

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

PARA: Srta. Arq. Karina Belén Suárez Reyes
**Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo -
Funcionaria Directiva 5
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA -
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DEL SUELO**

ASUNTO: Informe Técnico para la propuesta de Fraccionamiento PUAE Santa Mónica

En atención a los Memorandos Nro. STHV-DMPPS-2022-0624-M de fecha 13 de diciembre 2022 y Nro. STHV-DMPPS-2022-0100-M de fecha 07 de marzo 2023; mediante los cuales la Arq. Karina Suárez – Directora de Políticas y Planeamiento del Suelo solicita “...se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos...” Propuesta de Fraccionamiento PUAE SANTA MÓNICA. Predio No. 1289113; al respecto informo:

ANTECEDENTES:

- La Ordenanza No. 003-2019-PUAE, de fecha 17 de septiembre de 2019, que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial SANTA MÓNICA, en la parte pertinente establece:

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad.- el PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001, propiedad del fideicomiso rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Av. Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127.179,69 m² cuyos linderos se detallan en el cuadro N° 1.

La ubicación e implantación general del terreno se encuentran contenidas en el Plano No 1. Plano de conformación constante en el Anexo I.

Artículo 8.- Fraccionamiento y Linderos.- El PUAE Santa Mónica conlleva la creación de 60 (sesenta) predios definidos en el cuadro No3 Linderos y superficies de los Predios y en el Plano No5. Fraccionamiento, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza (...)

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

CAPÍTULO II

DE LOS USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 11.- Usos de suelo y compatibilidades.- Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el Plano No. 07 Usos de Suelo y Zonificación, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Las compatibilidades se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 12.- Forma de ocupación del suelo.- Las formas de ocupación del suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el **Cuadro No. 5 Ocupación y Edificabilidad** de la presente ordenanza, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base. (...)

CAPÍTULO III

EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

Artículo 14.- Áreas Verdes públicas y Equipamientos.- El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio de Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,18 m² correspondiente al 14,08 % del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público una superficie de 2900,08 m² correspondiente al 3.06% del área útil del proyecto. La composición de las áreas verdes y equipamiento se encuentran detalladas en el Plano No 3 Áreas Verdes y Equipamiento, en concordancia con el cuadro No 6. Áreas Verdes Públicas y con el cuadro No 7 Equipamiento Municipal.

CAPÍTULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 17.- Sistema Vial.- La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña), y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo con el Plano No 9. Diseño Vial General y plano No 10 diseño vial secciones típicas, contenidos en el anexo I de la Ordenanza.

La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón,

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. Estará provista de señalización horizontal, vertical y equipamiento urbano. Los tipos y características de las vías del Proyecto se encuentran establecidos en el Cuadro No8. Características y Tipos de Vías.

ORDENANZA No. 003 – 2019 - PUAE

Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías

ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PANTERRE	ANCHO ACERA (m)	ESPALDÓN		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	CICLO VÍA	ANCHO TOTAL VÍA (m)	LONGITUD VÍA (m)	VELOC. PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION N Km/h	AREA (m ²)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)								
ORIENTAL	A	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	264,84	50	30	3.596,17	
	B	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	260,91	50	30	3.006,48	
	B1	LOCALC	2	3,00	3,00	2,00	-	-	0	0	19,00	60,34	50	30	1.522,73	
	QUICHUAS	LOCALC	1	5,00	2,00	2,00	-	-	1	2	18,00	77,85	50	30	942,77	
	C	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	280,1	50	30	3.782,49	
D	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	73,14	50	30	965,32		
OCCIDENTAL	CALLEJÓN PEATONAL		1	3,00	0,00	0,00					6,00	51,6	5	5	309,63	
	E	LOCALC	1	3,50	0,00	3,00	-	-	0	0	10,00	231,28	50	30	2.407,08	
	E1	LOCALC	2	3,50	3,00	3,00	-	-	0	0	23,00	74,6	50	30	1.746,67	
	E2	LOCALD	1	4,00	0,00	3,00	-	-	0	0	14,00	44,1	50	30	676,16	
	Franco de Píñata	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	176,93	50	30	2.041,30	

- Memorando No. STHV-DMGT-2023-0187-M del 9 de marzo de 2023 de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la parte pertinente señala: “...De la documentación presentada (Plano 05. Fraccionamiento), se puede verificar los siguientes incumplimientos:
- La calle E, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201–300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 231,28m y un ancho total de 12.00m...”

MARCO LEGAL:

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado, en la parte pertinente establece:

Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- *En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

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 cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)

- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

Artículo 2266.155.-Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- *En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos: (...)*

- a) En urbanizaciones el área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.*
- Las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, reformadas por la Resolución STHV-RT-No.09-2017 de 29 de agosto de 2017, en la parte pertinente establecen.

GARANTÍA PARA LAS HABILITACIONES DEL SUELO

Artículo 1873.- Garantía para subdivisiones.-

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

1. *Para subdivisiones en el caso en que existan obras de infraestructura o viales el administrado deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.*
- Las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, reformadas por la Resolución STHV-RT-No.09-2017 de 29 de agosto de 2017, en la parte pertinente establecen:

1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)

Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:

- *Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;*
- ***Tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo);*** El énfasis me pertenece.
- *El área de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% de la totalidad del número de lotes proyectados. La tolerancia se aplicará al número entero inmediato superior de lotes resultantes de la aplicación del 15% o 50% según los casos. (...)*

Anexo 6 de la Ordenanza metropolitana 156 (derogada e incorporada en la Ordenanza Metropolitana Nro. 037-2022 que contiene el Código Municipal) que contiene las Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación.

“...Para proyectos de Habilitación del suelo: Subdivisiones o reestructuraciones parcelarias:

- Cronograma valorado de obras de infraestructura...” El énfasis me pertenece.

1.2.1 SISTEMA VIAL URBANO

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias, Vías Locales, Vías Peatonales, Escalinatas y Ciclo vías, cuyas especificaciones se establecen en el cuadro No. 1 y sus secciones típicas constan en los gráficos del 6 al 17. (...)

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

Cuadro N° 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas

TIPO	DIMENSIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS											CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Parterre m.	Acera 8 m.	Espaldón Interno m.	Espaldón Externo m.	N° Carriles estacionam.	Ancho carriles de estacionam. m.	Ancho total de Vía m.	Distancia paralela entre ejes viales m.	Longitud de la Vía m.	Velocidad de proyecto Km/h.	Velocidad Máxima de operación Km/h.
Expresal	3	3.65	6		1.05	2.5			35	3001 ó >	Variable	90	80
Semi-Expresa	2	3.65	6		0.5	2			25.6	1501-3000	Variable	70	70
Arterial	3	3.65	4	5					35.9	1501-3000	Variable	70	60
Colectoras ⁴													
A	2	3.65	4	3.5			2	2.2	30	501-500	1001 ó >	70	50
B	2	3.5		2					18	400-500	501-1000	50	40
Locales ⁴	N° total carriles												
C	2	3		3			2	2	16		401-500		
D	2	3		3			1	2	14		301-400		
E	2	3		3					12		201-300		
F	2	3		2					10		101-200		
G	2	2.8		1.2					8		Hasta 100		
Escalinatas ³		3				1.5			6				

Continuación Cuadro No. 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas.-

Ciclo vías ²	N° carriles	Ancho carril m.	Banda de protección ³ m.	Acera m.	Espaldón m.	Ancho Total Mínimo m.	Velocidad de proyecto km/h.	Velocidad máxima de operación km/h.	Radio mínimo de esquinas al bordillo m.
A (Acera-bici)	1	1,10	0,75	Según tipo de vía	--	1,85	25,00	20,00	3,00
	2	1,10	0,75		--	2,95	25,00	20,00	3,00
B (Faja Ciclista)	1	1,30	--		--	1,50	25,00	20,00	3,00
	2	1,30	--		--	2,60	25,00	20,00	3,00
C (Vía Ciclista)	1	1,20	0,75		--	1,95	30,00	25,00	3,00
	2	1,20	0,75		--	3,15	30,00	25,00	3,00
D Recreativa	2	1,1	--	--	--	2,2	--	--	--

INFORME TÉCNICO:

Del expediente remitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

Suelo, en un CD y remitido por el administrado mediante correo electrónico (estebantorres8@gmail.com) de fecha 8 de marzo de 2023, correspondiente al PUAE Santa Mónica, realizado el análisis con base a la normativa vigente, se emite el siguiente informe:

OBSERVACIONES GENERALES:

- Las áreas verdes no cumplen con las características de los lotes, especificada en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, capítulo 1.1.
- El plano N° 5 no cumple con el Anexo 6 que contiene las Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación.
- El ancho de vía no cumple con la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo Cuadro N°1 Especificaciones mínimas para vías urbanas.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Las áreas verdes (V1, V2, V3, V4, V5 P1, P2, P3, P4, P5, IE-2, IE-3, IE-4, IE5 y Plaza Occidental no cumplen con la relación *máxima 1:5 (frente - fondo)* conforme al siguiente cuadro, tienen una configuración geométrica alargada:

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

LOTE	AREA	FRENTE	FONDO	RELACION 1:5
V1	2,949.28	265.01	10.6	25.00
V2	781.69	81.13	13	6.24
V3	358.88	88.11	4	22.03
V4	328.28	113.37	4	28.34
V5	503.19	176.28	4	44.07
P1	282.10	73.8	4	18.45
P2	448.32	83.53	7.22	11.57
P3	274.91	69.81	4	17.45
P4	776.13	220.29	4	55.07
P5	334.77	87.32	4	21.83
IE-2	113.13	34.82	4	8.71
IE-3	130.44	37.13	4	9.28
IE-4	143.06	42.31	4	10.58
IE-5	122.97	33.63	4	8.41
Plaza occidental	1,598.48	94.6	17.6	5.38

- El plano No. 5 que contiene la propuesta de Fraccionamiento PUAE Santa Mónica no presenta un cronograma valorado de las obras de infraestructura.
- La calle E, NO CUMPLE con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201–300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 231,28m y un ancho total de 12.00m.

CONCLUSIONES:

- La propuesta de fraccionamiento contiene 16 lotes destinados para áreas verdes de los cuales 15 lotes no cumplen con las características de los lotes respecto a la relación máxima frente - fondo 1-5, en consecuencia la presente propuesta no cumple con la sesión gratuita y obligatoria de área verde que es de mínimo el 15 % del terreno a dividirse.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M

Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

- La Dirección Metropolitana de Gestión del Territorio sugiere que se presente un cronograma valorado de obras validado por el EPMOOP en base al cual se determine el valor de las garantías que el propietario debe depositar para avalar el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura.

Por lo señalado anteriormente, y con base a la información remitida hasta la fecha de elaboración y suscripción del presente documento, la propuesta de fraccionamiento presentada, **cumple parcialmente** con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- STHV-DMPPS-2023-0100-M

Anexos:

- información remitida en cd a DMGT.JPG
- sthv-2023-0416-e.pdf
- sthv-2023-0413-e.pdf
- sthv-2022-2691-e.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alexandra Gabriela Arauz Izurieta	aa	STHV-DMGT	2023-03-10	
Revisado por: Germán Patricio Rosero	gpr	STHV-DMGT	2023-03-10	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2023-03-13	

