

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nro. 076 DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**LUNES 25 DE ENERO DE 2021**

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 09h13 del 25 de enero del año dos mil veintiuno, conforme la convocatoria Nro. 076 de 22 de enero de 2021, se lleva a cabo en la plataforma para reuniones virtuales "Teams" de Microsoft Office 365, la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal René Bedón.

Por disposición del presidente de la comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala virtual, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda y René Bedón, quien preside la sesión.

<b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano; Vladimir Tapia, Elizabeth Ortiz, Mauricio Marín, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Rodrigo Vidal, funcionario de la EPMMOP; Fernando De La Torre, funcionario de la Secretaría de Movilidad; Mónica Flores, Administradora Zonal Quitumbe; Juan Manosalvas, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Santiago Ávalos, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Verónica Cueva, funcionaria de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Jenny Pinto, Anita Espín, Adrián Sánchez y Cristina Martínez, funcionarios del despacho del Concejal René Bedón; Mayra Gordillo y Byron real, funcionarios del despacho del Concejal Fernando Morales; Marili Hernández y José Luis Velasco, funcionarios del despacho del Concejal Juan Carlos Fiallo; Susana Añasco y Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo.

Además, se registra la presencia de Samuel Byun y Said Flores, funcionarios de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.



Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:

**1.- Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:**

- 1.1.- Acta Nro. 059, del 28 de septiembre de 2020; y,
- 1.2.- Acta Nro. 060, del 05 de octubre de 2020.

**2.- Comisiones generales:**

2.1.- Sra. Sonia Chuqimarca, Presidenta del GAD Parroquial de Cumbayá  
Tema: Proyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá.

2.2.- Sr. Michel Dreyer Proaño

Tema: Proyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá.

**3.- Conocimiento y resolución del Proyecto Urbano Arquitectónico a desarrollarse en el predio Nro. 279520.**

**4.- Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR".**

**5.- Conocimiento y resolución de la partición judicial del predio Nro. 101110**

Propietario: Manuel Gusta Fustillos Duque

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

**6.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 277767**

Propietario: Neil Bryan Estrella Avecillas

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Los Chillos: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Los Chillos: Desfavorable

**7.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 23477**

Propietario: Hector Hugo Cordova Espinosa

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

**8.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 42299**



Propietario: Segundo Rogelio Hidalgo Torres

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eugenio Espejo: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eugenio Espejo: Desfavorable

9.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial de los predios Nro. 3521748 y 668093

Propietario: Luis Clelio Sanchez Taipanta

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Quitumbe: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Quitumbe: Desfavorable

10.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 3624529

Propietario: Hector Ramiro Panchi Proaño

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

**Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Solicita que se tome votación sobre la aprobación del orden del día.

Por secretaría se procede a tomar votación del orden del día, el mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo presentes.

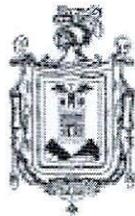
REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### DESARROLLO DE LA SESIÓN:

*Primer punto:*

1.- Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:

1.1.- Acta Nro. 059, del 28 de septiembre de 2020.



El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, al no existir observaciones solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión resuelve: aprobar el Acta Nro. 059, del 28 de septiembre de 2020.

**1.2.- Acta Nro. 060, del 05 de octubre de 2020.**

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, al no existir observaciones solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo					1
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

La comisión resuelve: aprobar el Acta Nro. 060, del 05 de octubre de 2020.

*Segundo punto:*

**2.- Comisiones generales:**

**2.1.- Sra. Sonia Chuquimarca, Presidenta del GAD Parroquial de Cumbayá**

**Tema: Proyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá.**

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Da la bienvenida a la Sra. Chuquimarca y le indica que tiene diez minutos para realizar su exposición.



**Sra. Sonia Chuquimarca, Presidenta del GAD Parroquial de Cumbayá:** Agradece a la comisión por recibirla y por la predisposición para tratar temas puntuales de la parroquia. Pide que se atienda la necesidad de estación de transferencia de la parroquia Cumbayá. Indica que están intentando consensuar un proyecto entre actores públicos y privados. Manifiesta que se debe dar una solución al Valle de Tumbaco, debe ser considerado como un eje de movilidad de todo el sector.

**2.2.- Sr. Michel Dreyer Proaño**

**Tema: Proyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá.**

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Da la bienvenida al Sr. Dreyer y le indica que tiene diez minutos para realizar su exposición.

**Arq. Michel Dreyer, representante del Colectivo Pata de Gallo:** Agradece a la comisión la invitación para presentar el proyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá.

**Sr. Renato Ávila, representante del Colectivo Pata de Gallo:** Señala que la situación actual del transporte es caótica porque en varios sectores se utiliza la vía y las aceras como andenes y el espacio público como servicios sanitarios. Esta estación es una gran oportunidad para poder ordenar el servicio que es una necesidad de primer orden en la parroquia. Indica que desde agosto del año 2019, cuando se presentaron en la Comisión de Uso de Suelo, el proyecto ha avanzado. Señala que es un proyecto replicable en el resto del Distrito Metropolitano de Quito.

**Ingresar a la sala virtual de sesiones el señor concejal Fernando Morales (09h45).**

Señala también que han recibido informes favorables de la EPMMOP y la Secretaría de Movilidad.

**Concejal Juan Carlos Fiallo:** Solicita que se indique, en la zona desde el redondel y la Av. Interoceánica, el lote que queda hacia el exterior, cómo se permuta y por qué se dice que ese sector el promotor se reserva para cambiarlo a futuro con un predio municipal. Si se hace esto, debería entrarse a permutar de una vez para tener el pleno control de esos predios.

Pide que se informe sobre el costo de mantenimiento y operación, cómo y quién lo financia y bajo qué criterios será esa entrega.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que las preguntas que hace el Concejal Juan Carlos Fiallo serán solventadas en el siguiente punto del orden del día.

Los señores Concejales Mario Granda y Eduardo Del Pozo proponen pasar al tercer punto del orden del día, para que se dé respuesta a las inquietudes de los señores concejales.

*Tercer punto:*

**3.- Conocimiento y resolución del Proyecto Urbano Arquitectónico a desarrollarse en el predio Nro. 279520.**

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Realiza la presentación del Proyecto Urbano Arquitectónico a desarrollarse en el predio Nro. 279520.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 1.

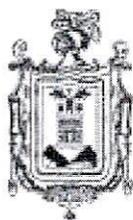
**Sale de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Fernando Morales (10h30).**

**Sale de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Juan Carlos Fiallo (10h40).**

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Informa que la EPMMOP y la Secretaría de Movilidad emitieron informes técnicos favorables sobre el proyecto. Además, la Secretaría de Seguridad emitió el informe técnico de riesgos, y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó un alcance sobre el riesgo en el lote en análisis, porque el informe de riesgos fue muy generalizado y se necesitaba un informe detallado. La Secretaría de Seguridad remitió un nuevo informe técnico mediante el cual se informa la amenaza que tiene el predio y emite recomendaciones para el proyecto.

Indica también que mediante oficio de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe al Sr. Carlos Montúfar, representante legal de Tomoraguadúa en el cual se establece la contrapropuesta de los datos técnicos. Señala también que es una asignación concertada.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Señala que hace falta conceptualizar lo que es realmente importante en términos de movilidad, este proyecto con algunos otros que se está pensando para la ciudad. Manifiesta que la ciudad está a puertas de inaugurar el Metro y mucho se habla del sistema integrado de movilidad y también de que se debe seguir construyendo alrededor del Metro de Quito sistemas de movilidad que permitan nutrir al Metro con más pasajeros.



Señala que es importante también que las parroquias del sector que hoy no tienen una estación, centralicen la inmensa cantidad de buses que llegan desde varias parroquias, en esa estación que se está pensando construir con inversión privada. En el caso de esta estación que es una iniciativa privada, dada la situación que atraviesa el municipio por la crisis y la pandemia, sería descabellado no aprovechar esta oportunidad de que el sector privado pueda invertir y construir una estación intermodal para la zona, que articule con el sistema de movilidad de la ciudad. Manifiesta que se debe aterrizar en consultas específicas respecto del plan que ha presentado el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda. Pregunta a Vladimir, si se está partiendo de que esto ya es un proyecto consensuado con los promotores, con los inversionistas, eso significa que están de acuerdo y ha habido trabajo conjunto, la pregunta es si esto está enmarcado dentro de lo que el municipio tiene pensado en el marco de desarrollo de la zona.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que las asignaciones y las recomendaciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda van con los lineamientos de desarrollo de Cumbayá, de esa la zona y con la consolidación de un eje importante para la parroquia Cumbayá y su conexión con las parroquias nororientales. Además, la desembocadura del escalón Lumbisí es justamente parte de los conceptos de desarrollo orientado al transporte que se tiene que intensificar con los modos de conexión. Finalmente, las asignaciones de residencial urbano uno es lo que tiene el sector, está totalmente en relación al entorno, máximo tres pisos de altura que es lo que se está asignando y lo que tiene el entorno.

**Concejal Mario Granda:** Indica que ha realizado un análisis profundo de este punto del orden del día que tiene relación con las comisiones generales que se ha recibido, entre ellas la de la Sra. Sonia Chuquimarca, presidenta del GAD de Cumbayá. Es necesario que la comisión tome una decisión que permita viabilizar la estación intercantonal de Cumbayá que va a servir no solamente a Cumbayá sino a varias parroquias orientales de la capital del Distrito Metropolitano de Quito. Señala que se hace necesario que se apruebe esta resolución de asignación de datos de zonificación al lote, para que sea conocida por el pleno del Concejo Metropolitano y con eso viabilizar el tema para que todos los concejales conozcan y estén conscientes de la importancia de este proyecto intermodal de Cumbayá. Además, se ha escuchado que este proyecto servirá de conectividad con el Metro, asunto importante que está enmarcado dentro de la ordenanza aprobada del sistema integrado de transporte. Se debe aprovechar estas oportunidades para avanza y permitir que ese sistema integrado de transporte funcione a todo nivel.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Presenta algunas observaciones sobre el texto del proyecto de resolución. Señala que es importante definir el procedimiento, en este



momento se debe solicitar los informes correspondientes técnicos y legales. Respecto a los informes, solicita dos aclaraciones. La primera, respecto al informe técnico, se adjunta un informe de la Secretaría de Ambiente el mismo que la Secretaría de Seguridad recomienda que sea acogido, señala que es importante que se aclare la información cronológica del trámite realizado por la Secretaría de Ambiente. Un segundo aspecto es que se aclare porque se indica que existen anexos 1, 2, y 3 cuando posteriormente dicen que existe el anexo único. Pide que se corrija eso en el proyecto de resolución. Además, que se remita a los señores concejales todos los mapas en pdf y que en el informe consten todas las condiciones de la permuta. Respecto al informe de la Secretaría de Seguridad, este señala que existiría problema por hundimientos por posibles asentamientos del terreno, pide que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se manifieste al respecto. Manifiesta su acuerdo con el criterio de los concejales, respecto a que es fundamental que Cumbayá cuente con esta estación de transferencia.

**Sr. Luis Albán, funcionario de la Secretaría de Seguridad:** Indica que inicialmente se pronunciaron no sobre la totalidad del proyecto. Aclara que al ser un terreno baldío, el riesgo es nulo en este momento, pero de acuerdo a lo que se pretende implementar, se ha hecho las recomendaciones. Indica que en ese sector hay una quebrada rellena y por eso se ha hecho recomendaciones en función de que cualquier obra que pretenda realizarse, considerando que habrá carga pesada, debe considerarse las recomendaciones por el relleno y el colector que está debajo de ese terreno.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sobre el informe de la Secretaría de Seguridad, señala que se tomó en cuenta y se ha hecho varios análisis de diferentes amenazas, y en relación al hundimiento que ha explicado el Sr. Luis Albán, hace referencia al relleno de quebrada, ahí de manera expresa no se prevén o no se proyectan proyectos constructivos, pero sí de circulación y flujos, incluso pasa un colector. En ese caso se debe prever reforzamiento estructural, eso se realizará cuando se desarrollen las ingenierías del proyecto como tal.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Pide al Secretario de Territorio que indique, si efectivamente se está asignando la menor zonificación y que eso conste en actas.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que justamente en la parte sur occidental del predio de Tomoraguadúa y finalmente el predio de propiedad del municipio, producto de un relleno de quebrada que el mismo municipio realizó producto de la construcción del escalón Lumbisí y la Interoceánica. Ahí si existe, por ser relleno de quebrada y por ser una quebrada abierta, temas de riesgos; obviamente ahí no se permitiría ningún tipo de construcción que ponga en riesgo esto.



**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Solicita al Ing. Albán que indique si con la explicación del Arq. Tapia queda subsanado el tema.

**Sr. Luis Albán, funcionario de la Secretaría de Seguridad:** Manifiesta que en el tema de riesgos cabe esa recomendación y las medidas de mitigación adecuadas que parten de la correcta ingeniería para la implementación de un proyecto y obviamente la medida no estructural que se conoce es que si se puede no poner nada en ese sector que involucre un gran peso, se está mitigando el nivel de riesgo. Entonces, con eso queda solventada la observación, en ese sentido.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Sugiere a los funcionarios de las distintas dependencias que los informes sean coordinados para que esos aspectos no salten en la comisión.

**Arq. Mauricio Marín, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo:** Sobre el anexo, manifiesta que es un anexo único, fue un error señalar los otros anexos en la resolución. Se va a corregir para que conste como anexo único, porque se incluirá toda la información gráfica en un solo mapa.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Solicita que en la resolución se establezca cuál es el porcentaje de aporte urbanístico que se está realizando a la ciudad por la asignación de datos del predio. Pide a Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se especifique este tema.

Pide también que se verifique la observación formulada respecto al informe de la Secretaría de Ambiente, por el desfase en las fechas.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Respecto al informe de Ambiente señala que es una recomendación que viene dentro del informe de la Dirección de Riesgos. En todo caso, se coordinará con ellos para que si en el informe emitido por la Secretaría de Seguridad hay algún error de fechas, se pueda resolver.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Solicita que se aclare qué asignaciones y qué usos se está dando, si son altos o son bajos, porque se entiende que son dos predios.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Respecto a la consulta manifiesta que es importante diferenciar dos cosas, las asignaciones de uso de suelo están relacionadas a la permisividad o no de actividades económicas, no al potencial constructivo, eso se asigna a los lotes, el potencial constructivo se asigna en la zonificación; entonces en los



usos de suelo se asigna residencial urbano uno que es el uso de suelo más bajo de la categoría de residencial en cuanto a permisividad de actividades económicas, y también se está asignando en un porcentaje de 22% el residencial urbano uno, es del 78%, el múltiple de un 22% hacia la Vía Interoceánica para mantener la dinámica comercial y de usos múltiples que tiene este eje territorial importante. El uso de suelo múltiple es el más permisivo en cuanto a actividades económicas, exceptuando las industriales u otras que no son compatibles con residenciales. En cuanto a la zonificación que eso sí tiene que ver con potencial constructivo,

Indica que en los dos predios que hizo alusión el funcionario de la Secretaría de Seguridad y como consta al inicio de la presentación, el primero es de propiedad de Tomoraguadúa y el segundo, que es el relleno de quebrada, es de propiedad del Municipio, que se catastró en el año 2019. En ese es el que se tiene que prevenir dinámicas de riesgo.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Indica al Ing. Albán que el informe que ha remitido es para el predio de Tomoraguadúa, pero se dice que el predio del relleno de quebrada es el que tendría el riesgo.

**Sr. Luis Albán, funcionario de la Secretaría de Seguridad:** Indica que sobre todo el proyecto en sí se indicaron dos particularidades, una sobre el relleno y el otro sobre la propuesta que se hace en el extremo norte del predio donde se pretende hacer zona residencial, al tener un talud en ese sector, eso va a implicar cortes de terreno y desbanques para poder realizar las cimentaciones, lo cual va a generar taludes de fuerte pendiente, lo cual debe ser mitigado.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Eso ya es un tema constructivo que se verá cuando se presente el proyecto.

**Sr. Luis Albán, funcionario de la Secretaría de Seguridad:** Así es. Todo eso se puede mitigar con un diseño adecuado.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Una vez planteadas las observaciones, mociona dar por conocido el texto de resolución y los informes adicionales, y pedir los informes técnicos y legales en un término máximo de 8 días, para proseguir con el trámite.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Manifiesta su de acuerdo en solicitar los informes, más allá de que la normativa no obliga en el caso de resoluciones a pedir los informes, es importante cumplir con ese requisito, de suerte de que evidentemente no exista ninguna observación en el Concejo Metropolitano. Además es importante que se exponga la dimensión de la inversión que se va a realizar en este proyecto, para conocimiento del Concejo o de esta misma comisión, para conocer cuánto va a significar esa inversión privada para la ciudad, para que los señores



concejales puedan dimensionar la importancia de ese tema. Manifiesta que es importante comprometerse a tener esos informes y aprobar en la siguiente sesión.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Señala como plazo, 4 días para que se presenten los informes señalados.

El Concejal Eduardo Del Pozo apoya la moción.

El presidente de la comisión solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 076 de 25 de enero de 2021, después del tratamiento del tercer punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución del Proyecto Urbano Arquitectónico a desarrollarse en el predio Nro. 279520"; **resolvió:** dar por conocido el proyecto presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar que en el término máximo de 4 días la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la Procuraduría Metropolitana, absuelvan las observaciones formuladas durante la sesión por los miembros de la comisión, remitan los informes técnico y legal correspondientes, y el proyecto de resolución incluyendo todas las observaciones que han sido acogidas por los señores concejales, para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo.

*Cuarto punto:*

**4.- Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR".**

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Señala los antecedentes del tema indicando que el mismo fue conocido en sesión de la Comisión de Uso de Suelo y enviado a conocimiento del Concejo Metropolitano, pero se solicitó que se devuelva a la comisión para realizar un



nuevo análisis. Indica que el 20 de noviembre de 2020 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el informe al respecto, la ordenanza y el acta de la mesa técnica.

**Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Realiza la presentación de los datos técnicos del proyecto de ordenanza.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 2.

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión:** Mociona que de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 13 de la resolución Nro. C 074, se dé por conocido, se acuerde un texto definitivo del proyecto de ordenanza y se solicite la emisión de los informes técnico y legal correspondientes, en el término máximo de 8 días.

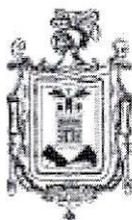
El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 076 de 25 de enero de 2021, después del tratamiento del cuarto punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR"; **resolvió:** dar por conocido el proyecto de ordenanza presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, acordar el texto definitivo del proyecto en mención, cuya iniciativa legislativa ha sido asumida por la presidencia de la comisión; y, que de acuerdo a lo establecido en el literal c del artículo 31 de la Resolución Nro. C 074, se solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana, que en el término máximo de 8 días emitan los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo.



*Quinto punto:*

5.- Conocimiento y resolución de la partición judicial del predio Nro. 101110

Propietario: Manuel Gusta Fustillos Duque

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión.** - Mociona que la comisión acoja los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve:** emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.

*Sexto punto:*

6.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 277767

Propietario: Neil Bryan Estrella Avecillas

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Los Chillos: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Los Chillos: Desfavorable



**Concejal René Bedón, presidente de la comisión.** - Mociona que la comisión acoja los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve:** emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.

*Séptimo punto:*

**7.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 23477**

**Propietario: Héctor Hugo Córdova Espinosa**

**Informe Procuraduría: Desfavorable**

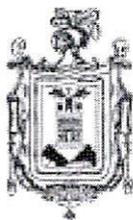
**Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable**

**Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable**

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión.** - Mociona que la comisión acoja los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.



Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve**: emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.

*Octavo punto:*

**8.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 42299**

**Propietario:** Segundo Rogelio Hidalgo Torres

**Informe Procuraduría:** Desfavorable

**Informe Técnico Administración Zonal Eugenio Espejo:** Desfavorable

**Informe Legal Administración Zonal Eugenio Espejo:** Desfavorable

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión.** - Mociona que la comisión acoja los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		



Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve**: emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.

*Noveno punto:*

9.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial de los predios Nro. 3521748 y 668093

Propietario: Luis Clelio Sanchez Taipanta

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Quitumbe: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Quitumbe: Desfavorable

Concejal René Bedón, presidente de la comisión. - Mociona que la comisión acoga los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

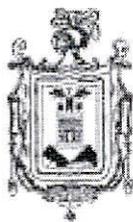
El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve**: emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.



*Décimo punto:*

10.- Conocimiento y resolución de la partición extrajudicial del predio Nro. 3624529

Propietario: Hector Ramiro Panchi Proaño

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Eloy Alfaro: Desfavorable

**Concejal René Bedón, presidente de la comisión.** - Mociona que la comisión acoja los informes desfavorables, y emita dictamen desfavorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

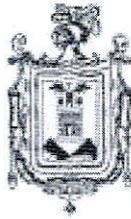
Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión **resuelve:** emitir dictamen desfavorable a la solicitud de partición.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, sin existir más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 12h04.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo		1



Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente  
por RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2021.07.16  
13:03:18 -05'00'

Dr. René Bedón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
DE USO DE SUELO**

DAMARIS  
PRISCILA  
ORTIZ PASUY

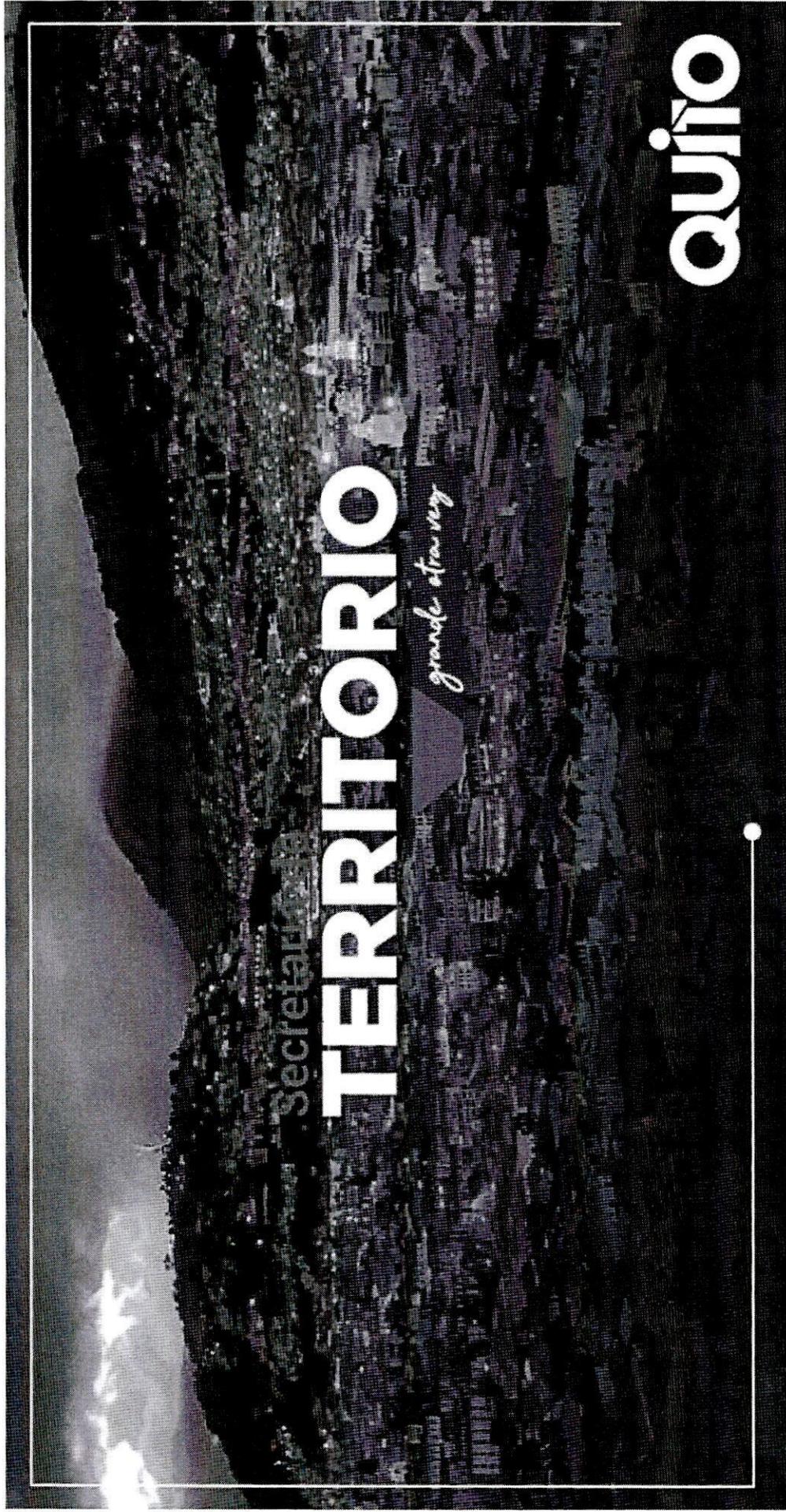
Firmado  
digitalmente por  
DAMARIS PRISCILA  
ORTIZ PASUY  
Fecha: 2021.07.20  
16:30:01 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO (E)**

<b>REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2021-01-25	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2021-01-25	

# Anexo No. 1



Secretaría de

**TERRITORIO**

*grande otra vez*

**quito**

ASIGNACIÓN DE DATOS PREDIO NO. 279520  
PUA TOMORAGUADUA

**quito**  
*grande otra vez*

## ANTECEDENTES

1. TOMORAGUADUA S.A. es propietaria del predio No. 279520, ubicado en la parroquia de Cumbayá del DMQ. Actualmente la zonificación asignada al predio es la Z2(ZC).
2. El predio de TOMORAGUADUA S.A. colinda con el predio No. 3687579 de propiedad del MDMQ que tiene un área total de 4,965.56 m<sup>2</sup>, producto del relleno de quebrada por la construcción de la Ruta Viva, en donde las entidades competentes en materia de movilidad planifican desarrollar una estación provisional de transporte público.
3. Las instancias técnicas municipales estiman que se requiere un área mayor a la del predio de propiedad municipal para el desarrollo del equipamiento permanente, por lo que se consideró la alternativa de desarrollar una estación provisional en el predio municipal.
4. Entre diciembre de 2019 y septiembre de 2020, TOMORAGUADUA S.A. coordinó con las entidades públicas metropolitanas competentes para dar viabilidad al desarrollo de la Estación de Transporte Público Intermodal de Cumbayá permanente, utilizando una parte del predio de su propiedad.
5. El 4 de septiembre de 2020, TOMORAGUADUA presenta a la STHV la solicitud de asignación de datos de zonificación para el predio No. 279520. Como parte de los aportes urbanísticos propuestos en el proyecto urbano arquitectónico, además de áreas verdes se incluye el diseño y construcción de la Estación de Transporte de Cumbayá.

## MARCO LEGAL

1. El artículo IV.1.9 del Código Municipal dispone que los propietarios del suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
2. El literal g) del artículo IV.1.66 dispone que la zonificación ZC corresponde a “áreas de promoción especial o desarrollo de proyectos urbanísticos concertados”.
3. El propio literal g) del artículo IV.1.66 prevé el procedimiento de asignación de datos para los predios cuya zonificación es ZC, **mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico.**

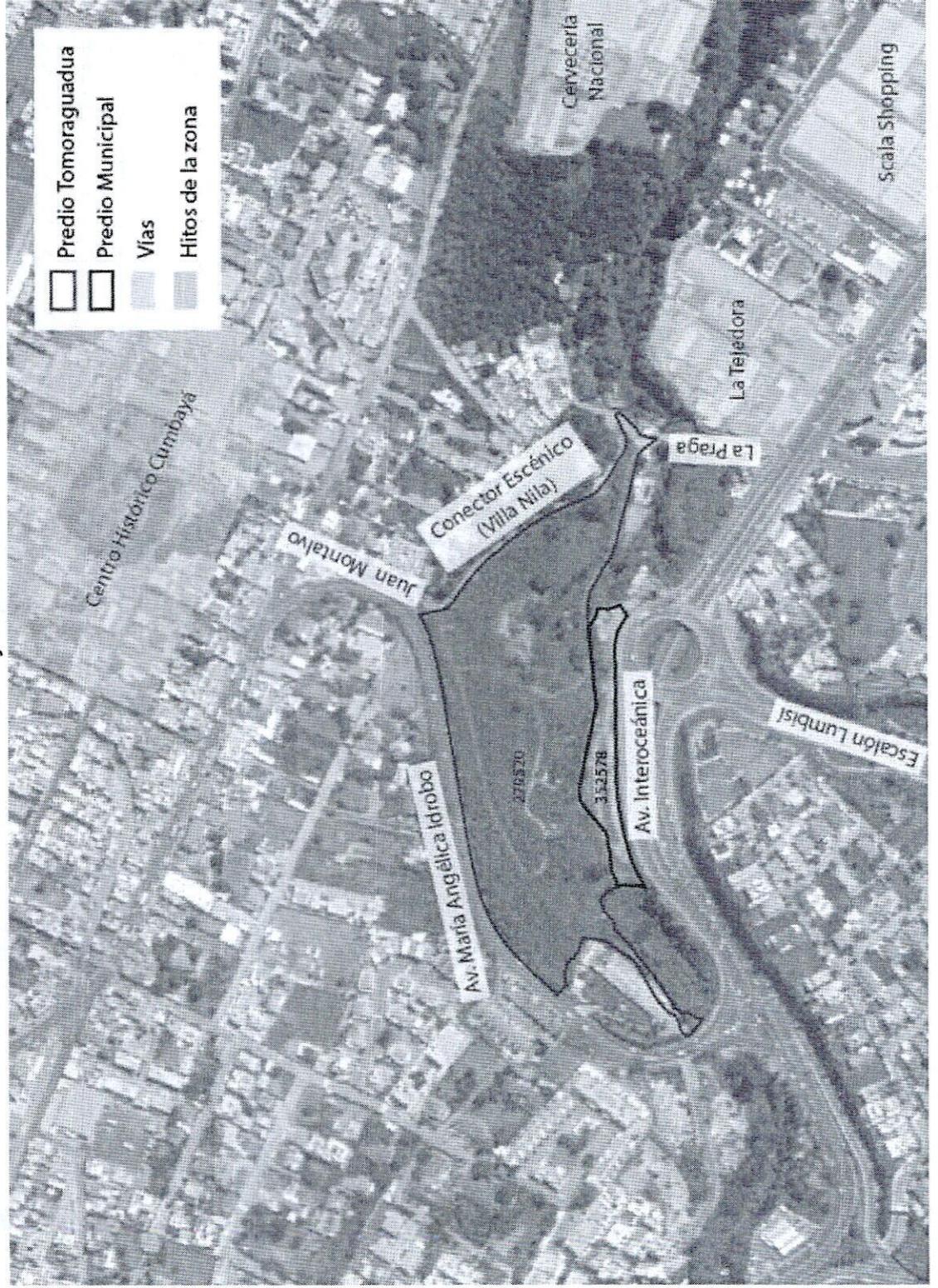
*“g) El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector [...]*

*En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa”.*

# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## DESCRIPCIÓN ENTORNO Y PREDIO

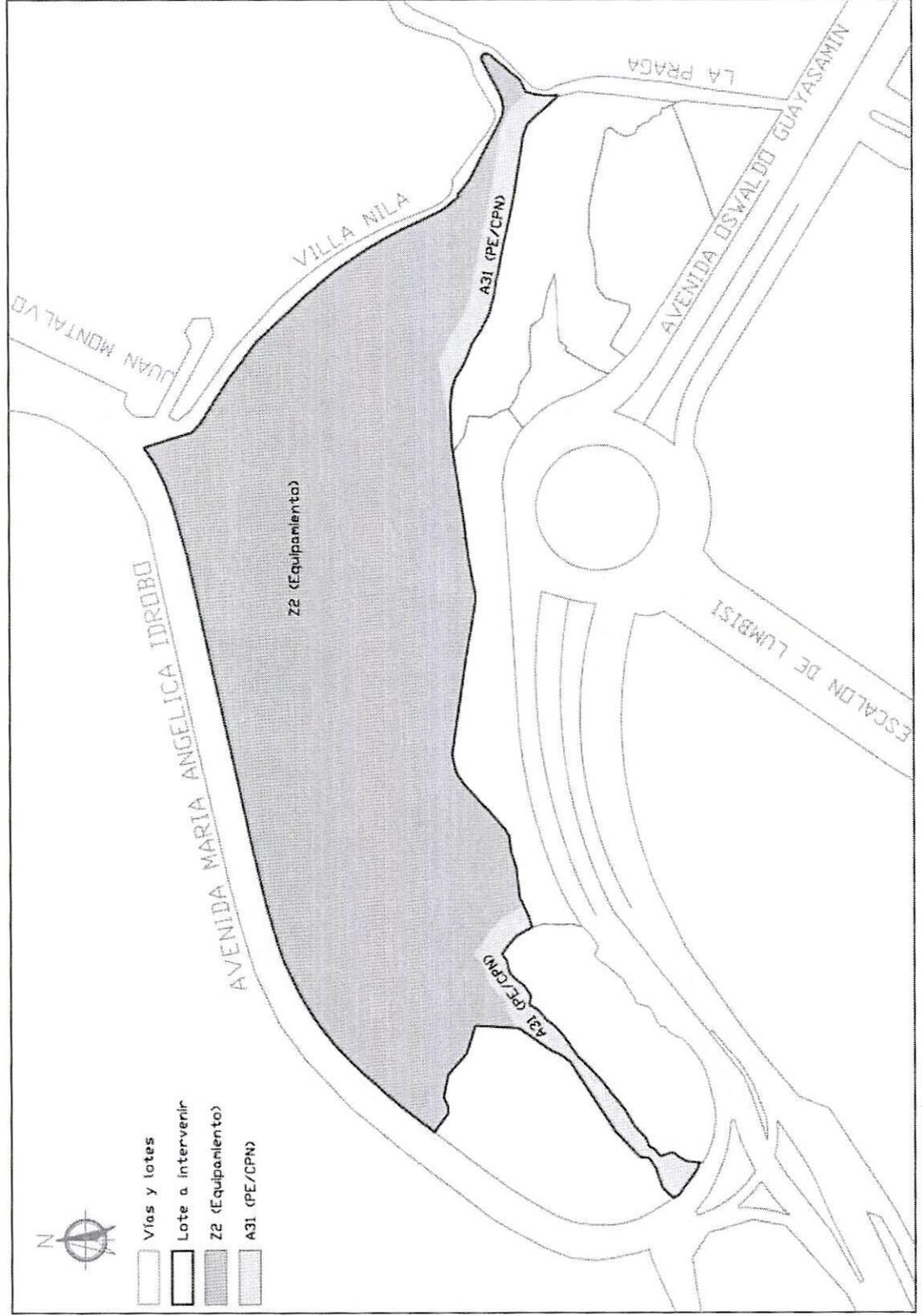
Predio No. 279520 y su entorno.



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## NORMATIVA ACTUA PUOS

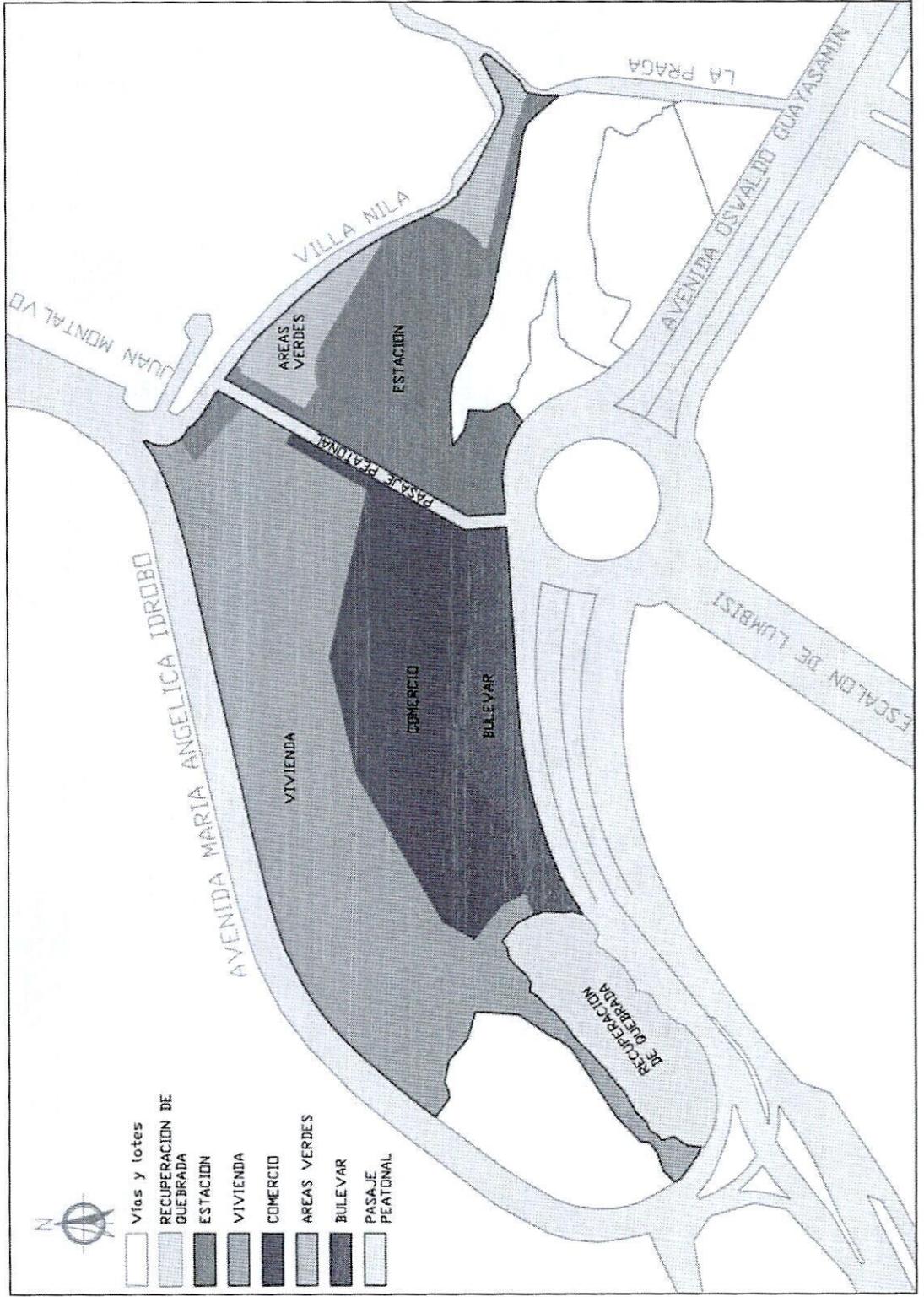
Mapa de uso de suelo y zonificación actual.



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

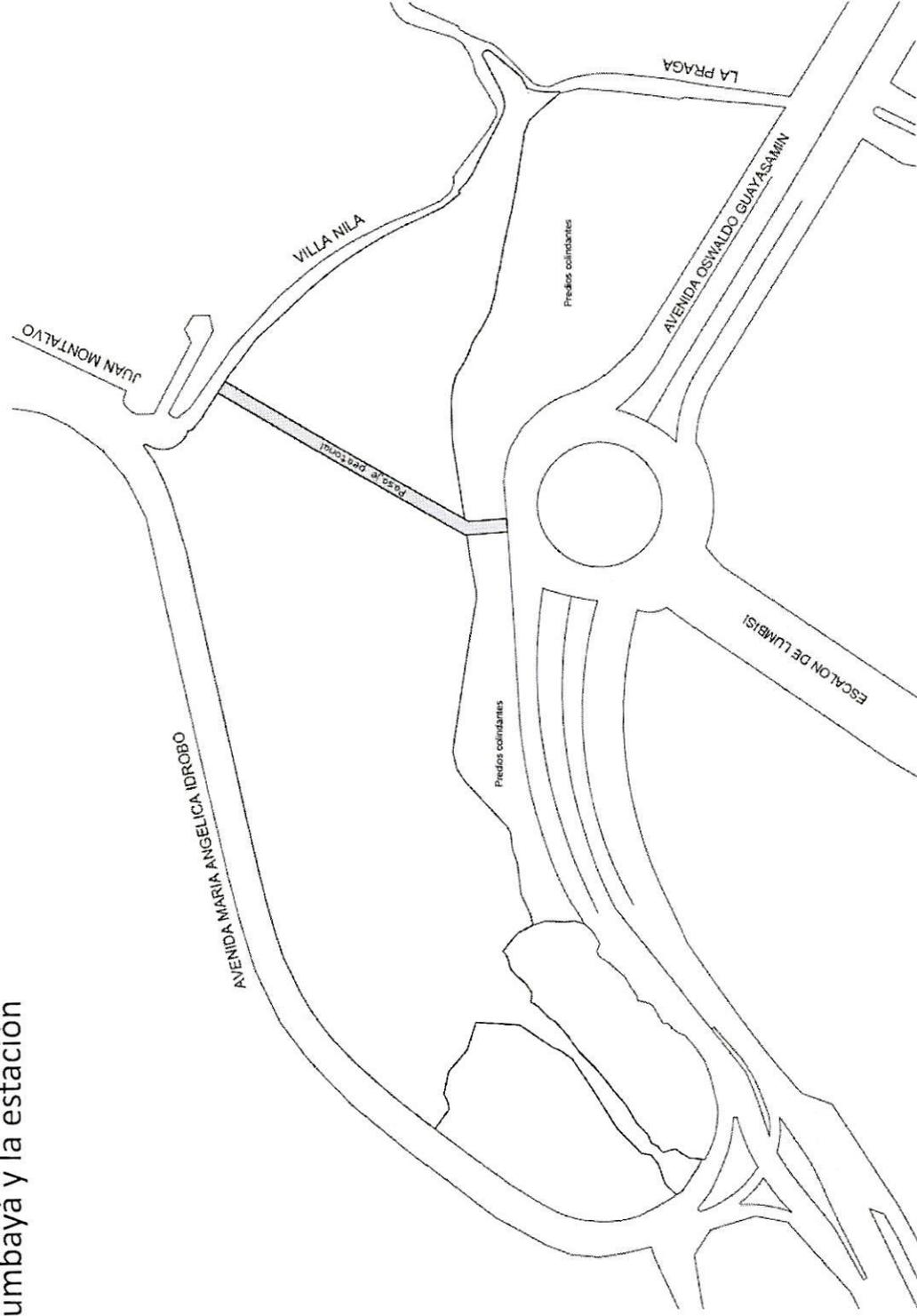
Zonas de Desarrollo



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

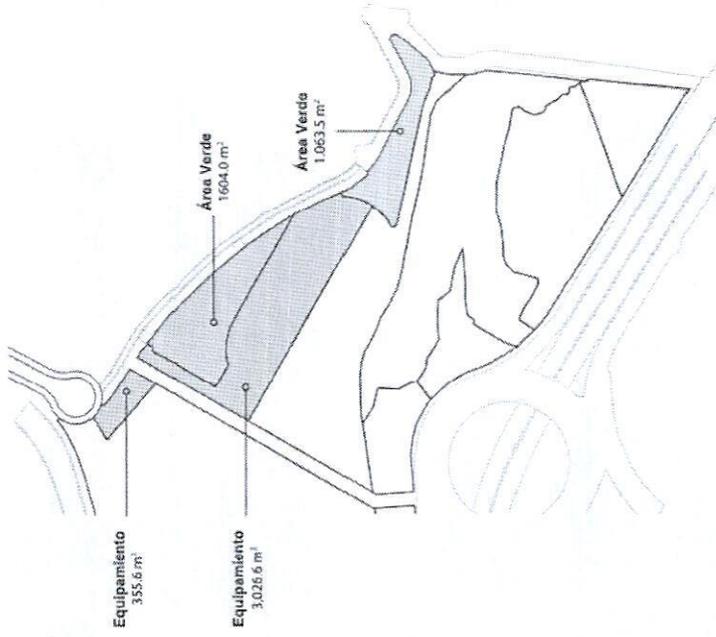
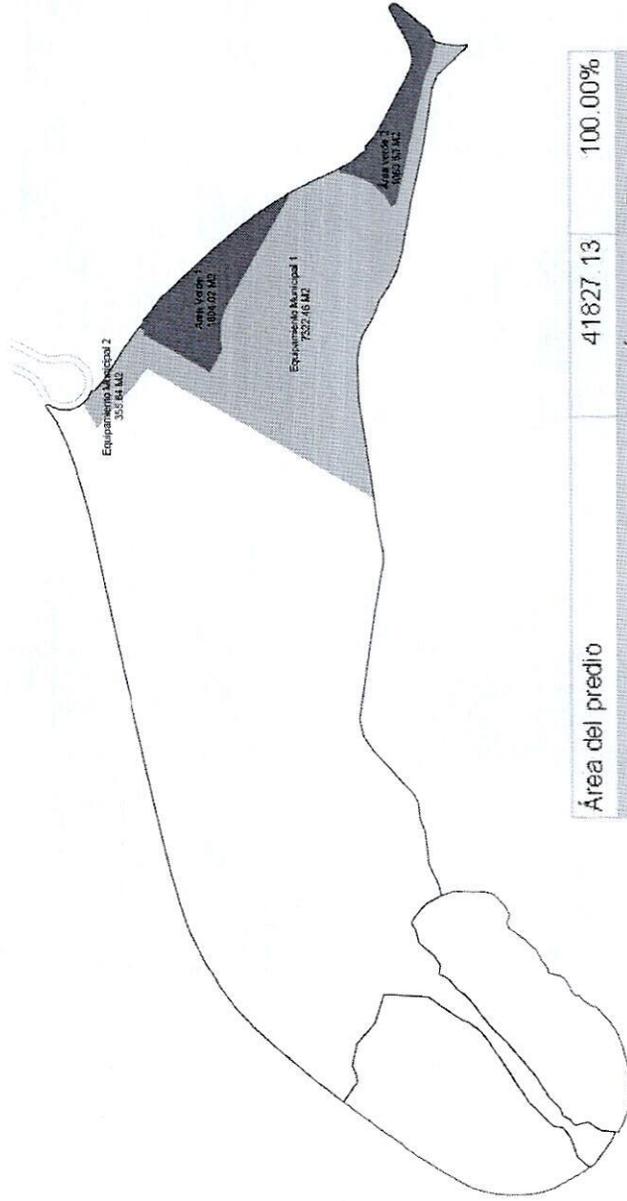
## APERTURA DE NUEVA VÍA

Permitirá la conexión peatonal entre el centro de Cumbayá y la estación



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

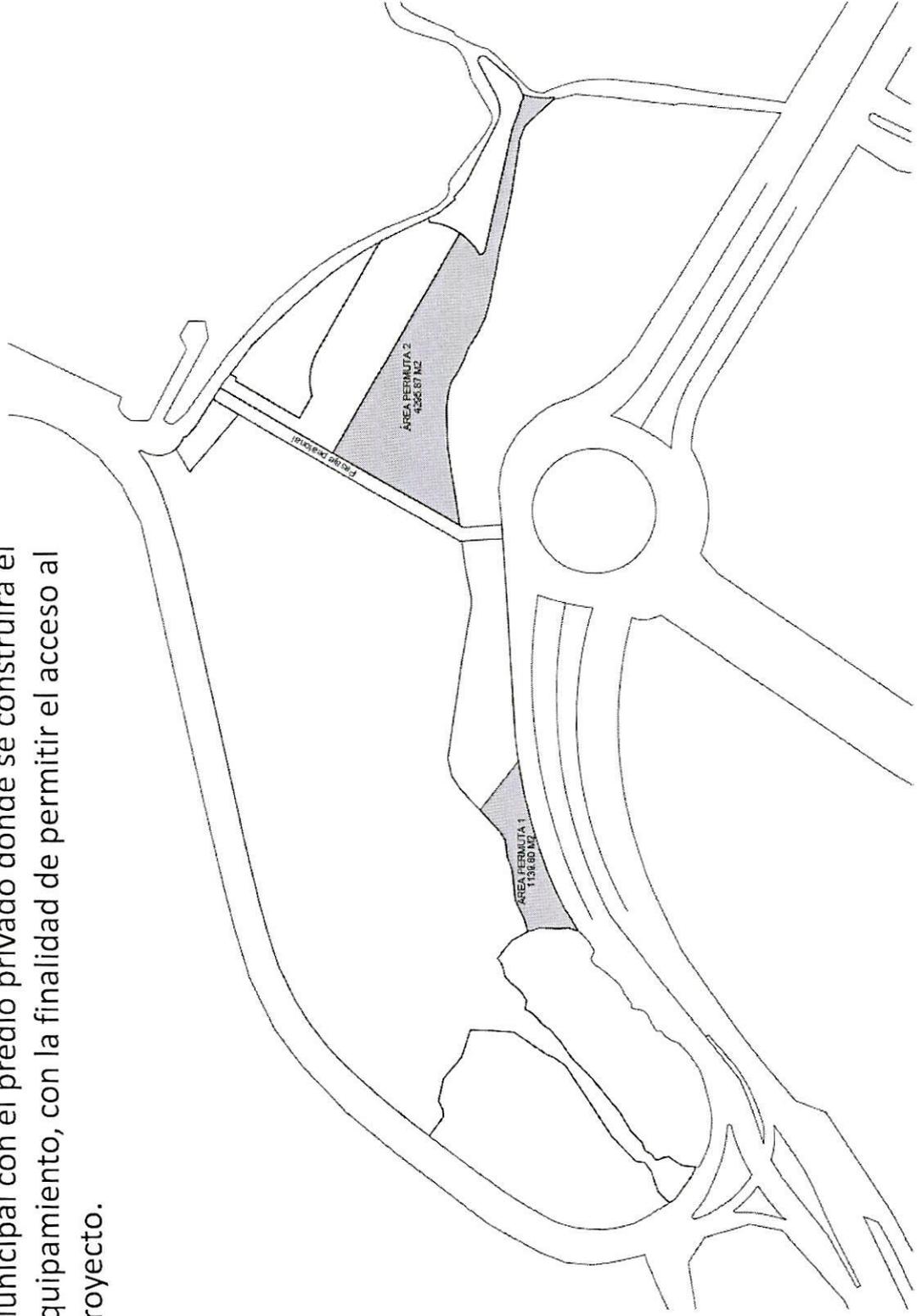


Área del predio	41827.13	100.00%
Uso	Área	Porcentaje
Equipamiento Municipal 1	7,327.71	17.51%
Equipamiento Municipal 2	355.90	0.85%
Subtotal	7,683.61	18.37%
Área verde 1	1,604.02	3.83%
Área verde 2	1,063.47	2.54%
Subtotal	2,667.49	6.38%
Total	10,351.10	24.75%

## PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

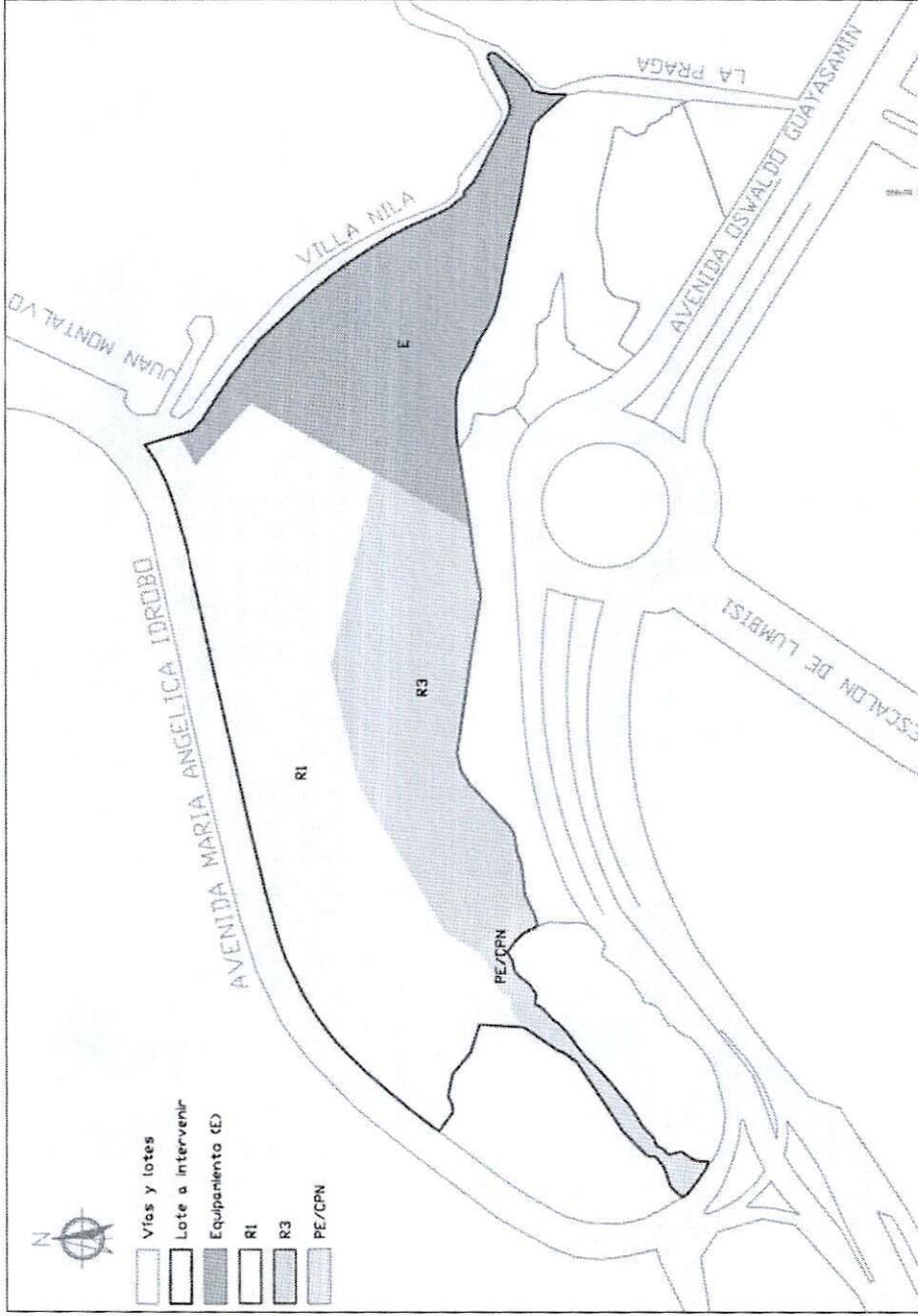
### PROPUESTA DE PERMUTA

Se propone una permuta entre una sección del predio Municipal con el predio privado donde se construirá el equipamiento, con la finalidad de permitir el acceso al proyecto.



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## PROPUESTA USOS DE SUELO



Uso de suelo	Total General	Porcentaje
R1	19,619.37	46.91%
R3	9,861.57	23.58%
Equipamiento	10,856.49	25.96%

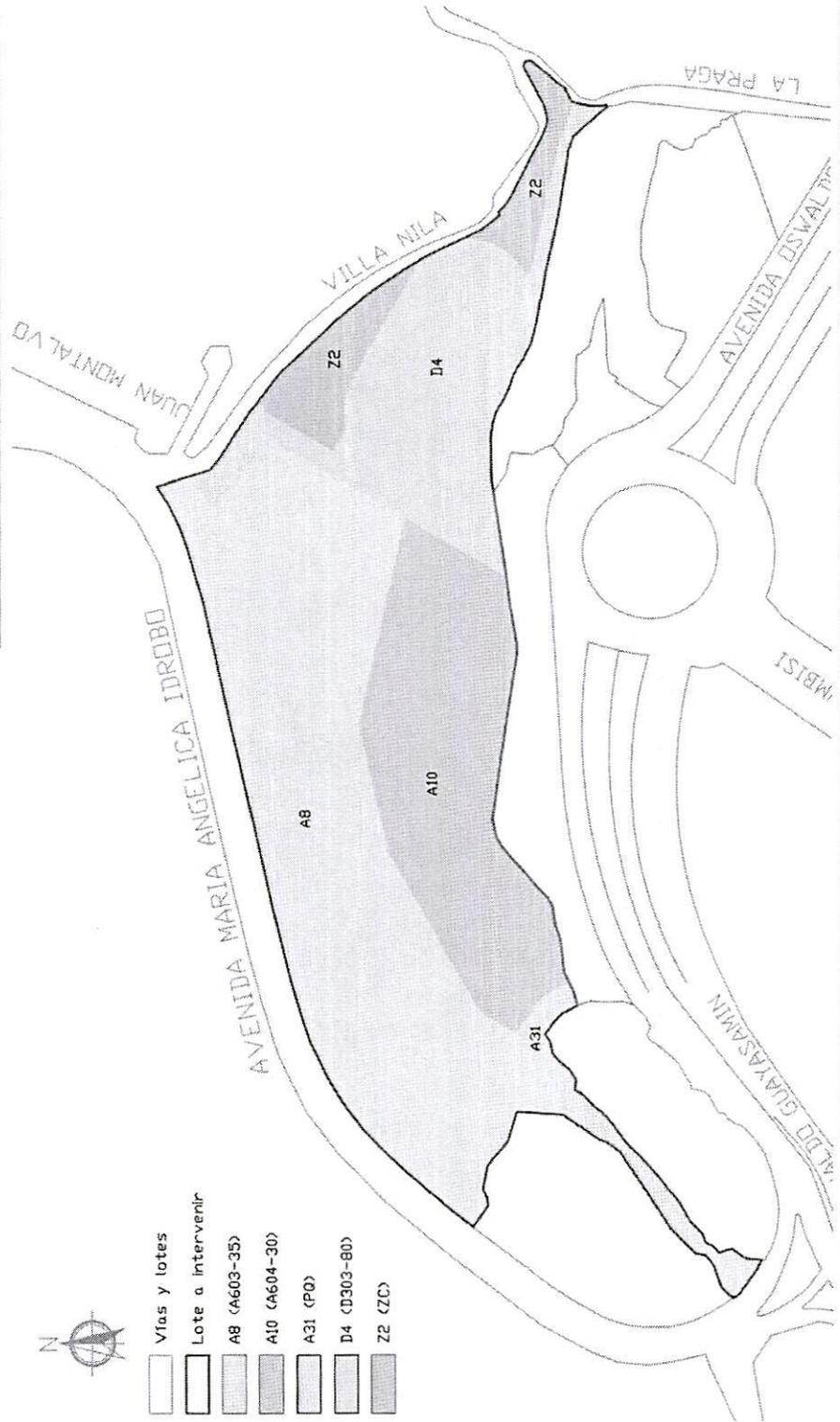
Propuesta de área (m2) y porcentajes de las asignaciones de uso del suelo para el predio No. 279520.

# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## PROPUESTA ZONIFICACIÓN

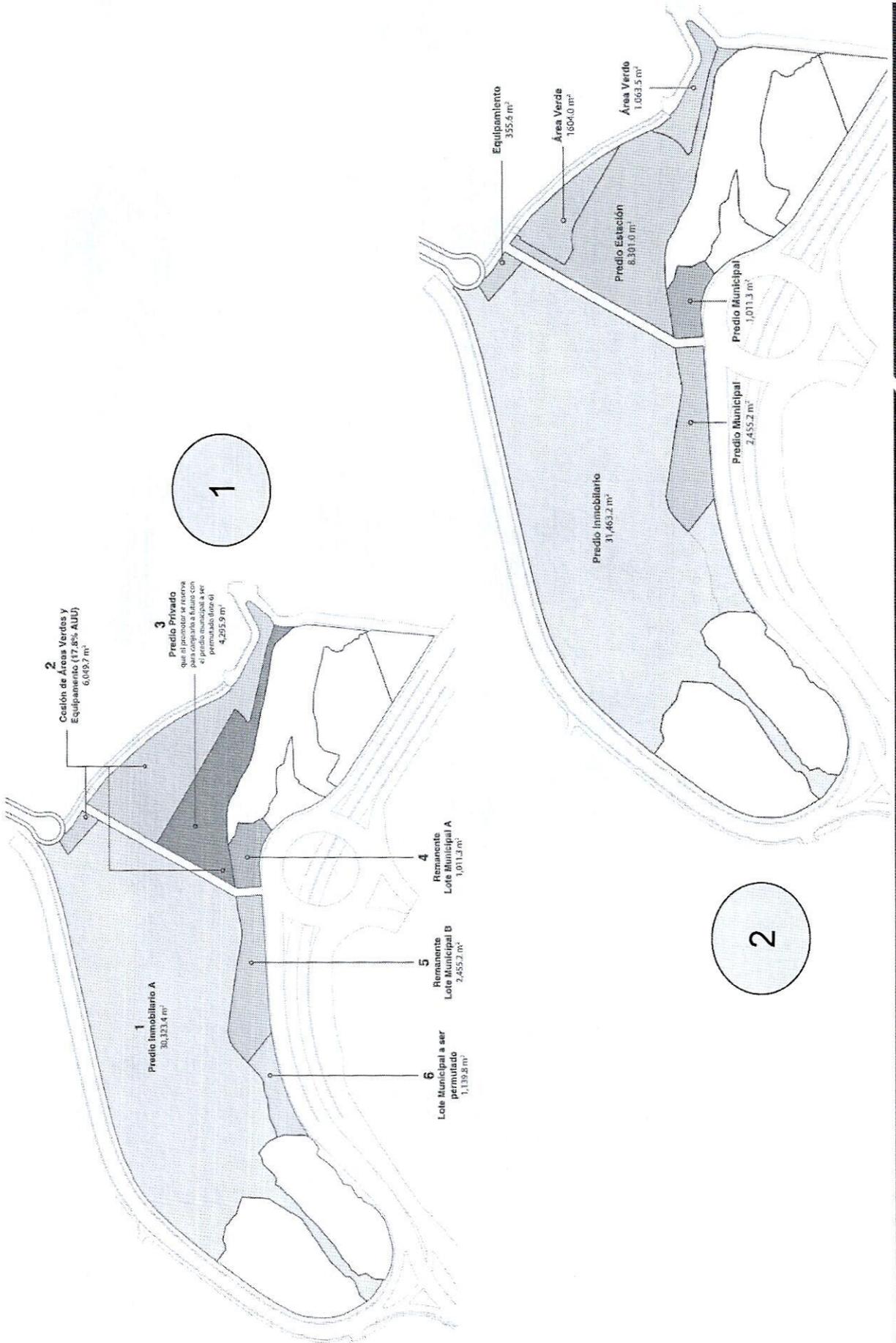
Áreas (m2) y porcentajes de las asignaciones de zonificación en el área de estudio.

Zonificación	Total General	Porcentaje
A8 (A603-35)	19,619.37	46.91%
A10 (A604-50)	9,861.57	23.58%
A31 (PQ)	1,489.70	3.56%
D4 (D303-80)	8,166.66	19.52%
Z2 (ZC)	2,689.83	6.43%
<b>Total</b>	<b>41,827.13</b>	<b>100.00%</b>



# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## APORTES URBANÍSTICOS – CESIÓN ADICIONAL DE SUELO



PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

APORTES URBANÍSTICOS – ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE CUMBAYÁ



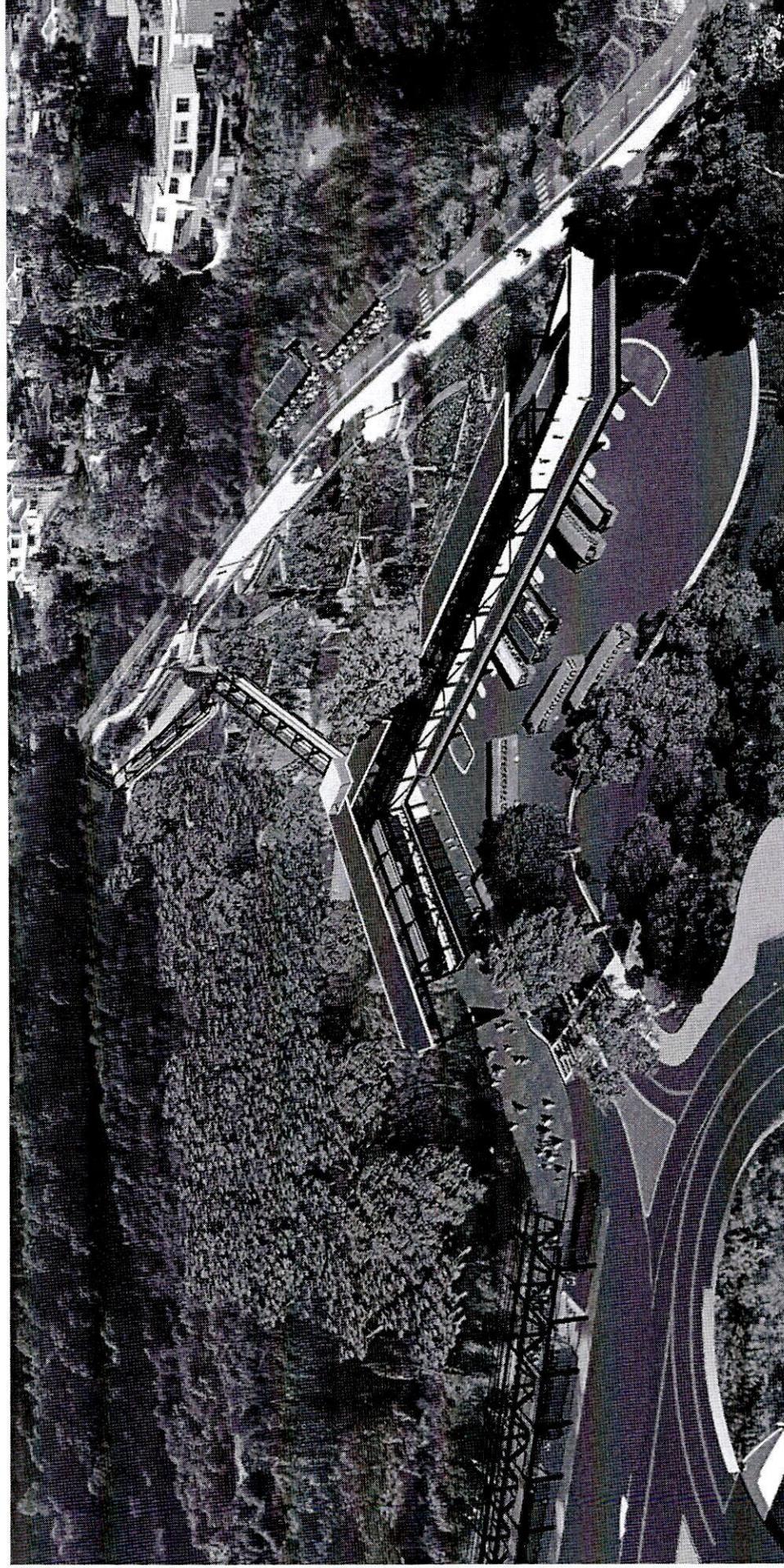
PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

APORTES URBANÍSTICOS – ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE CUMBAYÁ



PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

APORTES URBANÍSTICOS – ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE CUMBAYÁ



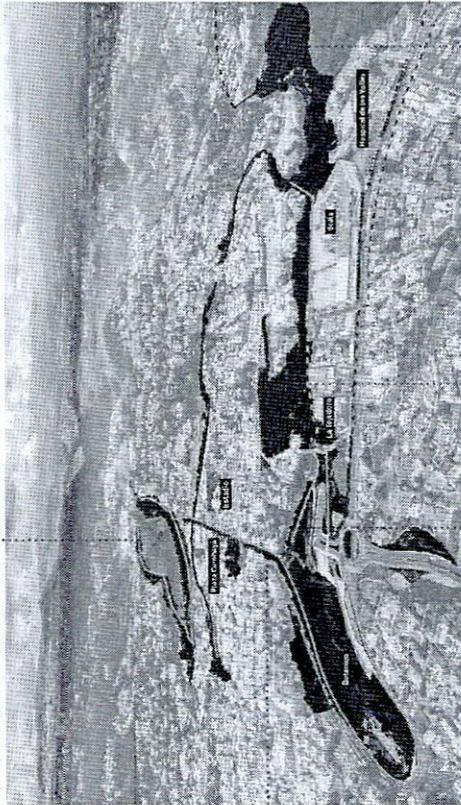
# PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

## EQUIPAMIENTO ÁREAS VERDES



**Catálogo Reservado:**  
ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANÍSTICO  
BASEN TERRITORIALES

### CIRCUITO CUMBAYA

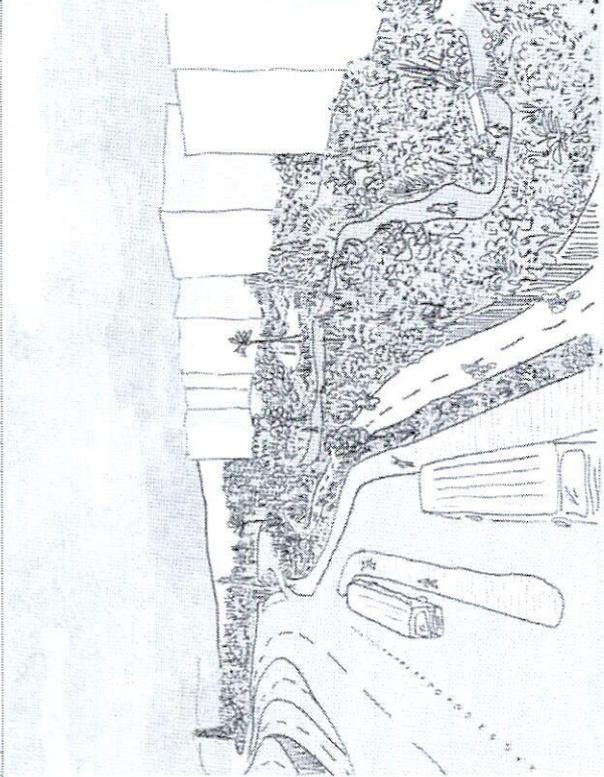
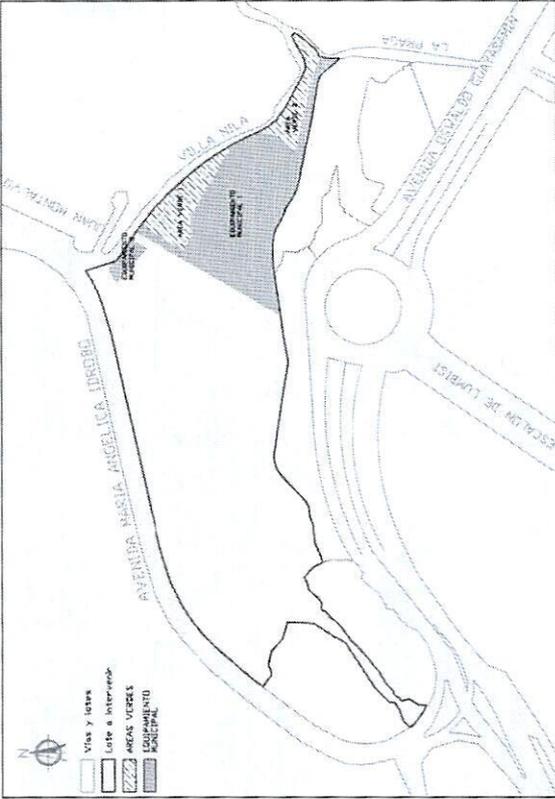


**Cruz Juan Moncayo**  
Punto de partida del recorrido urbano  
INTEGRACIÓN DEL URBANISMO  
LA VISIÓN TERRITORIAL DEL  
MUNICIPIO DE CUMBAYA - C.A.

**Estación Cumbaya**  
Transportes accesibles, servicios  
Alquiler de bicicletas, alquiler de  
bicicletas, alquiler de bicicletas

**Área Verde de Inmersión Práctico**  
Espacios de recreación, actividades  
de recreación, actividades de recreación

**Puntos de Alojamiento:**  
Puntos de alojamiento  
al turista y al turista



## EQUIPAMIENTO BULEVAR

## ANÁLISIS STHV

### PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN DE DATOS

1. Mediante Resolución Administrativa No. STHV-031-2019 reformada por la Resolución No. STHV-2020-054, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió la Norma Técnica para Determinar la Asignación de Uso de Suelo y Aprovechamiento de Lotes con Zonificación ZC Mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico.
2. La Norma Técnica contiene el procedimiento, requisitos y proceso de análisis aplicable para el presente caso.
3. La petición de TOMORAGUADUA se ajusta a las condiciones previstas en el Caso 3 del artículo 8 de la Resolución Reformada, en el que se señalan los criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación

## ANÁLISIS STHV

### PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN DE DATOS

#### “CASO 3.-

- a) *Para lotes con clasificación de suelo urbano no se permitirá el cambio de clasificación de suelo.*
- b) *En base al área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en referencia a la clasificación de suelo, excluyendo del análisis las áreas con suelo de clasificación rural.*
- c) *Los usos de suelo se asignarán considerando hasta dos usos de suelo, en base a la clasificación de suelo urbano, tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyos porcentajes guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno.*
- d) *Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados únicamente cuando el proyecto urbano arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:*
  - *Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*
  - *Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será del obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*
- e) *Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.*
- f) *Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno”.*

# ANÁLISIS STHV

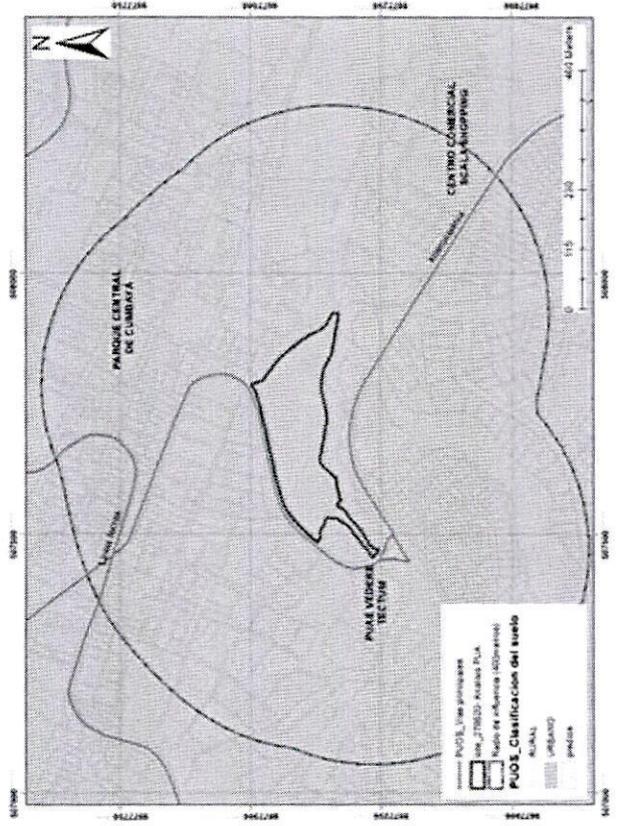
## ANÁLISIS URBANÍSTICO

No. predio	Propietario	Área (m2)	Localización gráfica
279520	Tomoraguadua	41.827,13	

<b>Aprovechamiento urbanístico</b>	<b>Predio No. 279520</b>
Clasificación de suelo:	Urbano
Uso de Suelo:	Equipamiento y Protección ecológica / Conservación del Patrimonio
Zonificación:	Natural. Z2 (ZC) y A31 (PQ)

Las asignaciones de uso de suelo, ocupación y edificabilidad del entorno se realizan en base al cuadro 2 del artículo 7 de la Resolución STHV-031-2019, que define los radios de influencia de acuerdo al área del lote a ser analizado, mediante el cual se calculará los porcentajes de las asignaciones de uso de suelo del entorno del lote en análisis.

La cabida del predio de análisis es de 41.827.13m<sup>2</sup>, por tanto el radio de influencia del predio es de 400 metros medidos radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

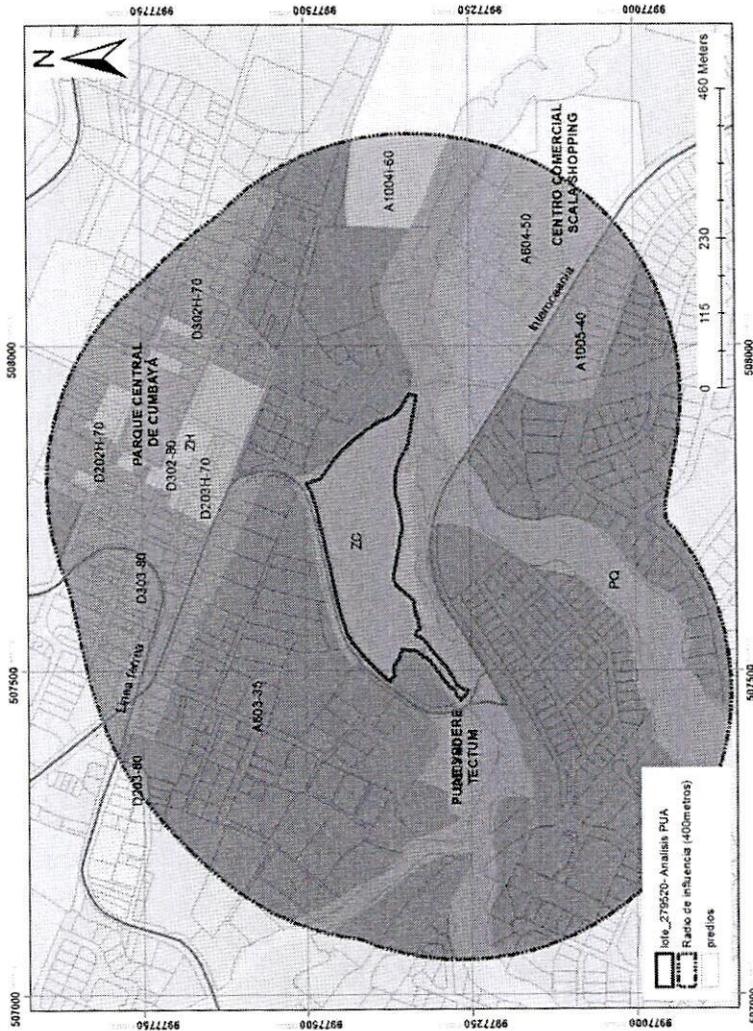


Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	100 metros
Lotes de 3.001 a 10.000 metros cuadrados	200 metros
Lotes de 10.000 a 100.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	600 metros



# ANÁLISIS STHV

## ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN DEL ENTORNO



ZONIFICACIÓN	CÓDIGO	Superficie (Ha)	Porcentaje
D203H-70	H2	0,20	0,20
ZC	Z2	6,76	6,64
A1004i-60	A15	1,77	1,74
A604-50	A10	1,81	1,78
A1005-40	A26	2,45	2,40
A603-35	A8	0,42	0,41
A604-50	A10	4,84	4,75
D202H-70	H1	0,02	0,02
D203H-70	H2	1,94	1,91
D302-80	D2	0,03	0,03
D302H-70	H3	2,04	2,00
ZH	Z1	0,82	0,80
PQ	A31	13,94	13,68
A603-35	A8	44,21	43,39
D203-80	D3	0,08	0,08
A603-35	A8	9,75	9,57
D303-80	D4	1,01	0,99
A1005-40	A26	0,72	0,71
A603-35	A8	0,56	0,55
D303-80	D4	8,50	8,34
<b>TOTAL</b>		<b>101,88</b>	<b>100,00</b>

## ANÁLISIS STHV

### ANÁLISIS DE USOS DE SUELO CON MAYOR PORCENTAJE

Los usos de suelo se asignarán considerando hasta dos usos de suelo, en base a la clasificación de suelo urbano y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyos porcentajes guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno.

Uso de Suelo	Área (m2)	Área (has)	Porcentaje
Equipamiento	75.187,39	7,52	7,4
Industrial 2	35.792,99	3,58	3,5
Múltiple	125.620,74	12,56	12,3
Resid Urbano 3	108.839,49	10,88	10,7
Resid Urbano 2	107.603,72	10,76	10,6
Resid Urbano 1	431.935,64	43,19	42,4
P. Ecol/Conser. Patri. N	133.832,27	13,38	13,1
<b>Total</b>	<b>1.018.812,24</b>	<b>101,88</b>	<b>100</b>

Para la asignación de datos se considera lo dispuesto en el literal a) del artículo 7 de la Resolución STHV-054-2020 que reforma la resolución STHV-031-2019: “Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial; así como las zonificación A31, ZH, ZC y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

De acuerdo al análisis realizado, si se escogen los dos usos de suelo de mayor asignación se determina que los usos del proyecto deberán ser: Residencial 1 (42.4) y Múltiple (12.3%).

## ANÁLISIS STHV

### ANÁLISIS DE USOS DE SUELO CON MAYOR PORCENTAJE

Excluyendo los usos de suelo Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial se obtienen los nuevos porcentajes de usos de suelo en el entorno del predio No. 279520.

ANÁLISIS DE USOS						
USO	ZONIFICACIÓN	Ha	Porcentaje	Sumatoria usos	Porcentaje usos	
Múltiple	A1005-40	2,45	2,40			
Múltiple	A603-35	0,42	0,41			
Múltiple	A604-50	4,84	4,75			
Múltiple	D202H-70	1,97	1,93			
Múltiple	D302-80	0,03	0,03			
Múltiple	D302H-70	2,04	2,00			
Múltiple	ZH	0,82	0,80	12,56	16,23	
Resid Urbano 1	A603-35	44,21	43,39			
Resid Urbano 1	D203-80	0,08	0,08	44,29	57,22	
Resid Urbano 2	A603-35	9,75	9,57			
Resid Urbano 2	D303-80	1,01	0,99	10,76	13,90	
Resid Urbano 3	A1005-40	0,72	0,71			
Resid Urbano 3	A603-35	0,56	0,55			
Resid Urbano 3	D303-80	8,50	8,34	9,79	12,65	
		77,40	100,00	77,40	100,00	

Aplicando lo referido a la resolución, los 2 usos de suelo se aplicarán a la totalidad del predio guardando proporción con los porcentajes del entorno, en consecuencia, los porcentajes individuales se asignarían homologándose para el área total de predio, quedando de la siguiente manera:

USO DE SUELO	PORCENTAJE
Múltiple	M 22%
Residencial 1	R1 78%

## ANÁLISIS STHV

### ANÁLISIS DE USOS DE SUELO CON MAYOR PORCENTAJE

La asignación guarda relación con los usos de suelo ubicados en el entorno inmediato del lote No. 279520, sin considerar los usos de protección, equipamiento e industrial, existiendo usos de suelo Residencial 1 en sentido sur y noroccidental al predio y usos múltiples hacia el oriente del lote, en el eje de la Av. Interoceánica. Este análisis determina que la localización final de usos en el predio siga la lógica territorial del entorno, debiendo ubicar los usos múltiples hacia la Av. Interoceánica y los usos residenciales hacia el sector residencial occidental al predio.



## ANÁLISIS STHV

### DIFERENCIA ENTRE USOS DE SUELO STHV Y PROPUESTA TOMORAGUADUA S.A.

USO PROPUESTO PROMOTOR	ÁREA	PORCENTAJE PROPUESTO	USO PROPUESTO STHV	PORCENTAJE STHV	DIFERENCIA PROPUESTA Y STHV
R1	19619,37	46,91	R1	78	+31,09
R3	9861,57	23,58	M	22	-1.58
EQ	10856,49	25,96			
PE/CPN	1489,7	3,56			
	41827,13	100			

## ANÁLISIS STHV

### ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN CON MAYOR PORCENTAJE

Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.

Se excluyen las zonificaciones **A31, ZH, ZC** y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

ANÁLISIS ZONIFICACIÓN						
USO	ZONIFICACIÓN	Ha	Porcentaje	Sumatoria	Porcentaje	
Múltiple	M A1005-40	A26	2,45	2,40	2,45	3,37
Múltiple	M A603-35	A8	0,42	0,41	0,42	0,58
Múltiple	M A604-50	A10	4,84	4,75	4,84	6,66
Múltiple	M D302-80	D2	0,03	0,03	0,03	0,05
Resid Urbano 1	RU1 A603-35	A8	44,21	43,39	44,21	60,91
Resid Urbano 1	RU1 D203-80	D3	0,08	0,08	0,08	0,11

La zonificación de mayor porcentaje para el uso de suelo Residencial Urbano 1 es **A8(A603-35)** y para el uso de suelo Múltiple es **A10(A604-50)**. La zonificación asignada guarda relación con los usos de suelo directos localizados en el entorno del lote.

## ANÁLISIS STHV

### ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN CON MAYOR PORCENTAJE

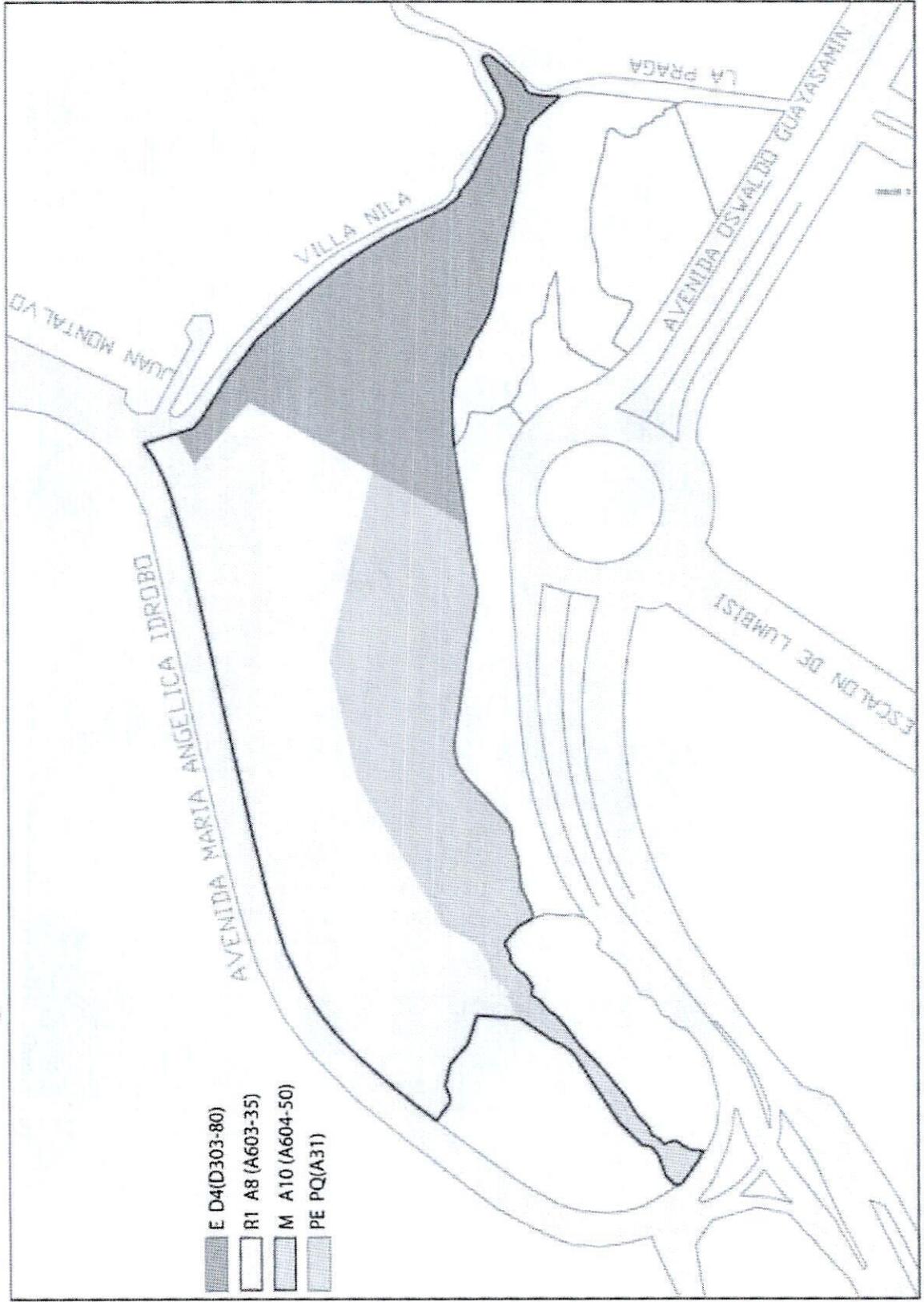
Con la finalidad de generar una menor ocupación del suelo, únicamente de manera referencial, se ha analizado el volumen edificable resultante por cada una de las zonificaciones si se aplicara a la totalidad del predio, concluyendo lo siguiente:

ÁREA DEL LOTE (m2)	ÁREA DEL LOTE SIN % DE CESIÓN (m2)	ZONIFICACIÓN	M2 CONSTRUIBLES POR CADA ZONIFICACIÓN
41827,13	35553	A1005-40	71106,00
		A603-35	37330,65
		A604-50	71106,00
		D203-80	85327,20
		D303-80	85327,20
		A26	

Comparando con otras edificabilidades que obtuvieron porcentajes considerables en el entorno, se demuestra que las zonificaciones asignadas en el análisis territorial no son las que generan mayor volumen edificatorio, por lo tanto las zonificaciones A8 (A603-35) y A10 (A604-50) permiten menos ocupación del predio.

# ANÁLISIS STHV

## PROPUESTA DE USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN



## INFORMES TÉCNICOS

1. Mediante oficio No. EPMMOP-GG-2549-2020-OF del 20 de octubre de 2020, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) emitió su criterio técnico sobre la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá que forma parte de los aportes urbanísticos propuestos por el proyecto TOMORAGUADUA, pronunciándose **FAVORABLEMENTE**.
2. Mediante Oficio No. SM-2020-2458 del 10 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad emite el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-153 en el que analiza la propuesta del administrado en relación a la propuesta de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá y se pronuncia **FAVORABLEMENTE**.
3. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-2020-2276-OF del 19 de noviembre de 2020, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR No. 179-AT-DMGR-2020.  
Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0609-O del 08 de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad un alcance en el que se de mayor detalle sobre el riesgo en el lote en el análisis.  
Mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-2020-2438-OF del 09 de diciembre de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020 como respuesta a la solicitud realizada mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0609-O. El informe detalla el nivel de amenaza que tiene el predio y emite recomendaciones para la construcción en el mismo.

## CRITERIO STHV

1. Mediante Oficio Nro. STHV-2020-1091-O del 21 de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite al Señor Carlos Cristóbal Montufar Gangotena, representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A., el informe técnico del PUA, en el cual se establece la propuesta de los datos de usos de suelo y zonificación determinados para el predio No. 279520, **los cuales difieren del proyecto presentado por el administrado y requiere, previa remisión a la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano, de su ratificación o, caso contrario, la discontinuación del proceso de asignación de datos.**
2. El 22 de diciembre de 2020 el representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A. envía a la STHV su **ratificación a la conformidad de acogerse a la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación.**
3. Mediante oficio No. STHV-2020-1115-O del 28 de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda en base a sus competencias y a los informes de la Secretaría de Movilidad, de la EPMMP, y de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite el informe técnico favorable a la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación para el predio No. 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*

**QUITO**  
*grande otra vez*



# Anexo No. 2

# quilo

*grande otra vez*

**URBANIZACIÓN**  
**Nueva Vista Del Sur**



01

DATOS GENERALES DEL PREDIO

SECTOR	SAN JOSÉ DE TURUBAMBA
PARROQUIA	TURUBAMBA
ÁREA DEL PREDIO	20.327,17 m2
PREDIO	115145
CLAVE CATASTRAL	33404-03-003
ZONIFICACIÓN	D3(D203-80)
LOTE MÍNIMO	200 m2
FRENTE MÍNIMO	10 m
FORMA DE OCUPACIÓN	SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

01

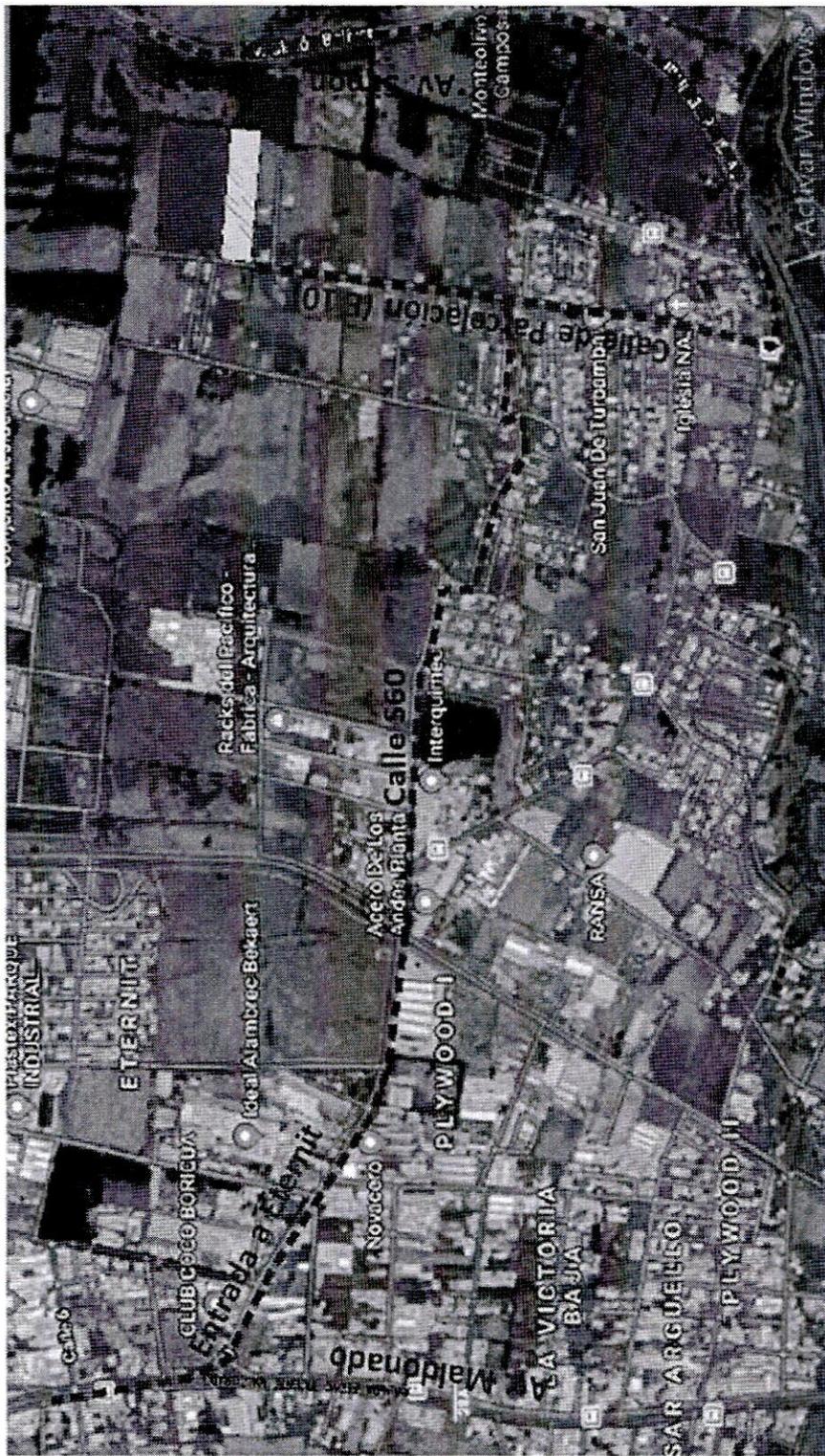
UBICACIÓN



01

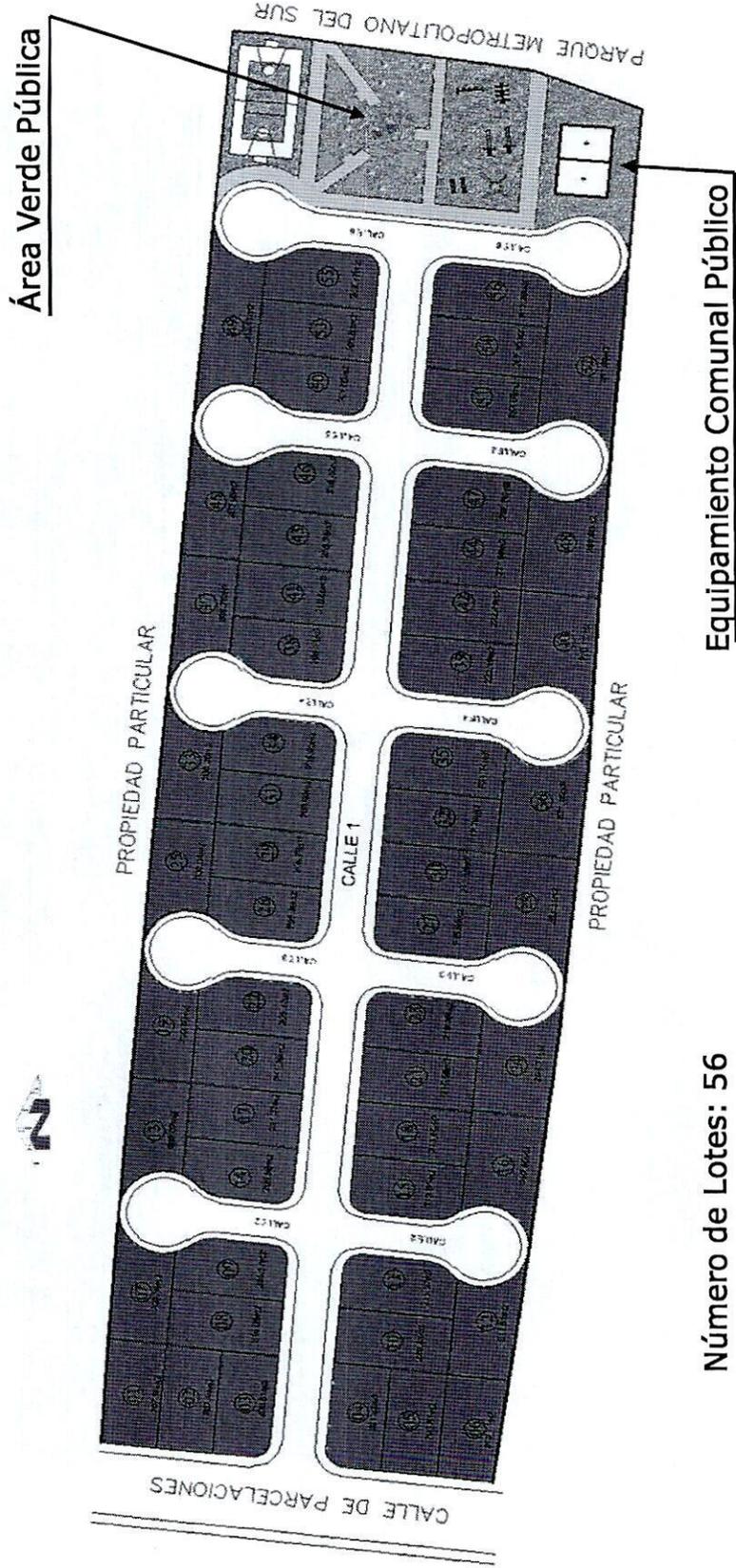
DATOS GENERALES DEL PREDIO

ACCESOS



PROPUESTA DE URBANIZACIÓN

02

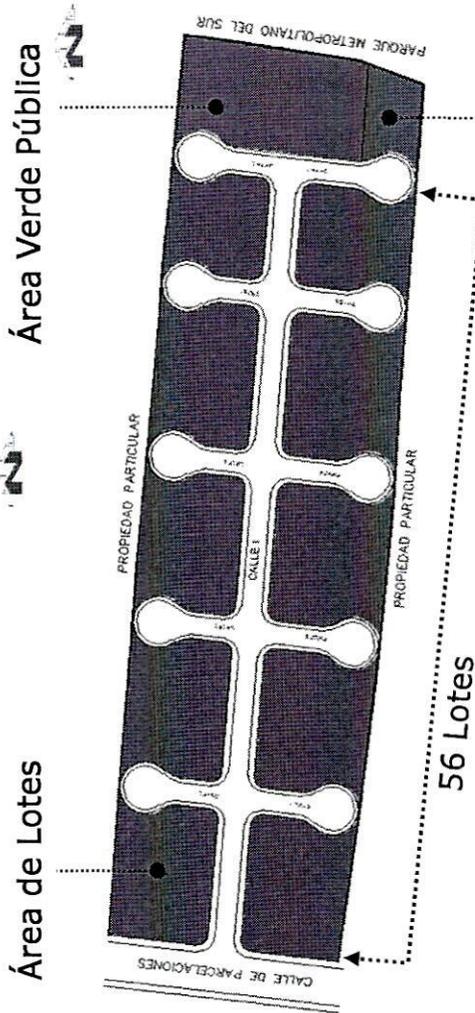


Número de Lotes: 56

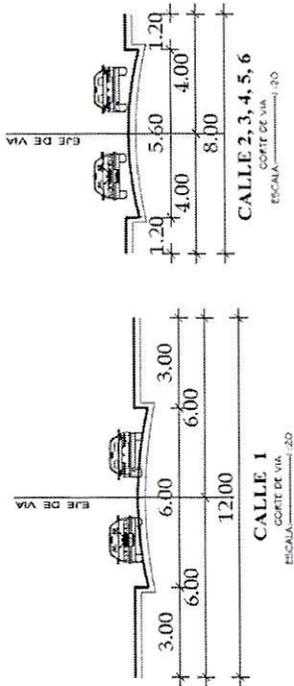
Equipamiento Comunal Público

Área Verde Pública

PROPUESTA DE URBANIZACIÓN



NÚMERO DE LOTES	56
ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE	14.091,86m <sup>2</sup>
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	6.235,31 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE PÚBLICA	1.756,56 m <sup>2</sup> (12,46 %)
ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	439,14 m <sup>2</sup> (3,11%)



Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande estrategia*

