA FERREA) + ACERAS PEATONALES  
INTESERCCIÓN SEMAFORIZADA PARA SALIDA DE BUSES HACIA CALLE RIO SANTIAGO (SEGURIDAD PEATONAL)

### \*COSTOS REFERENCIALES PROVISTOS POR EPMMOP

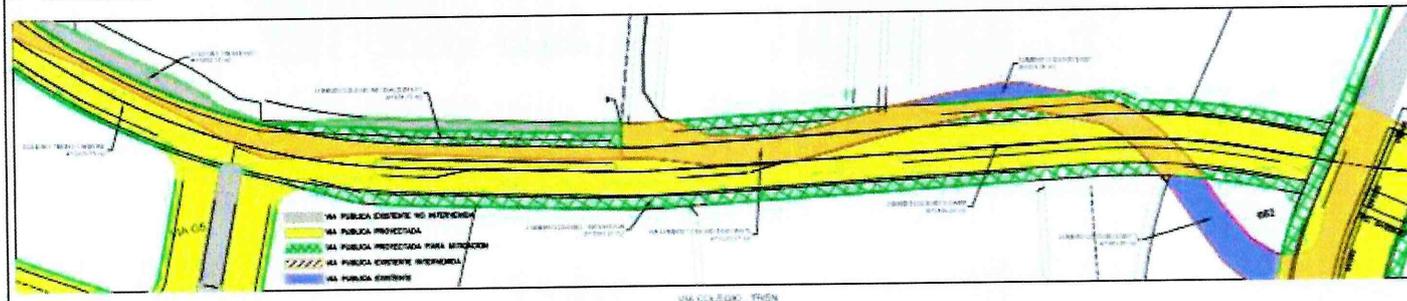
OBRA	RUBROS	CONCESION ONEROSA DE DERECHOS			PROMOTOR		MUNICIPIO	MONTO TOTAL INVERSION
		COSTO	AREA	COD	AREA	PROMOTOR		
AV. ALFONSO LAMIÑA AREA 20.012,49	DISEÑO	\$ 2,56	14.575,88	\$ 37.336,12	5.436,61	\$ 13.925,88		\$ 51.261,9
	CONSTRUCCIÓN	\$ 48,67	14.575,88	\$ 709.386,22	5.436,61	\$ 264.591,65		\$ 973.977,87
	SUELO	\$ 160,00	8.252,61	\$ 1.320.417,60	5.436,61	\$ 869.857,60		\$ 2.190.275,20
	FISCALIZACION	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	EPMMOP	\$ -
			\$ 2.067.139,93			\$ 1.148.375,13		\$ 3.215.515,06
CALLE RIO SANTIAGO AREA 10.363,25	DISEÑO	\$ 2,17	8.418,60	\$ 18.268,36	1.944,65	\$ 4.219,89		\$ 22.488,25
	CONSTRUCCIÓN	\$ 41,34	8.418,60	\$ 348.024,92	1.944,65	\$ 80.391,83		\$ 428.416,76
	SUELO	\$ 110,00	5.787,79	\$ 636.656,90	1.944,65	\$ 213.911,50		\$ 850.568,40
	FISCALIZACION	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	EPMMOP	\$ -
			\$ 1.002.950,19		\$ 298.523,22		\$ 1.301.473,41	



VIA ALFONSO LAMIÑA



VIA RUA COLONIA



VIA COLONIA - RUA

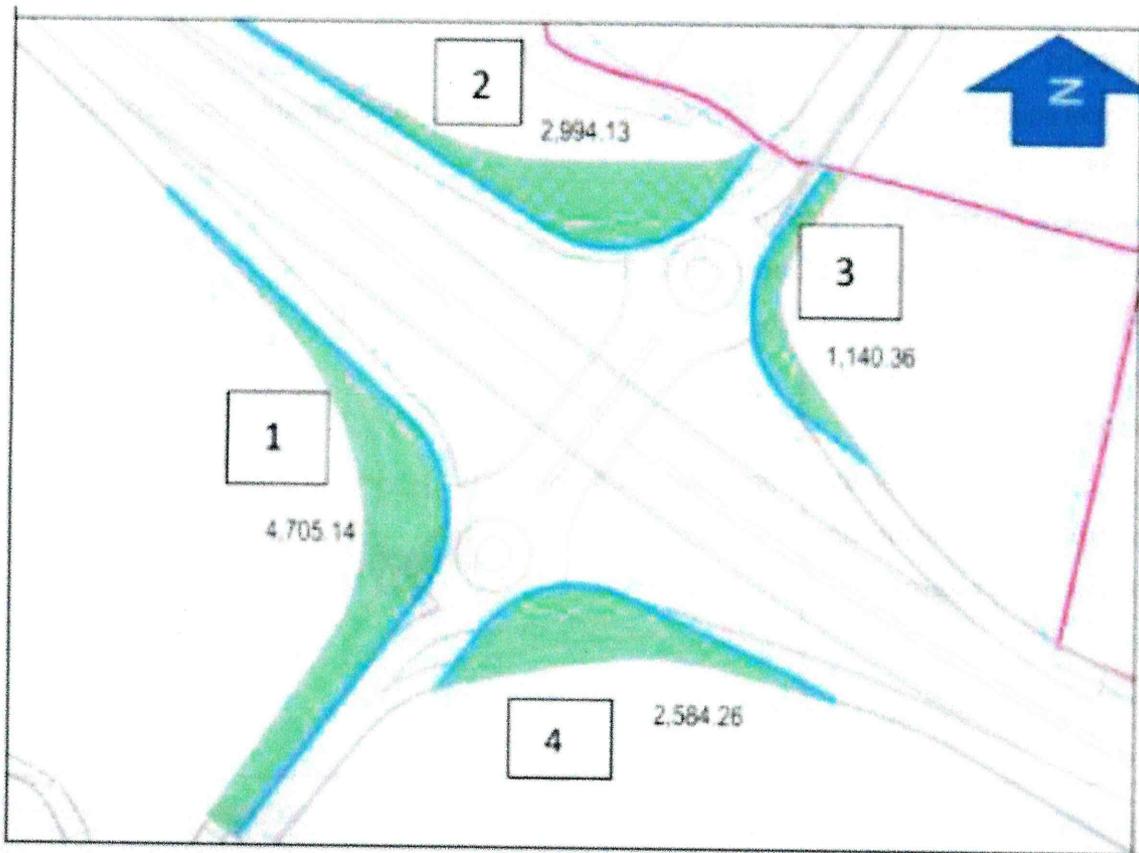
**AREAS ADICIONALES OCUPADAS POR LA RUTA VIVA**

IDENTIFICACION DE AREAS OCUPADAS POR LA OBRA VIAL PUBLICA- ADICIONALES AL PROCESO DE EXPROPIACION

INSPECCION Y VERIFICACION DE AREAS POR PARTE DE EPMOP

**\*VALOR DEL SUELO DE ACUERDO A SENTENCIA DE EXPROPIACIÓN POR AFECTACION PARCIAL**

OBRA	RUBROS	CONCESION ONEROSA DE DERECHOS			PROMOTOR		MUNICIPIO	MONTO TOTAL INVERSION
		COSTO	AREA	COD	AREA	PROMOTOR		
4	AREAS ADICIONALES O SUELO POR LA OBRA VIAL RUTA VIVA	\$ 110,00	12478,03	\$ 1.372.583,30				\$ 1.372.583,30



**EQUIPAMIENTO PUBLICO  
PUAE SAN PATRICIO**San  
Patricio

FICHA TÉCNICA 007

EQ1-EQ3

**AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO****AREA:** 6.259,05 m<sup>2</sup>**TERRENO:** PENDIENTE 0%-5%**ENTORNO:** QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE**DESCRIPCIÓN**

El proyecto propone como parte del equipamiento público, un área de terreno ubicada al sur este del proyecto, con accesibilidad desde la nueva red vial pública, colindante con áreas verdes y el corredor natural de la quebrada el Auqui.

El área de equipamiento de este sector se conforma de dos lotes, los cuales podrán ser destinados para la construcción de equipamiento público, de acuerdo a los requerimientos de la zona.

**TRATAMIENTO**

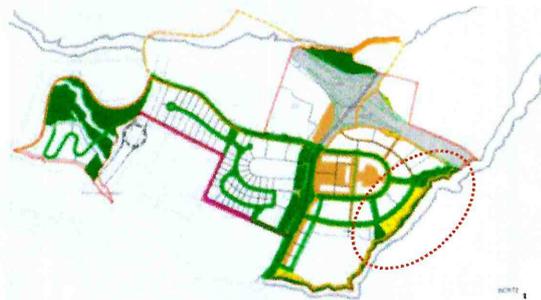
El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos.

**LINEA BASE**

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y estabilización del suelo
- Infraestructura de servicios básicos
- Cerramientos provisionales

**EQUIPAMIENTO**

- Diseño Arquitectónico en base a programa por definir
- Construcción de la edificación
- Adecuación de accesos



284 130  
485

**EQUIPAMIENTO PUBLICO  
PUAE SAN PATRICIO**



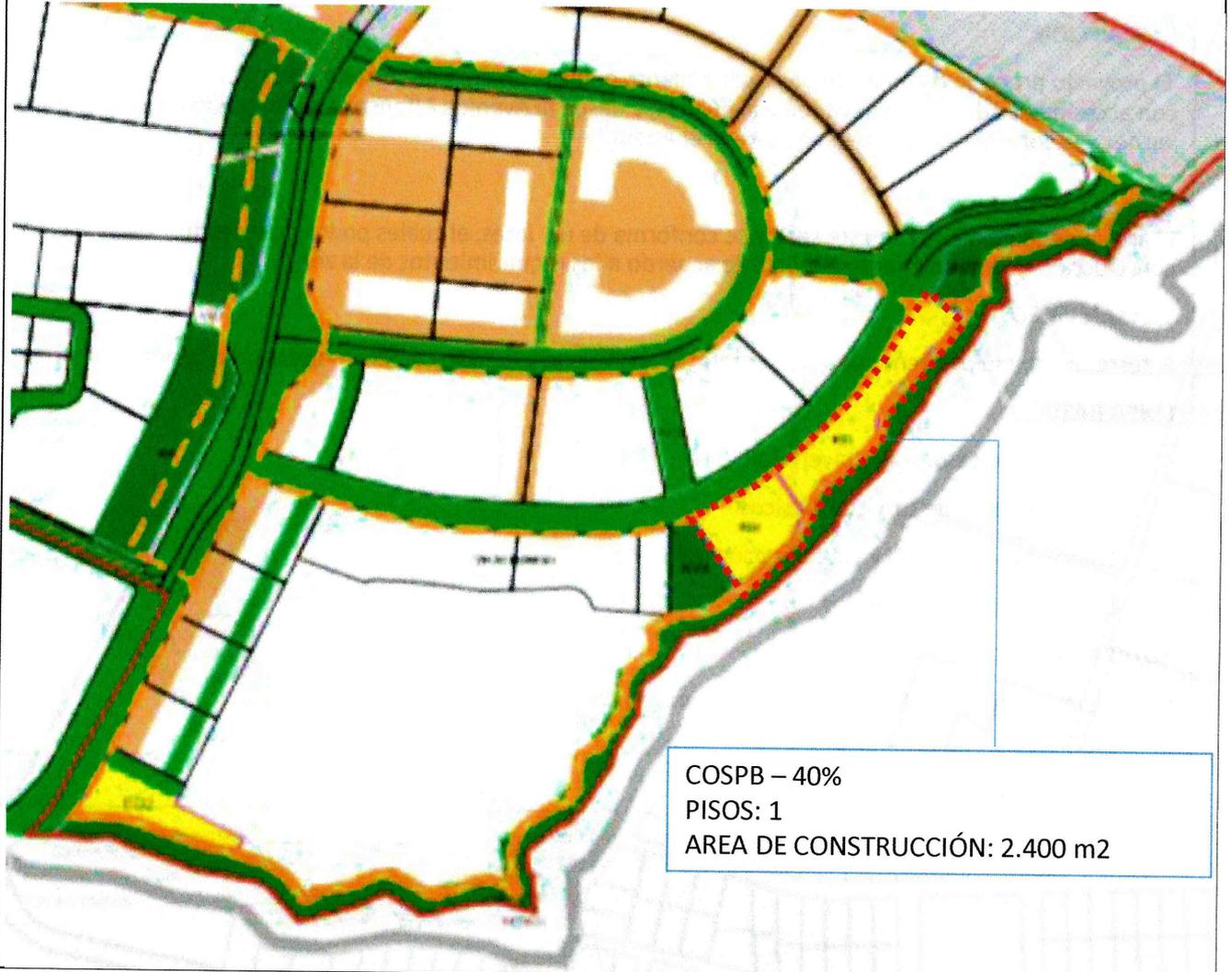
FICHA TÉCNICA 007

EQ1-EQ3

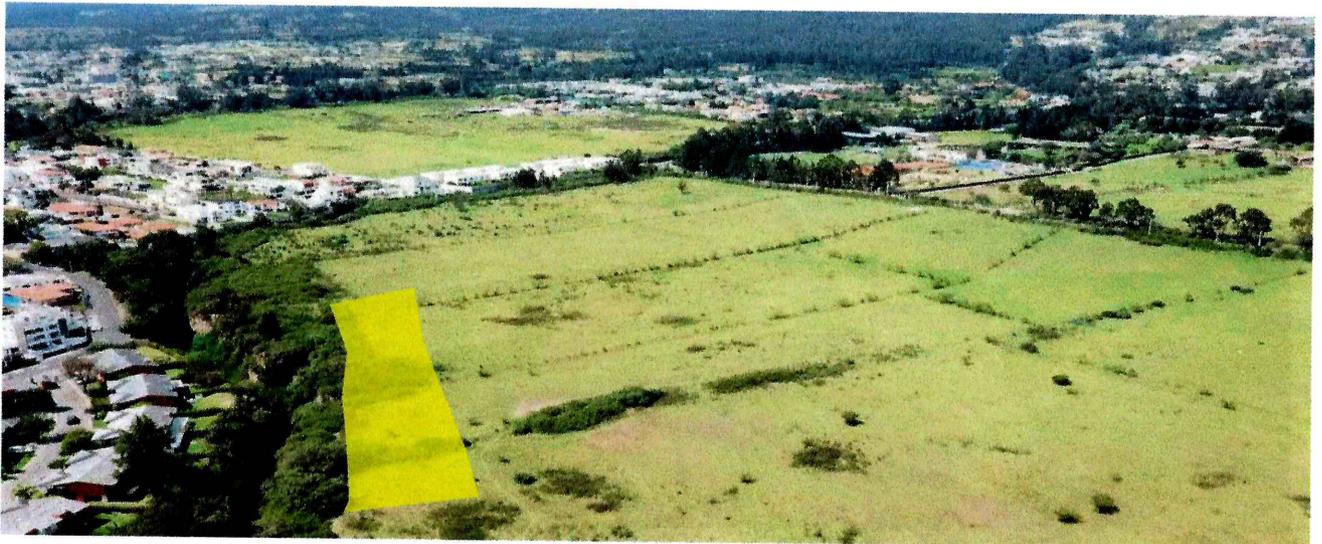
**AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO**

**AREA: 6.259,05 m2**

**TERRENO: PENDIENTE 0%-5%**



FOTOA AEREA



**AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO****AREA: 2.491,29****TERRENO: PENDIENTE 0%-5%****ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE****DESCRIPCIÓN**

El proyecto propone como parte del equipamiento público, un área de terreno ubicada al sur del proyecto, con accesibilidad desde la nueva red vial pública, y desde la Avenida Alfonso Lamiña, colindante con áreas verdes y el corredor natural de la quebrada el Auqui.

El área de equipamiento de este sector se conforma de un lotes, el cuales podrán ser destinados para la construcción de equipamiento público, de acuerdo a los requerimientos de la zona.

**TRATAMIENTO**

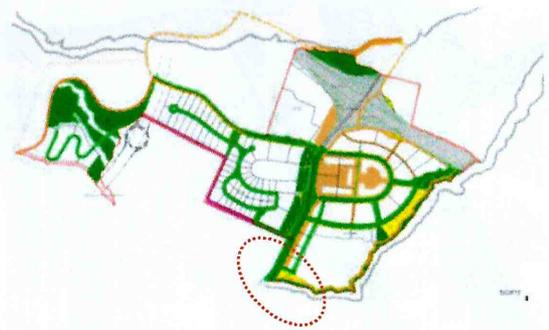
El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos.

**LINEA BASE**

- Movimiento de tierras y nivelación
- Infraestructura de servicios básicos
- Colocación de césped y estabilización del suelo
- Cerramientos provisionales

**EQUIPAMIENTO**

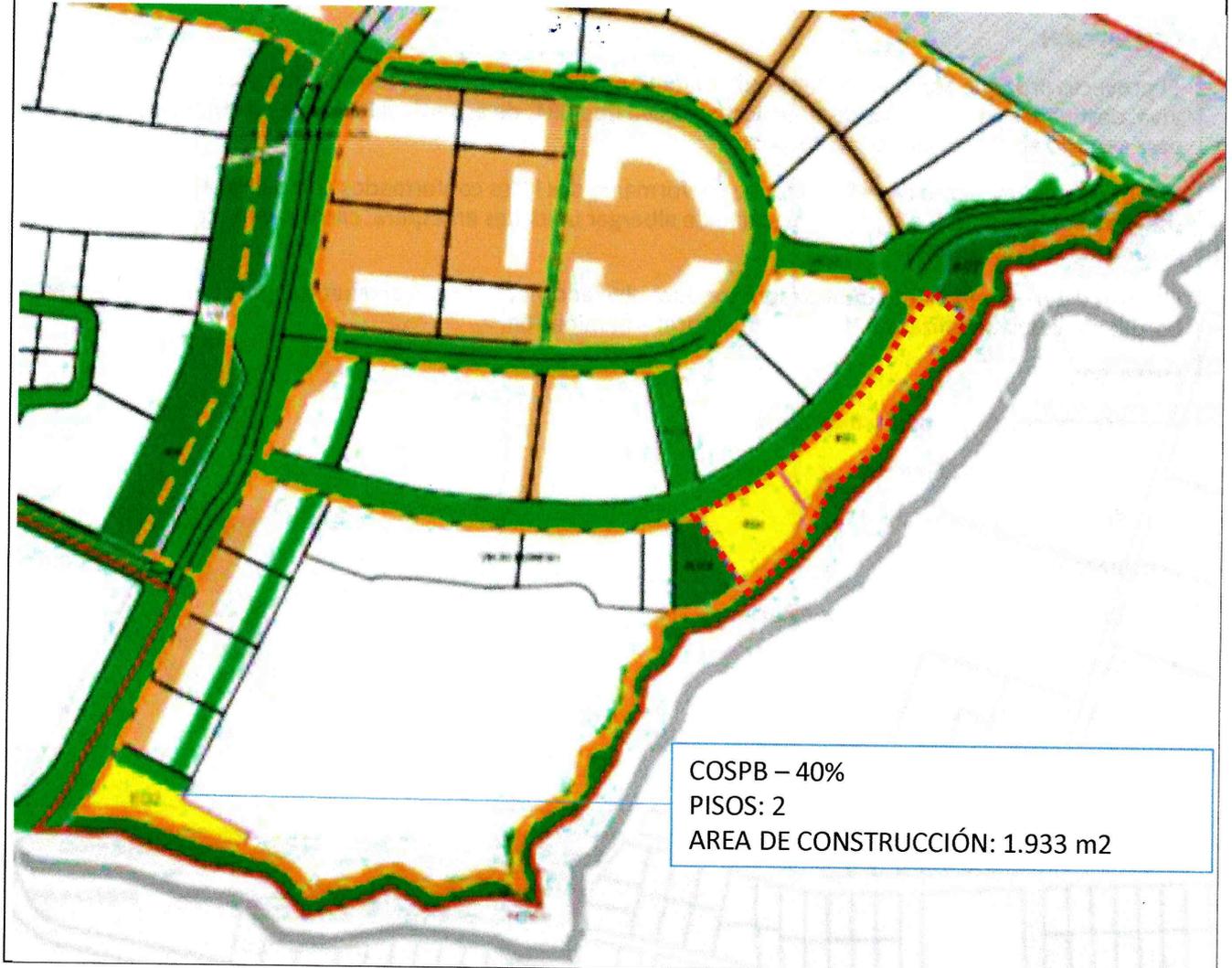
- Diseño Arquitectónico en base a programa por definir
- Construcción de la edificación
- Adecuación de accesos



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 2.491,29 m2

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%



IMÁGENES DE REFERENCIA-POSIBLE DESARROLLO FUTURO NO IMPUTADOS A COD



**AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO****AREA: 1,375,03****TERRENO: PENDIENTE 0%-5%****ENTORNO: FRENTE A CARRILES DE SERVICIO DE RUTA VIVA****DESCRIPCIÓN**

El proyecto propone como parte del equipamiento público, dos áreas de terreno ubicadas frente a la Ruta Viva, destinadas para paradas de transporte masivo tipo BRT, de acuerdo a los planes de movilidad de DMQ para servicio en la ruta Quito - Aeropuerto

El área de equipamiento de este sector se conforma de dos lotes conformados como bahías de estacionamiento para buses, con capacidad de albergar unidades en espera, carriles de acceso y salida, garantizando la seguridad.

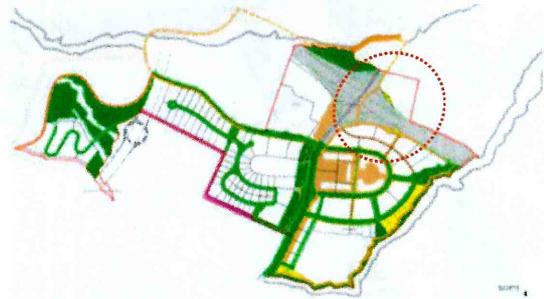
El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos, bordillos, aceras, señalización horizontal, vertical e iluminación.

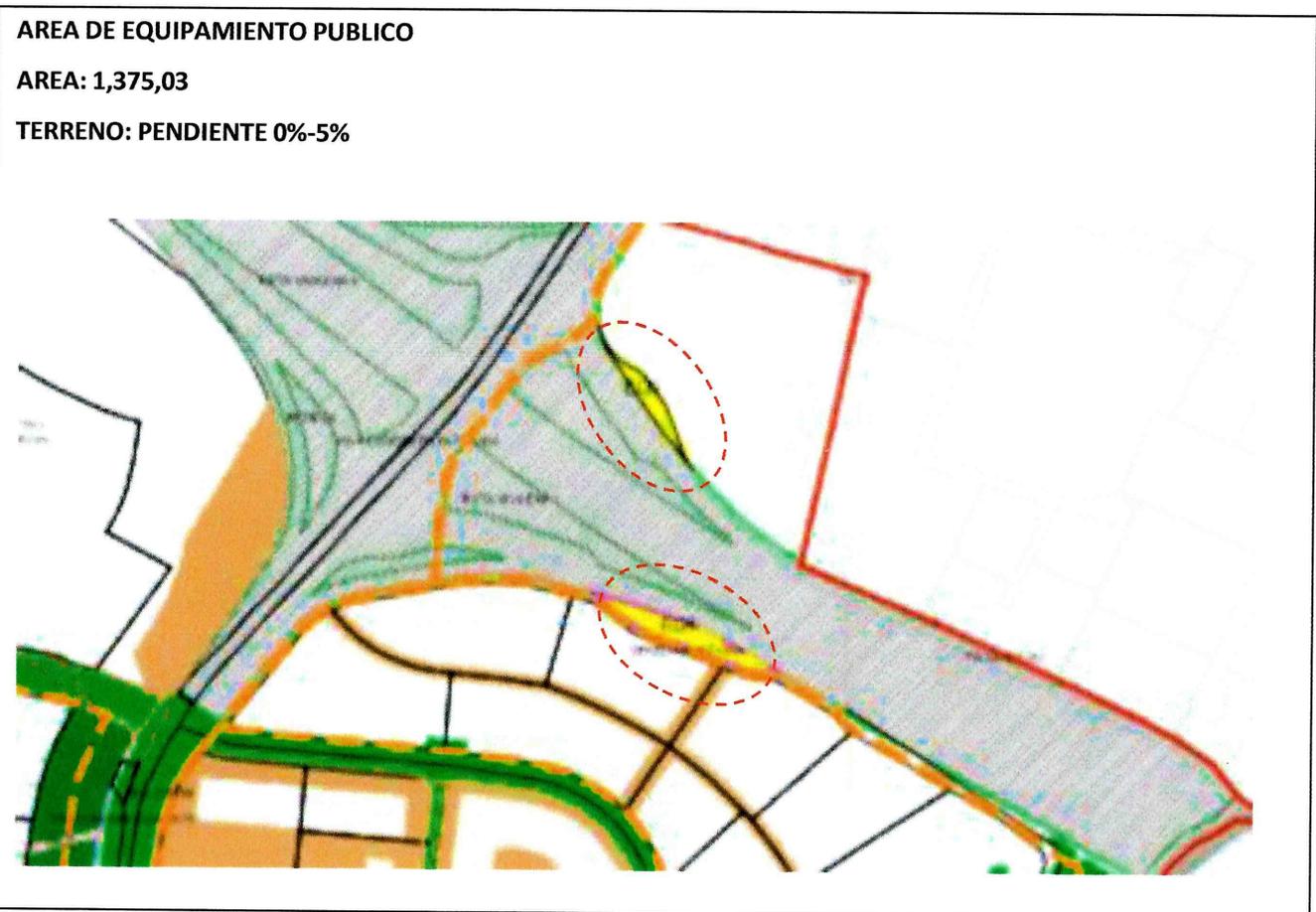
**LINEA BASE**

- Movimiento de tierras y nivelación
- Estructura de pavimentos
- Señalización

**EQUIPAMIENTO**

- Diseño Arquitectónico de las estaciones
- Construcción de las paradas
- Adecuación de accesos





IMÁGENES DE REFERENCIA



FASE I – PARADAS DE TRANSPORTE  
INTERPARROQUIAL



FASE 2 – PARADAS DE BRT TRANSPORTE MASIVO





ORDENANZA No. 284

**Anexo IV**

**Informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018  
contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de  
2018**

126 284

212

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

Quito DM, 19 ABR 2018  
Oficio No. SM- 0677 2018

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza Bolaños  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
Calle García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar

**Asunto:** Informe técnico sobre Estudio de Movilidad  
PUAE San Patricio.

De mi consideración:

Hago referencia al oficio STHV-DMPPS-0505 ingresado con ticket # 2018-016617, en el cual adjunta el expediente del proyecto San Patricio, con el estudio de movilidad, a fin de que se emita el criterio técnico en el ámbito de competencia de la Secretaría de Movilidad.

Al respecto y una vez revisada la documentación enviada, esta Secretaría emite informe favorable sobre el Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico San Patricio ubicado en la parroquia Cumbayá, para lo cual se adjunta el informe técnico IT-SM-DPPM-020/2018 junto con el expediente completo.

Atentamente,

*[Handwritten signature]*  
**Abg. Andrea Flores Andino**  
**Secretaria de Movilidad (E)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adj. IT-SM-DPPM-020/2018  
cc. Administración Zona Tumbaco  
Dirección Metropolitana de Inspección

Elaborado por	HVilatuna	DPPM	2018/04/17	<i>[Handwritten initials]</i>
Revisado por	GHinosiroza	DPPM	2018/04/17	

Ticket # 2018-016617

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad  
IT-SM-DPPM-020/2018

**INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y  
PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN  
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN PATRICIO",  
HDA. MÁLAGA. CUMBAYÁ**

**Fecha ingreso:** 01/02/2018 **Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación descritas en el presente informe  
**Ticket #:** 2018-016617  
**Solicitante:** Jacobo Herdoiza Bolaños  
Secretorio de Territorio, Hábitat y Vivienda **Fecha de emisión:** 17/04/2018  
**Clave Catastral:** 10112 05 001 **Copia:**  
**Predio:** 1345504 • Administración Zonal Tumbaco  
**Resultado:** APROBADO • Dirección Metropolitana de Inspección

**1. Datos Generales del Proyecto**

- Ubicación: en la intersección de la Ruta de Integración de los Valles Ruta VIVA y Escalón Lumbisi (calle Alfonso Lamiña). Ver figura No. 1.
- Barrio y/o Parroquia: Hda. San Patricio – Auqui Chico/ Cumbayá.
- Zonificación: A39 (A1006-40)
- Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
- Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
- Uso de suelo: (M) Múltiple
- Factibilidad de servicios básicos: SI
- Número de Pisos: Se identifican diferentes usos y ocupación, conforme se detalla a continuación tabla No 1.

**Tabla No. 1**  
Cuadro de Áreas del PUAE San Patricio.

PARC ELA	ÁREAS POR LOTE				ÁREAS POR PARCELA		
	USO DE SUELO	LOTE	UNIDADES CONSTRUCCIÓN N	N. PISO S	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUCCIÓN	ÁREA UTIL
C1	OFICINAS 1RA	C1-C2	2	13	37962.04	148 401.47	126 141.25
C1	OFICINAS 1RA	C3-C4	2	13			
C1	OFICINAS 1RA	C5	1	8			
C1	OFICINAS 1RA	C6-C7	2	8			
C1	OFICINAS 2DA Y PARKING	C8	1	8			
C1	OFICINAS 1RA	C9-C10	2	13			
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C11-	2	12			

		C12						
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C13	1	13				
C1	OFICINAS 3RA	C14	1	13				
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C14- C15	2	10	15186.41	75932.05	60745.64	
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C16- C17	2	10				
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C18	1	7				
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C19	1	7				
C3	HOTEL	C20	1	8	22368.97	81277.10	71520.54	
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C21	1	7				
C3	COMERCIO Y RESIDENCIA 1RA	C22	1	7				
C4	MEDICINA 2DA	C23	1	6				
C4	SENIOR LIVING	C24	1	9	15088.66	49132.97	40780.36	
C5	RESIDENCIA 2DA	C25	1	10				
C5	RESIDENCIA 2DA	C26	1	10	9127.08	41071.86	34089.64	
C6	RESIDENCIA 3RA	C27	1	7				
C6	RESIDENCIA 3RA	C28	1	7	8731.51	21392.20	17113.76	
C29	COMERCIO 2DA	C29	1	2	2709.95	1896.97	1612.42	
D1	COMERCIO 2DA	D1A	1	2				
D1	COMERCIO 2DA	D1B	1	2				
D1	COMERCIO 2DA	D1C	1	2	9914.72	7931.78	6742.01	
D1	COMERCIO 2DA	D1D	1	2				
	HOTEL	E1	1	6				
	RESIDENCIA APART HOTEL	E2	2	12				
	RESIDENCIA APART HOTEL	E5	2	12				
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E3	1	6	40396.42	89502.63	71602.11	
E	RESIDENCIA 2DA	E4	1	12				
E	RESIDENCIA 3RA	E6-E7	2	12				
E	RESIDENCIA 3RA	EB	1	6				
<b>TOTALES</b>					<b>151 455.76</b>	<b>516 530.02</b>	<b>430 347.74</b>	

Fuente: PUAE San Patricio, 2018

- El proyecto al tener varias etapas, varias parcelas y varios usos de suelo, tiene diferentes requerimientos de parqueadero vehicular, lo que se ha previsto solucionar en 11.783 plazas de estacionamientos, de acuerdo al siguiente detalle (tabla No. 2):

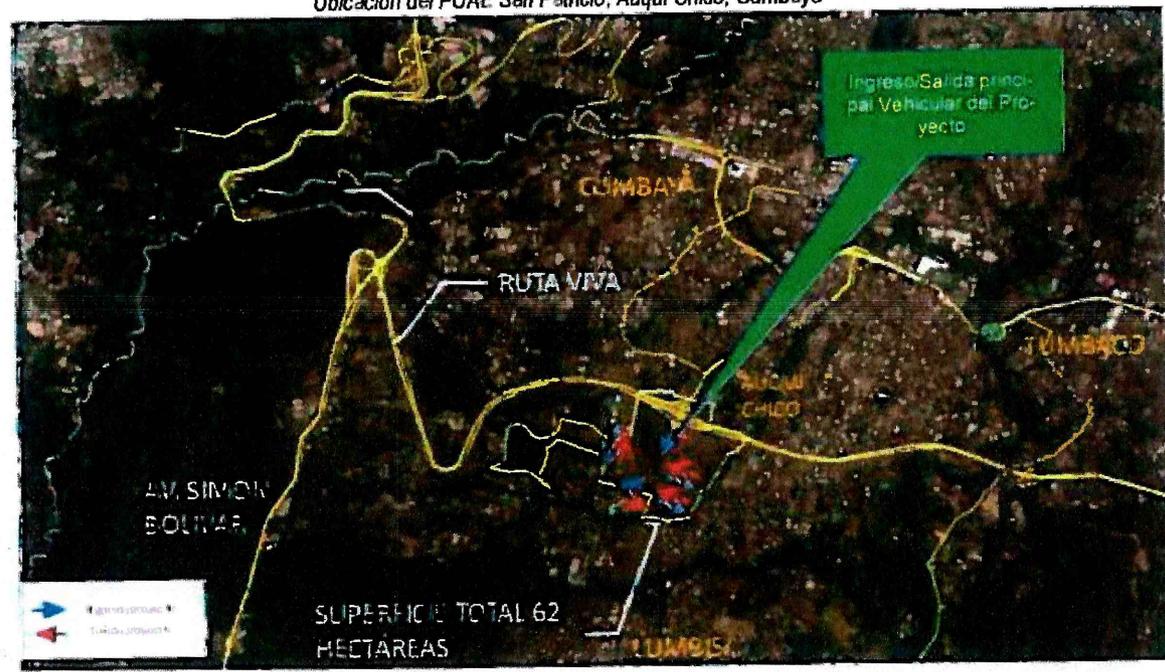
Tabla No. 2  
Cuadro distribución de parqueaderos del PUAE San Patricio.

PARCELA	MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTOS		
	No. Unidades	No. Unidades Visitas	No. Unidades Discapacitados
A	8	0	0
B	2 482	0	99
C1	2 523	631	25
C2	1 164	63	9
C3	1 054	175	42
C4	560	101	22
C5	568	36	23
C6	285	18	11
C29	32	0	1
D	357	0	14
E	964	58	39
F	84	5	3
G	40	3	2
H	538	34	11
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10 660</b>	<b>1 123</b>	<b>302</b>
<b>Total Módulos Requeridos</b>			<b>11 783</b>

Fuente: EIT San Patricio, 2018

- Acceso/salida vehicular a los diferentes lotes se lo realiza por: Ruta Viva, Calle Lamiña, y Calle Río Santiago

**Figura No. 1**  
**Ubicación del PUAE San Patricio, Auqui Chico, Cumbayá**



Fuente: EIT San Patricio, 2018

Realizada la inspección visual, el proyecto a implementarse tiene varios frentes: el uno se encuentra ubicado hacia las rampas de entrada y salida Oeste-Este de la Ruta VIVA, lado norte; hacia la calle Alfonso Lamiña, lado este, y un intermedio hacia la calle Río Santiago, Lado Norte de las parcelas D, E.

Tomando en consideración los múltiples usos de suelo, presentes en el proyecto. Tanto los accesos/salidas vehiculares y peatonales a cada una de las etapas del proyecto se lo ha planificado realizar principalmente por la calle Alfonso Lamiña (vía a Lumbisi) desde la Ruta Viva y por la calle Río Santiago, además de los acceso propios del proyecto, conforme se identifica en la figura No. 2 y 3.

**Figura No. 2**  
Sistema vial del Proyecto PUAE San Patricio



Fuente: EIT San Patricio, 2018

La accesibilidad al proyecto está definida principalmente por dos arterias viales principales y una secundaria:

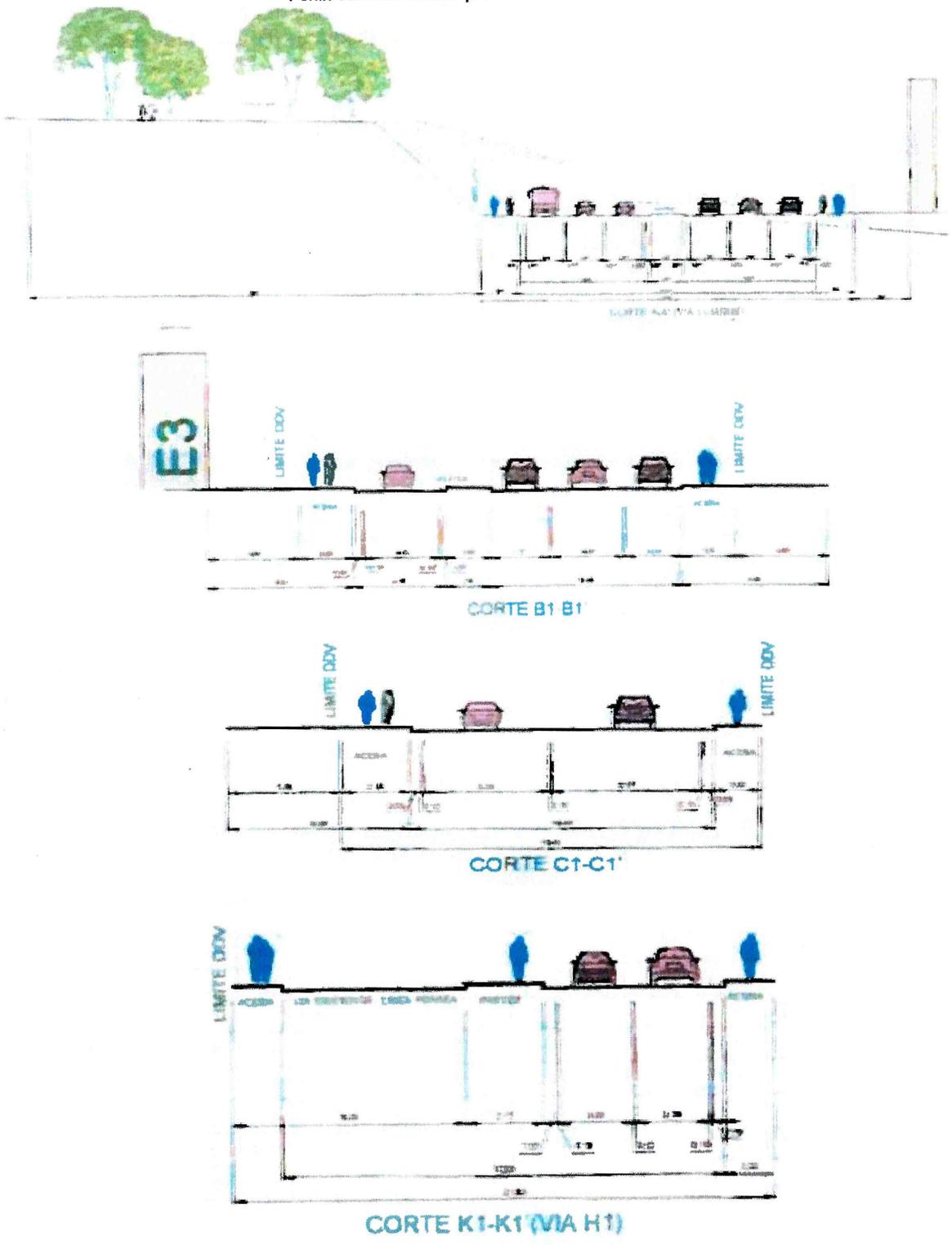
- 1) Ruta VIVA, mediante un rampa de desaceleración en sentido Occidente Oriente (ingreso al proyecto) y una rampa de aceleración para la salida del proyecto y conexión con Ruta VIVA (occidente-oriente).
- 2) El escalón Lumbisí, a partir de la intersección con la ruta VIVA (redondel sur) e ingreso al proyecto se denomina Calle Alfonso Lamiña (vía a Lumbisí), en dicho tramo actualmente es de doble sentido con un ancho de la calzada de 7m.
- 3) En menor grado por la calle Eloy Alfaro (Antigua riel del Tren), que es la conexión desde San Juan de Cumbayá.

En resumen, el proyecto propone el ingreso a la parcela B (Centro comercial) y parcela C (corporativo), desde la ruta VIVA, mediante una rampa paralela a la vía de servicio de la vía antes mencionada para cada parcela.

El acceso a las parcelas E, F y G, se realiza por la calle Alfonso Lamiña/vía a Lumbisí y de allí por la calle Río Santiago (acceso al colegio Spellman). Además de un acceso por la misma vía y la vía de la Hacienda San Luis.

Los accesos y salidas a las parcelas D, D (equipamiento deportivo), C, se lo realizará por la calle Alfonso Lamiña (sentido Sur-Norte) y de allí por las vías del proyecto. Se establece una salida hacia la vía de servicio (rampa) de la Ruta Viva (sentido W-E).

Figura No. 3  
Perfiles transversales Típicos del PUAE San Patricio



Fuente: EIT San Patricio, 2018

31/1

## 2. Características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las parcelas, y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto.

**Tabla No. 3**  
Sistema vial asociado al PUAE San Patricio.

No.	Nombre de la Vía	Clasificación	No. Carriles
1	Ruta Viva	Arterial - Expresa	6 Expresos, 4 Servicio.
2	Alfonso Lamina - Via Lumbis	Colectora	2 por sentido
3	Calle Rio Santiago (Colegio Spellman -A )	Local	2 por sentido
4	Calle Capilla El Horeb	Local	1 por sentido
5	Calle Hda. Málaga	Local	1 por sentido
6	Calles Internas Parcela C.	Local	2 por sentido
7	Calles Internas (Residencial)	Local	1 por sentido
8	Ciclo via	Local	2 por sentido

Fuente: PUAE San Patricio, 2018

**Tabla No. 4**  
Características del Sistema vial propuesto al PUAE San Patricio.

CRITERIO	VIA 1 (Urbana)	VIA 2	VIA 3	VIA 4
Movilidad	Muy importante	Importante	Muy importante	Muy importante
Accesibilidad	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Sustancial
Conexión	Ruta Viva, generadores de viajes, zonas residenciales y comercio.	Arterial menor	Arterial principal/menor	Arterial menor
Viajes predominantes	Zona	Zona	Parcelas proyecto	Parcelas proyecto
Clasificación funcional	Arterial Menor (Colectora)	Local	Local	Local
Accesos	4	3	2	3
Tipo	Multicarril con parterre	Multicarril con parterre/2 carriles x sentido	2 carriles por sentido	2 carriles por sentido
Estacionamiento en la vía	No	No	No	No
Carriles de giro 120°	Si	Si	No	No
Señales/Km	8	8	8	8
Límite de Vel. Km/h	50	50	30	30
Actividad peatonal	Constante	Constante	Constante	Constante
Desarrollo poblacional	Densidad moderada	Densidad moderada	Densidad alta	Densidad moderada
Clasificación Diseño	Urbana	Urbana	Urbana	Urbana

PARCELAS	USO DEL TERRENO	TIPO DE VÍA (LOCAL)	N.º DE CARRILES	ANCHO DE VÍA (m)	FAJONES (m)	ANCHO DE ACCESO (m)	ESCALON		REANILLO (m)	ANCHO DE CARRIL (m)	ANCHO DE ESTACIONAMIENTO (m)	ANCHO DE VÍA (m)	VELOCIDAD PROM. (Km/h)	VELOCIDAD MÁX. (Km/h)	ÁREA (m²)	
							INTERN	EXTERN								
A	A1	LOCAL E	1	3.50		2						11.00	290.00	50	30	2360.00
B	B1	LOCAL C	2	3.50	2	2						20.00	62.00	50	30	1240.00
	B2	LOCAL E	1	3.50		2						11.00	320.00	50	30	3520.00
C	C1	LOCAL C	2	3.00		2						18.00	355.00	50	30	5680.00
	C2	LOCAL C	2	3.00		2						16.00	540.00	50	30	8640.00
	C3	LOCAL D	1	3.25		2			2	2.50	16.00	253.00	50	30	4048.00	
	C4	LOCALE E	1	3.50		2		0.25				11.50	168.00	50	30	1932.00
	C5	LOCALE E	1	3.50		2		0.50				12.30	283.00	50	30	3480.90
	C6	LOCAL D	1	4.00		2		0.50	2	3.00	19.50	95.00	50	30	1852.50	
	C7	LOCALE E	1	3.50		2		0.15				11.30	88.00	50	30	1005.70
D	D1	LOCALE E	1	3.50		2		0.15				11.30	262.00	50	30	2960.60
	D2	LOCALE E	1	3.50		2		0.15				11.30	649.00	50	30	7333.70
	D3	LOCALE E	1	3.50		2		0.15				11.30	134.00	50	30	1401.20

122  
DSS  
208

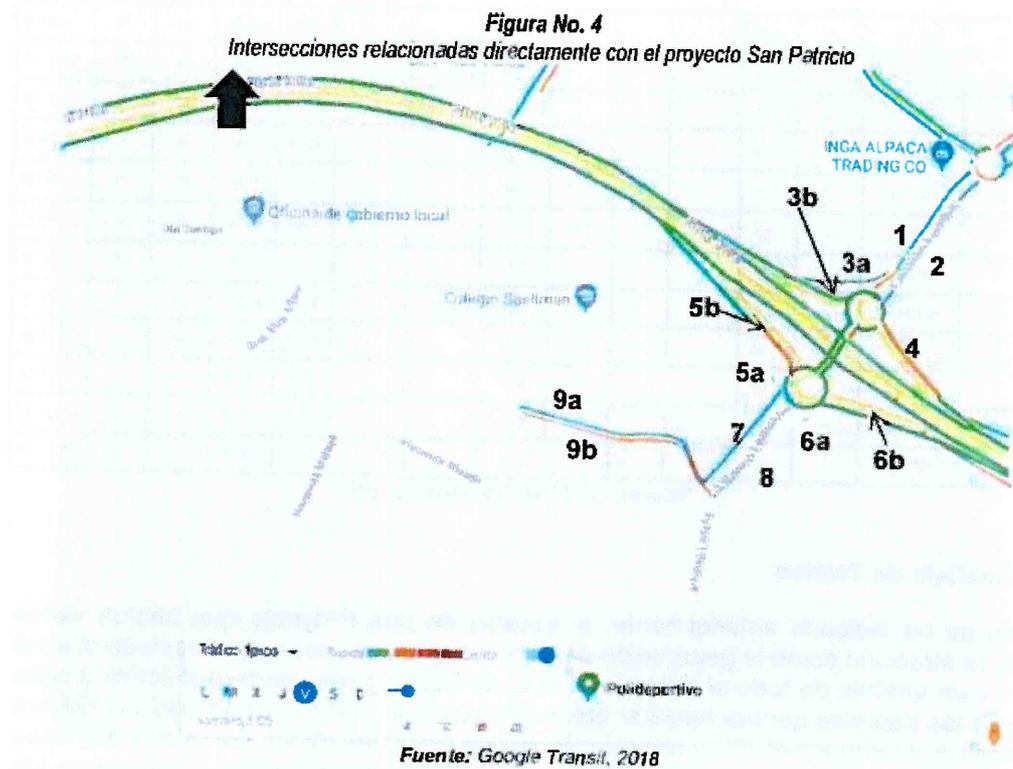
E	E1	LOCAL F	1	3.00		2				11.00	206.00	50	30	2296.00
	E2	LOCAL G	1	3.60		2		0.25		8.00	198.00	50	30	1587.00
F	F1	LOCAL E	1	3.50		2		0.15		11.30	421.00	50	30	4802.00
	F2	LOCAL E	1	3.50		2		0.15		11.30	329.00	50	30	3277.00
	F3	LOCAL I	1	3.50		2		0.15		11.30	41.00	50	30	474.60
	F4	LOCAL D	2	3.50	1	2	0.15	0.15		13.60	41.00	50	30	803.50
G	G1	LOCAL E	1	3.50		2		0.15		11.30	323.00	50	30	3649.00
H	H1	LOCAL F	1	3.60		2		0.15		11.30	683.00	50	30	7717.00
	VIA LUMBISI COLECTORA	COLLECTORA	2	3.50	2	2	0.50	1.00		26.30	570.00	50	30	13276.00
	COLEGIO D	LOCAL D	1	3.50	1	2	0.10	0.10		19.40	315.00	50	30	6111.00
	SAN JUAN SUR PERAL	LOCAL C	1	3.50		2		0.15		11.30	375.00	50	30	4217.50
		LOCAL E	1	3.50		2		0.50		12.00	858.00	50	30	10236.00

Fuente: EIT PUAE San Patricio, 2016

### 3. Análisis de Tráfico

Como se ha indicado anteriormente, al tratarse de una Proyecto que abarca varios usos, la atracción como la generación de tráfico es variada, por lo que es necesario se realice un análisis de todo el sistema de vial, de tráfico y transporte que todas y cada una de las parcelas genera hacia el entorno cercano y medio. Con lo cual, se deberá indicar las generaciones (G) y atracciones (A) de cada una de las parcelas y sus usos de suelo particular proyectado. Al tratarse de un plan general del PUAE, se conoce los usos particulares de manera general según lo presentado por el promotor del proyecto a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, sobre los cuales se han desarrollado las hipótesis y se realizará la modelación de tráfico y transporte, así como las medidas de mitigación asociadas al proyecto y su impacto al entorno cercano y medio del proyecto. Para el análisis del tráfico G/A por el proyecto, se han considerado las siguientes intersecciones (figura no. 4):

Nº	Código Alcega	Vial	Dirección	Bando	Sentido
1	1	Escalón Lumbisi	Entre acceso a Inga Alpaca	Redondel Norte intersección Escalón Lumbisi ruta VIVA	Norte-Sur
2	2	Escalón Lumbisi	Entre acceso a Inga Alpaca	Redondel Norte intersección Escalón Lumbisi ruta VIVA	sur-Norte
3	3A	Rampa incorporación Ruta Viva	Escalón Lumbisi	Rampa de Redondel Norte	Este-Norte
4	3B	Rampa incorporación Ruta Viva	Redondel Norte	Ruta Viva	Este-Norte
5	4	Rampa salida Ruta Viva	Ruta Viva	Redondel Norte	Este-Norte
6	5A	Rampa salida Ruta Viva (carril de servicio)	Ruta Viva	Redondel Sur, Calle Alfonso Lamíña	Oeste-Sur
7	5B	Rampa salida Ruta Viva	Ruta Viva	Redondel Sur	Oeste-Sur
8	6A	Rampa incorporación Ruta Viva (carril de servicio)	Redondel Sur, Calle Alfonso Lamíña	Ruta Viva	Oeste-Este
9	6B	Rampa incorporación Ruta Viva	Redondel Sur	Ruta Viva	Oeste-Este
10	7	Calle Alfonso Lamíña	Redondel Sur	Rio Santiago (acceso colegio Spellman)	Norte-Sur
11	8	Calle Alfonso Lamíña	Rio Santiago (acceso colegio Spellman)	Redondel Sur	Sur-Norte
12	9A	Calle Rio Santiago	Calle Alfonso Lamíña	Acceso al Colegio Spellman	Este-Oeste
13	9B	Calle Rio Santiago	Acceso al Colegio Spellman	Calle Alfonso Lamíña	Oeste-Este



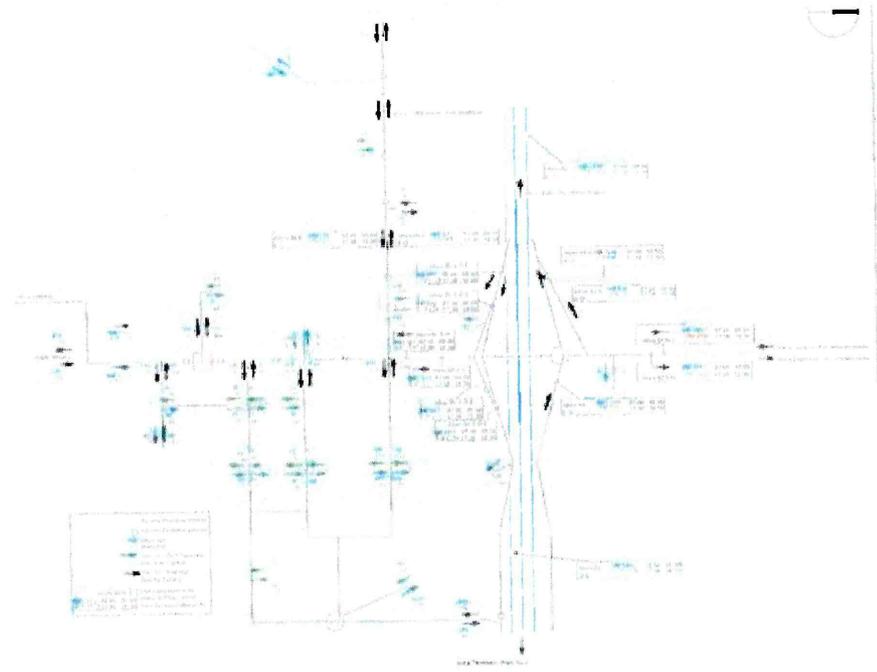
El sector donde se ubica el PUAE de análisis se encuentra proceso de expansión en su gran mayoría, excepto pocos predios como las urbanizaciones vecinas y la población de Lumbisi hacia el sur, razón por la que actualmente los volúmenes de tráfico son de baja intensidad en el eje vial principal de acceso al Proyecto, sin embargo en la Ruta VIVA los volúmenes son altos por tratarse de un eje principal de conexión entre Quito y NAIQ. En las vías secundarias que lindan directamente con el predio del proyecto es de baja intensidad. El uso predominante actual es residencial, sin embargo, el proyecto se proyecta como una nueva centralidad en la zona de Cumbaya-Lumbisi

### 3.1. Análisis de tráfico sin proyecto

El estudio presentado por el promotor del proyecto determina que, las horas de mayor demanda en las vías e intersecciones aledañas al proyecto son: en la mañana, de 07h00 a 08h00 (ver cuadro No. 1); y en la tarde, de 17h30 a 18h30; horas que se consideran coincidentes con las que se espera se generarán por efecto del sistema total del proyecto.

El consultor presenta 9 aforos vehiculares en el facilitador de tráfico ruta VIVA-Escalón Lumbisi, Calle Río Santiago, y Calle Alfonso Lamiña, durante 24 horas diarias por 9 días consecutivos. A continuación, se presentan en los flujos vehiculares en la hora de mayor demanda del pico AM (07h00-08h00), como se muestran en la figura No. 5 y tabla No. 5.

**Figura No. 5**  
 Flujos vehiculares en las intersecciones aledañas al predio en la situación sin proyecto  
 Hora pico AM 07h00 - 08h00



Fuente: EIT "san Patricio", 2018

**Tabla No. 5**  
 Flujos vehiculares totales en las intersecciones aledañas al predio del proyecto  
 Hora Pico 07h00 - 08h00 de la Mañana Sin Proyecto (2017).

INTERSECCIÓN		VHMD	D	Vp	NDS
		Volumen hora máxima demanda	Densidad (vehículos livianos/km/carril)	Tasa de flujo equivalente en 15 minutos (vehículos livianos/hora/carril)	Niveles de Servicio Densidad (vehículos/km/carril)
1	Aforo 1	1 152	12	662	C
2	Aforo 2	1 475	15	816	C
3	Aforo 3A	822	8	422	B
4	Aforo 3B	498	10	540	B
5	Aforo 4	1 314	12	702	C
6	Aforo 5A	493	5	318	A
7	Aforo 5B	329	4	212	A
8	Aforo 6A	274	6	332	A
9	Aforo 6B	845	9	480	B
10	Aforo 7	700	5	280	A
11	Aforo 8	1 229	9	474	B
12	Aforo 9A	323	7	372	A
13	Aforo 9B	281	6	344	A

Elaboración: Propia - Fuente: EIT-San Patricio, 2017

Con los datos de tráfico obtenidos, el estudio presenta los resultados de microsimulaciones realizadas en el software AIMSUN Versión 8.0. Los niveles de servicio registrados se muestran en la misma tabla No. 5, para el escenario de la Hora Pico de la Mañana. De esos datos se puede deducir que en la situación actual en general las inter-

secciones presentan un adecuado nivel de servicio (entre A y B). Se exceptúan el sitio Escalón Lumbisí sentido S-N (de aforo 2) con nivel de servicio "C", tienen adecuados niveles de servicio, tal como se puede verificar en los resultados de las microsimulaciones realizadas por el consultor en el software AIMSUN Versión 8.0.

### 3.2. Análisis de Tráfico con proyecto

#### 3.2.1. Rutas de acceso y salida.

La hipótesis de las rutas para el acceso/salida del proyecto determina que, el mayor porcentaje de viajes se los realizará desde el occidente (Quito, 70%) distribuidas por las dos vías de conexión hacia la zona de estudio: Ruta de integración de los Valles (Ruta Viva) y Escalón Lumbisí; el 20% restante de viajes se distribuye entre la zona sur y oriente (Tumbaco-Cumbaya), y el 10% restante por la vía del tren.

La distribución de viajes se aprecia en la figura No. 5, mientras que en la tabla No. 2, se determina el horario pico y el número de vehículos estimados, entran y salen de cada uno de los equipamientos propuestos para el proyecto. La hipótesis de la generación de viajes se la realiza utilizando el "Trip Generation Manual (ITGE, 2018)", para los diferentes equipamientos.

**Tabla No. 6**  
Flujos vehiculares totales generados y atraídos por el proyecto.

PARCELA	USO DEL SUELO	Viajes Generados	DÍA LABORABLE (AM 07:00 - 08:00)		
				Porcentaje (%)	Viajes
	TEMPLO RELIGIOSO	8			
	M2	4500.54	Entran	55%	4
	Land Use TGM	560	Salen	45%	4
	CENTRO COMERCIAL	200			
	M2	14552.61	Entran	62%	124
	Land Use TGM	820	Salen	38%	76
	OFICINAS C1 - C14	1500	No incluye C11, C12, C13		
	M2	117848.23	Entran	88%	1390
	Land Use TGM	740	Salen	12%	190
	COMERCIO C11 - C13	310			
	M2	30553.25	Entran	62%	192
	LAND USE TGM	826	Salen	38%	118
	COMERCIO C14 - C15	300			
	M2	33121.28	Entran	48%	144
	LAND USE TGM	826	Salen	52%	156
	COMERCIO C16 - C17	200			
	M2	31077.4	Entran	48%	96
	LAND USE TGM	826	Salen	52%	104
	RESIDENCIA C14 - C15	100	Nota: High Rise data		
	Unidades	331	Entran	22%	22
	LAND USE TGM	222	Salen	78%	78
	RESIDENCIA C16 - C17	90	Nota: High Rise data		
	Unidades	276	Entran	22%	20
	LAND USE TGM	222	Salen	78%	70
	OFICINAS C18 - C19	310			
	M2	27817.87	Entran	62%	192
	Land Use TGM	710	Salen	38%	118
	HOTEL C20	310			
	M2	12539.94	Entran	62%	192
	LAND USE TGM	310	Salen	38%	118
	RESIDENCIA C21	54	Nota: High Rise data		
	Unidades	145	Entran	29%	16
	Land Use TGM	222	Salen	71%	38
	OFICINAS C22	200			
	M2		Entran	88%	176
	Land Use TGM		Salen	12%	24
	MEDICINA C23	189			
	M2		Entran	59%	112
	LAND USE TGM		Salen	41%	77

<b>SENIOR LIVING C24</b>	Unidades	33	Entran	46%	15
	Land Use TGM	103	Salen	54%	55
<b>RESIDENCIA C25 -C26</b>	Unidades	100	Nota High Rise data		
	Land Use TGM	378	Entran	29%	109
<b>RESIDENCIA C27</b>	Unidades	40	Nota High Rise data		
	Land Use TGM	222	Entran	22%	9
<b>RESIDENCIA C28</b>	Unidades	35	Nota High Rise data		
	Land Use TGM	107	Entran	78%	31
<b>COMERCIO C29</b>	Unidades	35	Nota High Rise data		
	Land Use TGM	107	Entran	29%	10
<b>COMERCIO D1-A - D1 D</b>	M <sup>2</sup>	140	Entran	71%	25
	Land Use TGM	4896.97	Salen	52%	71
<b>COMERCIO D1-A - D1 D</b>	M <sup>2</sup>	350	Entran	48%	67
	Land Use TGM	7931.78	Salen	52%	71
<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO D1</b>	M <sup>2</sup>	133	Entran	48%	168
	Land Use TGM	41605.47	Salen	39%	52
<b>UNIFAMILIARES F</b>	Unidades	35	Entran	26%	9
	Land Use TGM	42	Salen	74%	26
<b>UNIFAMILIARES G</b>	Unidades	25	Entran	26%	7
	Land Use TGM	20	Salen	74%	19

Fuente 1: *Top Generation Manual 9th ed. vol 2, Institute of Transportation Engineers, 2012*

Fecha: 10/01/2018

Realizado por: PH

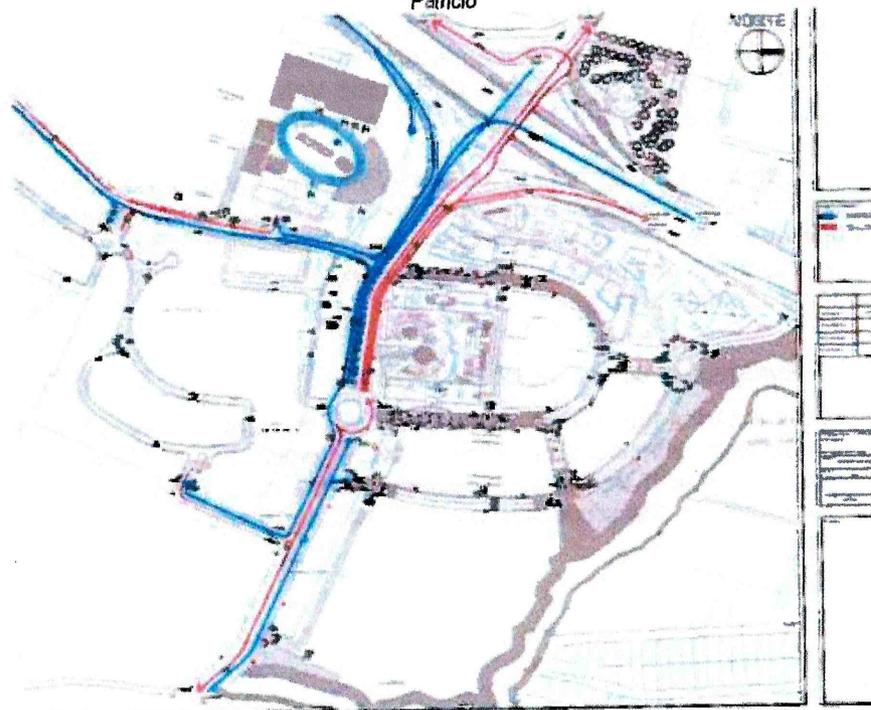
Entran	3060
Salen	1667
Total Generado/Atraído	4727
Total Plazas Estacionamientos	11783

Fuente: EIT San Patricio, 2018

Elaboración: Propia

Figura No. 6

Rutas de acceso/salida del proyecto e hipótesis de asignación porcentual del tráfico generado por el proyecto San Patricio



Fuente: EIT San Patricio, 2018

PH



Tabla No. 7  
Niveles de servicio en la Intersección PUAE - San Patricio, para el año 2027

INTERSECCIÓN		VHMD	D	Vp	NDS
		Volumen horario de máxima demanda	Densidad (vehículos/Ano/carril)	Tasa de flujo equivalente en 15 minutos (vehículos/hora/carril)	Niveles de Servicio Densidad (vehículos/Km/carril)
1	Aforo 1	2005	21	1153	D
2	Aforo 2	2568	26	1422	E
3	Aforo 3A	1430	13	735	C
4	Aforo 3B	868	17	942	D
5	Aforo 4	2287	22	1223	D
6	Aforo 5A	841	10	554	B
7	Aforo 5B	572	13	717	C
8	Aforo 6A	477	11	578	B
9	Aforo 6B	1645	15	836	C
10	Aforo 7	1253	9	488	B
11	Aforo 8	2139	15	824	C
12	Aforo 9A	562	12	648	C
13	Aforo 9B	489	11	599	B

Elaboración: Propia - Fuente: EIT-San Patricio, 2018

Esta intersección presenta conflictos de tráfico debido a la función a los altos flujos vehiculares que a ella acceden, de los cuales el aporte del proyecto está mediano respecto a los mismos, por lo que las variaciones en los niveles de servicio son permisibles, a excepción de los presentados a 20 años.

Con esto se demuestra que, a los 20 años de implementado el proyecto, será necesario efectuar una evaluación de la última intersección para buscar mejoras en su desempeño.

De esta evaluación se puede deducir que, los impactos generados por el proyecto al sistema vial aledaño al proyecto, es mitigado por medidas especiales adoptadas en el mismo, mejorando los niveles de servicio de las vías.

Lo identificado para el año 2028 (con y sin proyecto) las condiciones de desempeño de las intersecciones aledañas al proyecto en general son manejables por las medidas de mitigación implementadas, tomando en consideración que el sistemas vial contiguo y que sirve de aporte directo al proyecto es una vía de alta capacidad proyectada para más de 50 años de servicio, sin embargo habrá que pensar en soluciones alternativas a la vialidad planteada a futuro con el crecimiento poblacional que el sector está sufriendo.

#### 4. Medias de Mitigación

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad; y las segundas, tiene que ver con la gestión del tráfico (señalización horizontal y vertical), las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

Construcción de una nueva vialidad en el sector:

1. Av. Alfonso Lamiña (empate de rampa de Ruta VIVA) con 3 carriles de circulación, aceras, ciclo vías, paradas de buses y carril adicional de servicio para gi-

Handwritten initials

- ros, acceso y salida conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación)
2. Diseño para optimización de geometría del intercambiador de Ruta Viva y escalón Lumbisi - doble rotonda, con la finalidad de mejorar y aumentar mayor capacidad (3 carriles existente).
  3. Calles internas zonas C y D con de 2 carriles vehiculares de circulación, y ciclo vía en la calzada y aceras respectivas. (detalle en plano mitigación)
  4. Accesibilidad al proyecto por medio de carriles de servicio desde Ruta Viva para acceder a las parcelas B y C. (detalle en plano mitigación)
  5. Carriles de giros izquierdos (detalle en plano mitigación)
  6. 4 Intersecciones semafóricas, de acuerdo a las fases de construcción. (detalle en plano mitigación)
  7. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamiña y calles internas a las calles de la parcela C conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
  8. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Calle Río Santiago, Calle Eloy Alfaro y calles internas a las calles de la parcela H conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
  9. Cruces peatonales semaforizados a nivel (detalle en plano de mitigación).
  10. Paradas de bus en Calle Alfonso Lamiña, entre Ruta Viva y Calle de acceso a la hacienda.
  11. Áreas de reserva para estaciones BRT (*Bus Rapid Transit*) conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025 del DMQ.
  12. Ensanchamiento y mejoramiento de la calle Río Santiago (colegio Spellman) a 4 carriles para acceso de buses escolares incluye intersección semafórica para cruce de estudiantes, en el tramo comprendido desde la Av. Alfonso Lamiña hasta la entrada del Colegio Spellman. (Detalle en plano mitigación)
  13. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamiña y calle De Las Gardenias (extremo sur del proyecto). (Colindante con Lote Santa Mónica ingreso sur a la Primavera). (No se incluye en el plano mitigación)
  14. Pasos peatonales elevados (detalle en plano mitigación)
  15. Señalización vial horizontal y vertical. (detalle en plano mitigación)
  16. Implantación del concepto zona 30 para vías locales y nivelación de acera y calzada para dar prioridad al peatón. (detalle en plano mitigación)
  17. Incorporación al sistema vial distrital de aceras y ciclo vías. (detalle en plano mitigación)
  18. Implementación de elementos de señalización y seguridad vial para la pacificación del tráfico vehicular. (detalle en plano mitigación)

Las medidas de mitigación se encuentran reflejadas en los planos que se encuentran sellados, firmados y sumillados por la Secretaría de Movilidad, y forman parte integral del presente informe.

De acuerdo a lo establecido en la carta de compromiso, la implementación de las medidas de mitigación se realizará 100% en el predio del proyecto.

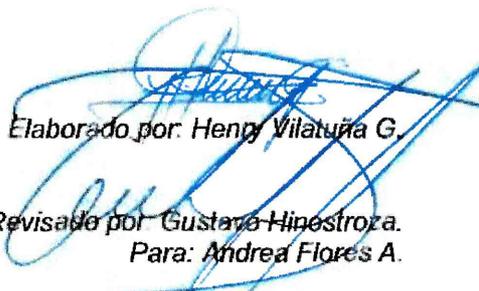
##### 5. Conclusiones y recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable**, al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio". Cabe indicar que por la naturaleza del PUAE y de tratarse de un Plan General, las medidas de mitigación son de igual forma generales para el proyecto, y constan en los planos de diseños geométricos viales y de señalización vial presentados a la mesa del PUAE. Debiéndose realizar un estudio de tráfico particular para todas y cada uno de los equipamientos que se vayan incorporando. Tomando, como base de referencia el

presente informe técnico y estudio de tráfico respectivamente, el cual se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección deben considerar que el informe favorable de tráfico del PUAE – SAN PATRICIO - Cumbaya<sup>®</sup> implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico, para lo cual se adjunta la carta de compromiso del promotor del proyecto.



Elaborado por: Henry Vilatuña G.

Revisado por: Gustavo Hinojosa.  
Para: Andrea Flores A.



ORDENANZA No. 284

**Anexo V**

**Oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la  
Secretaría de Ambiente**

Oficio Nro. SA-POL- 4475  
DMQ, 25 de junio 2015  
Ref.: Oficio  
GDOC: 2015-124762

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE SAN PATRICIO

Señor Arquitecto  
Jacobo Herdoíza  
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda (E)  
Municipio del Distrito Metropolitana de Quito  
Presente.-

De mi consideración:

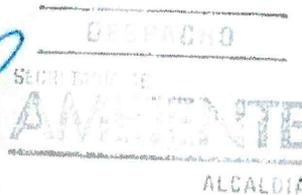
Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE SAN PATRICIO y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", autorizo la Viabilidad del Proyecto SAN PATRICIO.

Particular que informo para los fines pertinentes,

Atentamente,

Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE



ANEXOS: Expediente No. 2015-107211 del Promotor SAN PATRICIO e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváez

POL/SA/NN  
2015-25-07

## Informe Técnico PROYECTO SAN PATRICO

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 14/05/2014, el Promotor Grupo Dassum ColonCorp-Hilton Hoteles&Resort, ingresa oficio 2014-058500 a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "San Patricio" localizado en la parroquia de Cumbaya, sector de Auqui Chlco. El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con un sistema de infraestructura que integre negocios, hoteles, residencia y servicios varios.

Con fecha 05/02/2015, la Secretaría de Ambiente entrega en la Mesa PUAE, el Informe Técnico de Evaluación del Proyecto San Patricio, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones conforme los criterios ambientales de evaluación.

Con fecha 26/03/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita a la Secretaría de Ambiente emitir el informe técnico del proyecto urbanístico San Patricio.

Con fecha 12/05/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y Gerente del Proyecto San Patricio, en la cual, la SA-DMQ presenta y detalla los requerimientos establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, que permitirán establecer los compromisos de implantación del Proyecto.

Con fecha 15/05/2015, se realiza la visita campo al sitio de implantación del proyecto San Patricio, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor.

Con fecha 25/06/2015, el Gerente de Proyecto San Patricio presenta el "Expediente Ambiental del PUAE San Patricio", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo constructivo y operativo.

### 2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Los criterios ambientales de evaluación a Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE<sup>3</sup>, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAES, se enfocan en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- ❖ Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- ❖ Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- ❖ Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.
- ❖ Cálculo proyectado de Huella de Carbono de construcción.

<sup>3</sup> Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

3. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO SAN PATRICIO

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ								
CRITERIOS AMBIENTALES			PROYECTO SAN PATRICIO		CUMPLE	PUNTAJE	INDICACIONES	
CAPITULO	CRITERIO	INDICADOR	REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPIUESTA	SI	NO	Puntos	TIPO
1. Protección del ambiente urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización del sistema de agro producción del entorno de implantación del proyecto	Registro Ambiental del Proyecto San Patricio. Compuesto Físico, Biotico, Social, Socio Económico	✓		3	Cumplimiento
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos biológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimonio (flora y fauna)	Especies emblemáticas del sitio Estrategia ambiental en el Manual Integral de entorno del entorno del Proyecto San Patricio de quebradas, Mantenimiento de bosques y ríos y Reforestación con especies endémicas	✓		1	Cumplimiento
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Ministerio de Ambiente	Certificación Ministerio de Ambiente	✓		1	Cumplimiento
	2. Factor de Planes	2.1	Relación al sitio de conservación de ecosistemas naturales así como de las conectividad o aislamiento. Hazte el desarrollo sostenible	La implantación de planta base propone Este en 20% de CO <sub>2</sub> por lo que prima en el valor ecológico del suelo. Se conservarán los valores ecológicos alrededor de la zona de implantación durante el proceso constructivo	✓		1	Cumplimiento
		2.2	Grado de amenazas naturales del sitio y su efecto ambiental en parámetros ambientales y contaminación	NO APLICA	⊗	⊗		Cumplimiento
		2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implementación de obras de almacenamiento de combustibles inflamables u otros tipos de infraestructura sensible a generar daño	NO APLICA	⊗	⊗		Cumplimiento
3. Factor de Respuesta al Diseño y Eficiencia	3.1.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del medio natural afectado en el que se evidencia la aplicación del área de construcción y mínimos impactos Nivel Topografía, biodiversidad, suelo, agua y suelo	Informe de Mapeo del Medio Ambiente ecológico y paisaje de bosque y patrimonio de protección del patrimonio verde en Presenta Diseños de Áreas Verdes	✓		3	Mérito	
	3.1.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios asociados de riqueza de hábitats naturales y de belleza paisajística	Implementación plan de manejo para humedales y hábitat. Creación o Mantenimiento de Humedales. Recuperación degradado. Mantenimiento de áreas verdes	✓		2	Mérito	
	3.1.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana y/o entorno natural	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana y/o entorno natural. Presenta Diseños de áreas verdes	✓		2	Mérito	
4. Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando sistemas tales como canales, acueductos, humedales y reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	Recomendación de humedales para la preservación de espacios. Sistema de recuperación de áreas verdes. Presenta Diseños de recuperación de áreas verdes	✓		2	Mérito
		2.1.2	Combinación de diseños para aceras, patios, terrazas, jardines, permeables y cunetas para aumentar la permeabilización del suelo	Materiales permeables en aceras, recorridos, espacios de estacionamiento, áreas verdes públicas. Entre los materiales que se pueden utilizar están los adoquines ecológicos y los pavimentos permeables	✓		2	Mérito
	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de lavaderos, urinarios y aguas grises lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizadas para riego en jardines de interiores	Sistema de Aguas Servidas separado de la Red de Sistema de Recolección de Agua Llave. Presenta diseños de recolección de aguas lluvias y aguas servidas	✓		2	Mérito
		2.2.2	Captación de agua lluvia a colecta de lluvia utilizable para riego de parques, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas de riego	El agua lluvia y agua gris recuperada se usará para riego de la demanda de riego de jardines. Se calcula la demanda de riego considerando la localidad y las especies especificadas para jardines de proyecto y su demanda anual	✓		2	Mérito
	2.3 Componente de eficiencia	2.3.1	Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	Estrategia que en conjunto utilicen al menos un 20% de agua que la línea base de consumo de agua recolectada para edificios. La línea base recolectada de acuerdo al REE REN 2571 2011	✓		3	Mérito
		2.3.2	Tratamiento de todos los residuos	Presenta plan para el tratamiento MBR	✓		2	Mérito
5. Costos & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	Se seguirán los requerimientos detallados en la publicación del Reglamento y aplicaciones para el diseño. El estudio de la vivienda en el edificio	✓		3	Mérito
		3.1.2	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita el autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	Uso de paneles solares para el calentamiento de agua de uso doméstico en los bloques de viviendas unifamiliares	✓		3	Mérito
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en interiores e interiores	Equipos que tengan calificación ENERGY STAR	✓		2	Mérito
		3.2.2	Uso de materiales de aislamiento térmico	Se asegura la normativa de vidrios	✓		2	Mérito
	3.3 Componente de eficiencia	3.3.1	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético	Equipos de baja potencia Equipos que tengan la calificación ENERGY STAR o una certificación similar (certificación de eficiencia energética adicional)	✓		2	Mérito
		3.3.2	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros)	Plan de manejo de residuos. Manejo de Residuos Sólidos Comunes y/o MO Peligrosos, Manejo de Residuos de Construcción. Manejo de Residuos Sólidos Peligrosos, Acumulación y Almacenamiento Temporal de Residuos Sólidos. Medidas Generales de Control de Residuos Sólidos	✓		3	Mérito
4. Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos sólidos que incorpore procesos de acopio, separación, recolección, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos	Plan de manejo de Residuos Sólidos y Residuos selectivos	✓		3	Mérito
		4.1.2	Sistema integral de residuos orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, recolección para compostar y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos	Plan de manejo de Residuos Sólidos y Residuos selectivos	✓		3	Mérito
4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de control	El proyecto busca el apoyo de empresas que suscriban iniciativas como el Proyecto Barrio Sostenible Santa Inés (Convenio Nacional USFQ)	✓		2	Mérito	
	4.2.2	Implantación de terrazas y/o rielos verdes en edificios	Se trata verdes en un mínimo del 20% de superficies planas	✓		3	Mérito	
6. Sostenibilidad Recursos	5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Plantación de especies nativas en el entorno de implantación	NO APLICA	⊗	⊗		Mérito
		5.2.2	Plantación de especies nativas en el entorno de implantación	Presenta material para calidad, jardines y árboles	✓		1	Mérito
		5.2.3	Certificación de disposición de residuos de construcción en contenedores autorizados por EMASIS	Presenta carta de EMASIS	✓		1	Cumplimiento
6. Movilidad	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	PLAN DE MANEJO DE SERVICIOS PARA BICICLETAS Y OTROS MEDIOS DE TRANSPORTE ALTERNATIVOS	✓		2	Mérito
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen, cubiertas, iluminación, información de rutas, horarios y tiempos	Parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	✓		2	Mérito
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y a espaldas	Implementación de paradas de transporte público	✓		2	Mérito
7. Huella de Carbono	7.1 Componente de diseño	7.1.1	Optimización del espacio de parqueo de a Honda	Edificios destinados para ese uso al igual que el diseño de estacionamientos en altura	✓		3	Mérito
		7.1.2	Calculo proyectado de Huella de Carbono	Propuesta por cálculo de la Huella de Carbono	✓		3	Mérito
<b>TOTAL PUNTAJE</b>					<b>33</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>66/66</b>

#### 4. Conclusiones

El Promotor del Proyecto San Patricio, cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio S/N de fecha 25 de junio 2015, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.



Nixón Norvárez  
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ



ORDENANZA No. 284

**Anexo VI**

**Formulario Declarativo**

300 DECLARACIÓN DE INFORMACION PARA LA FORMULA DE VENTA DE EDIFICABILIDAD Y CAMBIO DE USO DE SUELO

IDENTIFICACION PREDIAL		TIPO DE COD	
NUMERO PREDIAL	3672119	CAMBIO DE USO DE SUELO	
PARROQUIA	CUMBAYA	VENTA DE EDIFICABILIDAD	X
BARRIO / SECTOR	AUGUI CHICO		
SUPERFICIE	228.659,00		

DATOS VIGENTES	
CLASIFICACION DE SUELO	URBANO
USO DE SUELO	M/ZC/R1
ZONIFICACION	A 1006-40

VENTA DE EDIFICABILIDAD

	CODIGO PUAE	USO DE LA EDIFICACION	No DE PISOS	COS TOTAL DE LLEGADA	DATOS PROPUESTOS			DATOS VIGENTES	
					TIPO DE ESTRUCTURA	UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	TIPO DE ACABADOS	No. PISOS	COS TOTAL DE PARTIDA
301	C1-C2	OFICINAS	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
302	C3-C4	OFICINAS	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
303	C5	OFICINAS	8	320	HORMIGON A	PH	E	6	240
304	C6-C7	OFICINAS	8	280	HORMIGON A	PH	E	6	240
305	E8	OFIC & PARK	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
306	C9-C10	OFIC & COMERCIO	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
307	C11-C12	OFIC & COMERCIO	12	420	HORMIGON A	PH	E	6	240
308	C13	OFIC & COMERCIO	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
309	C14	OFICINAS	13	455	HORMIGON A	PH	E	6	240
310	C14-C15	RESIDENCIA & COMERCIO	10	500	HORMIGON A	PH	E	6	240
311	C16-C17	RESIDENCIA & COMERCIO	10	500	HORMIGON A	PH	E	6	240
312	C19	OFIC & COMERCIO	7	350	HORMIGON A	PH	E	6	240
313	C20	HOTEL	8	320	HORMIGON A	UNI	F	6	240
314	C22	OFIC & COMERCIO	7	350	HORMIGON A	PH	E	6	240
315	C23	MEDICINA AMBULATORIA	6	270	HORMIGON A	PH	E	6	240
316	C24	RESIDENCIA	9	405	HORMIGON A	PH	E	6	240
317	C25	RESIDENCIA	10	450	HORMIGON A	PH	E	6	240
318	C26	RESIDENCIA	10	450	HORMIGON A	PH	E	6	240

IDENTIFICACION PREDIAL		TIPO DE COD	
NUMERO PREDIAL	3672121	CAMBIO DE USO DE SUELO	X
PARROQUIA	CUMBAYA	VENTA DE EDIFICABILIDAD	X
BARRIO / SECTOR	AUGUI CHICO		
SUPERFICIE	302.952,00		

DATOS VIGENTES		DATOS PROPUESTOS	
CLASIFICACION DE SUELO	URBANO	CLASIFICACION DE SUELO	URBANO
USO DE SUELO	M / ZC / R1	USO DE SUELO	A 454-50
ZONIFICACION	A 1006-40	ZONIFICACION	A 454-50
		NUMERO TOTAL DE LOTES COD	45
		AREA UTIL TOTAL VENDIBLE	77.475,00

VENTA DE EDIFICABILIDAD

	CODIGO PUAE	USO DE LA EDIFICACION	No DE PISOS	COS TOTAL DE LLEGADA	DATOS PROPUESTOS			DATOS VIGENTES	
					TIPO DE ESTRUCTURA	UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	TIPO DE ACABADOS	No. PISOS	COS TOTAL DE PARTIDA
319	E2	RESIDENCIA	12	480	HORMIGON A	PH	E	6	240
320	E5	RESIDENCIA	12	360	HORMIGON A	PH	E	6	240
321	E4	RESIDENCIA	12	360	HORMIGON A	PH	E	6	240
322	E6-E7	RESIDENCIA	12	480	HORMIGON A	PH	E	6	240
			226						

CAMBIO DE USO DE SUELO

323	F1	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
324	F2	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
325	F3	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
326	F4	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
327	F5	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
328	F6	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
329	F7	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
330	F8	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
331	F9	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
332	F10	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
333	F11	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
334	F12	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
335	F13	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
336	F14	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
337	F15	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
338	F16	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
339	F17	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
340	F18	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
341	F19	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
342	F20	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
343	F21	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
344	F22	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
345	F23	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
346	F24	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
347	F25	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
348	F26	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
349	F27	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
350	F28	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
351	F29	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
352	F30	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
353	F31	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
354	F32	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
355	F33	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
356	F34	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
357	F35	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
358	F36	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
359	F37	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
360	F38	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
361	F39	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
362	F40	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
363	F41	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
364	F42	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
365	G6	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
366	G7	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
367	G8	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
368	G9	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
369	G11	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
370	G12	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240

PROMOTOR  
Morice Dassum Alves  
1703434330

PROFESIONAL TECNICO  
Jose Luis Romero  
1707376140



ORDENANZA No. 284

**Anexo VII**

**Cartas de Compromiso del Promotor.**

Quito, 10 de abril de 2018

## CARTA COMPROMISO

Abogada  
Andrea Flores Andino  
**Secretaria de Movilidad (E)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**  
Calle García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er Piso  
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, yo Morice Dassum, como representante legal de la empresa Urbanizadora Malaga S.A. y promotor del proyecto urbano arquitectónico especial PUAE San Patricio, ubicado en la Av. Alfonso Lamiña – Escalón Lumbisi y Ruta Viva, me comprometo a implementar las medidas de mitigación de impacto de tráfico, que se describen a continuación, y en los planos de mitigación adjuntos, presentadas en el estudio de Impacto de tráfico del proyecto San Patricio.

### 1. Medias de Mitigación

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad; y las segundas, tiene que ver con la gestión del tráfico (señalización horizontal y vertical), las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

Construcción de una nueva vialidad en el sector:

1. Av. Alfonso Lamiña (empate de rampa de Ruta VIVA) con 3 carriles de circulación, aceras, ciclo vías, paradas de buses y carril adicional de servicio para giros, acceso y salida conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación)
2. Diseño para optimización de geometría del intercambiador de Ruta Viva y escalón Lumbisi - doble rotonda, con la finalidad de mejorar y aumentar mayor capacidad (3 carriles existente).
3. Calles internas zonas C y D con de 2 carriles vehiculares de circulación, y ciclo vía en la calzada y aceras respectivas. (detalle en plano mitigación)

4. Accesibilidad al proyecto por medio de carriles de servicio desde Ruta Viva para acceder a las parcelas B y C. (detalle en plano mitigación)
5. Carriles de giros izquierdos (detalle en plano mitigación)
6. 4 Intersecciones semafóricas, de acuerdo a las fases de construcción. (detalle en plano mitigación)
7. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamiña y calles internas a las calles de la parcela C conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
8. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Calle Río Santiago, Calle Eloy Alfaro y calles internas a las calles de la parcela H conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
9. Cruces peatonales semaforizado a nivel (detalle en plano mitigación).
10. Paradas de bus tanto en Calle A. Lamiña.
11. Áreas de reserva para estaciones BRT (*Bus Rapid Transit*) conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025 del DMQ.
12. Ensanchamiento y mejoramiento de la calle Río Santiago a 4 carriles para acceso de buses escolares incluye intersección semafórica para cruce de estudiantes, en el tramo comprendido desde la Av. Alfonso Lamiña hasta la entrada del Colegio Spellman. (detalle en plano mitigación)
13. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamiña y calle De Las Gardenias. (Colindante con Lote Santa Mónica ingreso sur a la Primavera). (No consta en detalle en plano mitigación)
14. Pasos peatonales elevados (detalle en plano mitigación)
15. Señalización vial horizontal y vertical. (detalle en plano mitigación)
16. Implantación del concepto zona 30 para vías locales y nivelación de acera y calzada para dar prioridad al peatón. (detalle en plano mitigación)
17. Incorporación al sistema vial distrital de aceras y ciclo vías. (detalle en plano mitigación)
18. Implementación de elementos de señalización y seguridad vial para la pacificación del tráfico vehicular. (detalle en plano mitigación)

Las medidas de mitigación se encuentran reflejadas en los planos que se encuentran sellados, firmados y sumillados por la Secretaría de Movilidad, y forman parte integral del presente informe.

De acuerdo a lo establecido en la carta de compromiso, la implementación de las medidas de mitigación se realizará 100% en el predio del proyecto.

Atentamente,

  
Morice Dassum Aivas  
CI: 1703434330

Adj. Planos

Quito, 15 de enero de 2019

Señor Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**  
Presente.-

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE San Patricio se encuentra en trámite en el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el marco de la aprobación del mismo, con fecha 27 de noviembre de 2018, ingresé a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda una carta, como Promotor del Proyecto San Patricio, la cual contiene el compromiso para el desarrollo, en calidad de aporte voluntario, de un proyecto de aproximadamente 100 viviendas que se acojan a los parámetros de vivienda de interés social y pública.

Manteniendo nuestro compromiso permanente con el desarrollo inclusivo y equitativo de la ciudad, y en vista de que se han realizado las reuniones de la Comisión de Uso de Suelo y las Mesas Técnicas necesarias para subsanar todas las observaciones técnicas del Proyecto, por medio de esta comunicación me permito presentar un alcance al compromiso del PUAE San Patricio para el desarrollo del proyecto combinado de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés público (VIP), según las recomendaciones de los ediles metropolitanos.

En mi calidad de promotor del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE San Patricio, desarrollaré a mi costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en la zona de influencia del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, es decir, en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco, de tal manera que los habitantes del Proyecto VIS-VIP puedan beneficiarse de los aportes urbanísticos del PUAE.

Aprovecho la oportunidad para expresar mi consideración.

Atentamente,



Morice Dassum

**Urbanizadora Málaga S.A.**