



Secretaría de
TERRITORIO

grande otra vez

QUITO

**REFORMA PARCIAL ORDENANZA METROPOLITANA No. 284
PUAE SAN PATRICIO**

ANTECEDENTES

- ▶ 25 de enero de 2019, el Concejo Metropolitano aprobó por unanimidad el PUAE San Patricio mediante Ordenanza No.284.
- ▶ 1 de julio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo dispuso la reforma parcial a la Ordenanza por inconsistencia en cuadro vial No. 10 “Características y tipos de vías públicas”
- ▶ 17 de diciembre de 2019, el Promotor solicitó formalmente a la Secretaría del Concejo Metropolitana el inicio del proceso de reforma de la Ordenanza No.284.
- ▶ En cumplimiento al procedimiento para la aprobación técnica de PUAE, la mesa técnica se reunió el 24 de enero de 2020, el 26 de febrero de 2020 y el 6 de marzo del mismo año, emitiendo criterio de VIABILIDAD para la reforma de la ordenanza.
- ▶ Mediante oficio GADDMQ-AM-2020-0324-OF del 16 de abril de 2020 el señor Alcalde remite la iniciativa legislativa a la Secretaría del Concejo Metropolitano.
- ▶ El 4 de mayo de 2020, se recibe en Comisión General de la Comisión de Uso de Suelo al Promotor del PUAE San Patricio.

PUAE EN EJECUCIÓN - COD

- ✓ Se suscribió el Convenio de Pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos COD el 22 de marzo de 2019.
- ✓ Se otorgó a favor del MDMQ una póliza por 6,4 millones de dólares para garantizar el convenio de pago en especie de la COD.
- ✓ Conforme el numeral 1 del Art. 32 de la Ordenanza 284, el Promotor canceló a la Administración Zonal Tumbaco, el 6 de septiembre de 2019, el 10% del pago en monetario de la COD. (USD\$37.014,79)
- ✓ El 6 de septiembre de 2019, el PUAE San Patricio obtuvo la LMU20.
- ✓ Con fecha 23 de diciembre de 2019 mediante oficio No. 3079-GG-GEF la EPMMOP emitió el Informe de Valoración Favorable No. 001-PUAESP-DE2019 del 12 de diciembre de 2019 de la infraestructura vial que el promotor construirá y entregará al Municipio de Quito como parte del pago en especie de la COD.
- ✓ Se obtuvieron los Certificados Ambientales para Obras Viales y Áreas Verdes.
- ✓ Se mantienen vigentes contratos para desalojo de escombros con EMGIRS

- ✓ En cumplimiento del Art. 414 del COOTAD y el Art. IV.1.77 del Código del DMQ, el 19 de noviembre del 2019, el PUAE San Patricio transfirió a favor del MDMQ 69.519,45 m² de áreas verdes y 10.125,37 m² de equipamientos públicos del proyecto.
- ✓ Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O del 28 de noviembre de 2019, la Dirección Metropolitana de Catastro indica que las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE-San Patricio se encuentra actualizado y en el sistema catastral constan como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



PROBLEMÁTICA



2019

SE MODIFICA VIA DE INGRESO A LOTES UNIFAMILIARES – CAMBIO DE NOMENCLATURA DE VIAS G-F

SE MODIFICA LOTE B – CENTRO COMERCIAL (SE SUPRIMEN VIAS INTERNAS)

SE MODIFICA LOTE D – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (SE SUPRIME VIA INTERNA D1)

▶ En la Ordenanza 284 se utilizó un cuadro de vías antiguo por error involuntario. Esto hace que el cuadro No. 10 no tenga relación con el Mapa de Vías haciendo que la aprobación del trazado vial por parte de EPMMOP para pago del COD sea inviable.



2014

Reforma Ordenanza 284

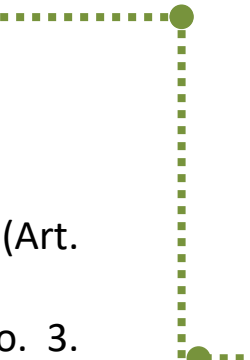
Cuadro No. 10 “Características y tipos de vías Públicas”

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO

ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON I	ESPALDON E	NOTAS	SEÑALIZACION HOR	# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	# CARRIL GIRO.	ANCHO CARRIL GIRO.	ANCHO DE LA CALZADA (m)	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONGITUD	VELOCIDAD OPERACION	VELOCIDAD PROYECTO	AREA TOTAL m2
C	C1 NORTE	LOCAL	2	2,85	-	2,00	-	-		3x0.10	-	-	-	-	11,70	15,70	302,76	50	30	4.799,58
	C1 SUR	LOCAL	2	3,00	-	3,00	-	0,35		5x0.10	-	-	-	-	13,20	19,20	297,96	50	30	5.710,54
	C2 SECCIÓN1	LOCAL	2	3,00	-	3,00	-	-		3x0.10	-	-	-	-	12,30	18,30	645,64	50	30	14.328,06
	C4	LOCAL	1	3,50	-	2,00	-	-		3x0.10	-	-	-	-	7,30	11,30	153,72	50	30	1.755,46
	C6	LOCAL	2	3,00	-	3,00	-	0,13		5x0.10	-	-	-	-	12,75	18,75	76,20	50	30	1.436,65
	C2.1	LOCAL	2	3,00	-	3,00	-	0,35		5x0.10	-	-	-	-	13,20	19,20	70,14	50	30	1.412,38
D	D2	LOCAL	2	3,00	-	2,00	-	0,50		3x0.10	-	-	1,00	3,00	10,30	14,30	51,54	50	30	740,81
E	E1	LOCAL	1	3,00	-	-	-	0,50	e)		-	-	-	-	4,00	4,00	39,52	50	30	158,06
	E3	LOCAL	1	3,00	-	2,00	-	0,50		3x0.10	-	-	1,00	3,00	9,80	13,80	31,02	50	30	413,94
F	F1	LOCAL	1	3,00	-	2,50	-	-		3x0.10	-	-	-	-	6,30	11,30	372,18	50	30	4.274,26
	F2	LOCAL	1	3,00	-	2,50	-	-		3x0.10	-	-	-	-	6,30	11,30	235,86	50	30	2.915,08
	F3	LOCAL	2	3,00	1,00	2,00	0,50	0,50		6x0.10	-	-	-	-	15,60	19,60	51,01	50	30	1.489,81
	F4	LOCAL	1	3,00	-	2,50	-	-		3x0.10	-	-	-	-	6,30	11,30	46,54	50	30	952,63
G	G1	LOCAL	1	3,00	-	2,50	-	-		3x0.10	-	-	-	-	6,30	11,30	240,17	50	30	3.398,63
	G3	LOCAL	2	3,00	-	2,50	-	0,25		5x0.10	-	-	-	-	13,00	18,00	127,32	50	30	2.503,35
	G5 SECCIÓN 1	LOCAL	2	4,100	6,00	2,07	0,50	0,50	f)	6x0.10	-	-	-	-	25,00	29,14	47,49	50	30	1.409,79
	G5 SECCIÓN 2	LOCAL	1	3,00	-	2,00	-	-			-	-	-	-	6,00	10,00	63,21	50	30	878,52
H	H1	LOCAL	1	3,00	-	2,00	-	0,50		3x0.10	-	-	-	-	7,30	11,30	361,73	50	30	3.979,68
	ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	3	3,00	3,00	3,50	-	2,10	g)	6x0.10	-	-	-	-	26,80	33,80	550,94	50	30	20.054,53
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 1	LOCAL	1	3,50	3,00	2,00	0,30	2,00	c), d)	3x0.10	-	-	1,00	3,00	17,60	21,60	49,64	50	30	1.116,72
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 2	LOCAL	1	3,50	2,50	2,00	0,60	1,75	a)	3x0.10	-	-	2,00	3,00	19,90	23,90	146,22	50	30	3.528,11
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 3	LOCAL	1	3,50	1,00	2,00	0,68	1,75	a)	5x0.10	-	-	1,00	4,25	17,60	21,60	103,37	50	30	2.125,45
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 4	LOCAL	1	3,50	-	2,00	0,10	1,75	a)	4x0.10	-	-	-	-	11,00	15,00	374,06	50	30	5.611,85

Modificaciones derivadas del cuadro No. 10

- Cuadro. No. 11. “Sistema de aceras y ciclo vías”(Art. 22.- Red de Ciclovías)
- Se actualiza lo correspondiente en el Cuadro No. 3. “Superficies y linderos de lotes” y se modifica el número de lotes resultantes. (Art. 11.- Fraccionamiento de lotes)
- Se aumentan las áreas del Cuadro No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos”, específicamente de los equipamientos sociales y culturales, con el fin de ajustar los proyectos presentados a la AZT y entregar a la comunidad los equipamientos.

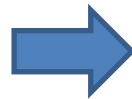


**Cuadro no. 10
“Características y
tipos de vías
públicas” (Art. 20
Ordenanza 284)**

Propuesta Ordenanza

- Los cambios que se realizarán a la Ordenanza no reforman temas estructurales como Concesión Onerosa de Derechos, Usos de Suelo, entrega de áreas verdes o aportes al MDMQ.
- Se solventa la correlación entre el Mapa y el Cuadro 10 de vías, para viabilizar que la EPMMOP y Adm. Zonal Tumbaco puedan aprobar los trazados viales.
- Se requiere establecer un mecanismo más eficaz respecto de los ajustes técnicos que el proyecto pueda requerir en su tiempo de ejecución (15-20 años).
- El promotor solicita y se acoge que se trasladen los cuadros técnicos (superficies de predios, linderos, vías internas) a los anexos con el fin de que estos, de generarse cualquier cambio, se puedan viabilizar vía administrativa.

ORDENANZA 001-2019 PUAE "ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO)"



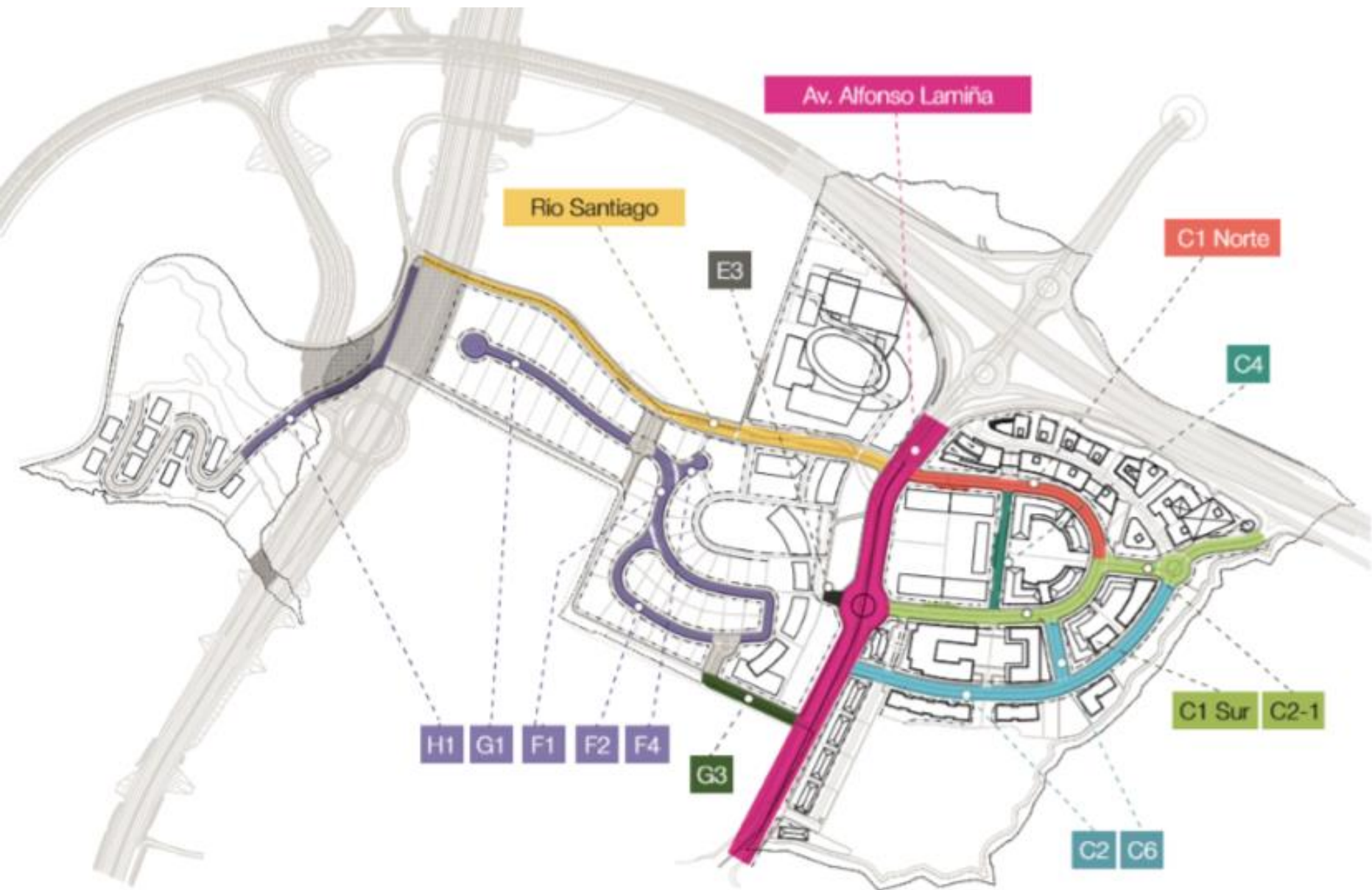
Disposición General Cuarta.- Forman parte integrante de esta Ordenanza los Anexos que se adjuntan a la misma. Se le faculta a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda a reformar, mediante resolución administrativa únicamente los anexos 1 y 5 de la presente ordenanza, previos informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

CUADROS QUE PASAN A ANEXOS	CUADROS QUE NO PASAN AL ANEXO
Cuadro No. 01.- Linderos	Cuadro No. 9.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad
Cuadro No. 02.-División General de los Lotes Originales	Cuadro No. 10.- Características y tipos de vías públicas
Cuadro No. 03.- Superficies y Linderos de lotes	Cuadro No. 12.- Resumen de aplicación de la formula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE San Patricio
Cuadro No. 04.- Áreas Verdes Públicas	Cuadro No. 13.- Resumen de aplicación de la formula de la concesión onerosa por compra de edificabilidad del PUAE San Patricio
Cuadro No. 05.- Linderos de las áreas verdes públicas;	Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos
Cuadro No.06.- Áreas para Equipamientos Públicos	Cuadro No. 15.- Pago en especie en obras de infraestructura
Cuadro No.07.-Linderos de las áreas para equipamientos públicos	Cuadro No. 16.- Valores imputables y no imputables a la concesión onerosa de derechos
Cuadro No. 08.- Áreas para Equipamientos Privados	Cuadro No. 17.- Detalle de pago en especie en obras de infraestructura.
Cuadro No. 11.- Características y tipos de ciclovias	

Red Vial - Informes favorables

- El 18 de octubre de 2019 la Secretaría de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito emite pronunciamiento favorable en función del cuadro de vías corregido del PUAE San Patricio mediante [Oficio Nro. SM-2019-2736](#)
- El 23 de diciembre de 2019 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP emite informe de aprobación de diseños de las vías mediante [Oficio 3078-GG-GEF-SG](#)





ACTUAL

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

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m²)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en cielo abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas	-	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
TOTAL					1'995.946,29

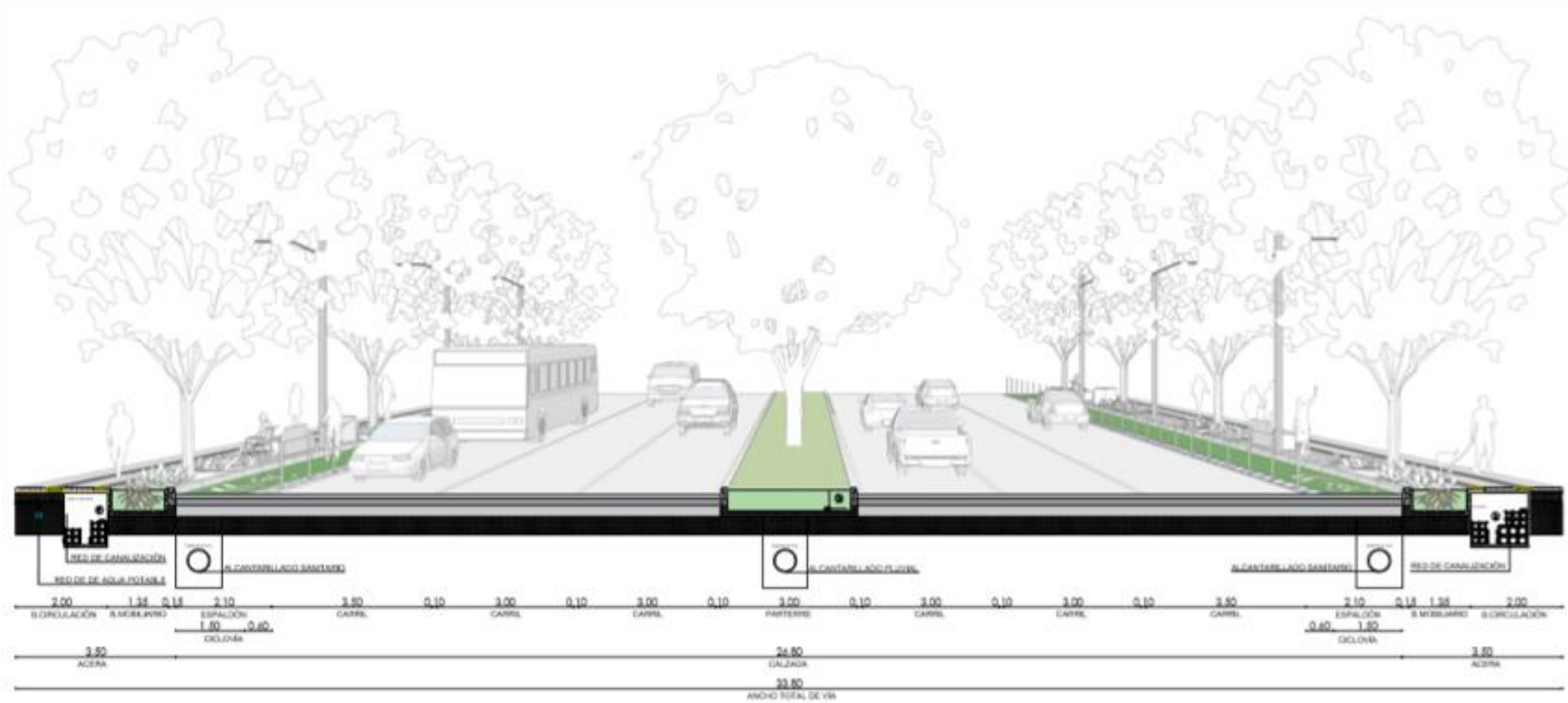
- ▶ Se requiere ajuste de áreas para lograr que los proyectos arquitectónicos presentados en la AZT sean viables en los predios de equipamientos.

REFORMA

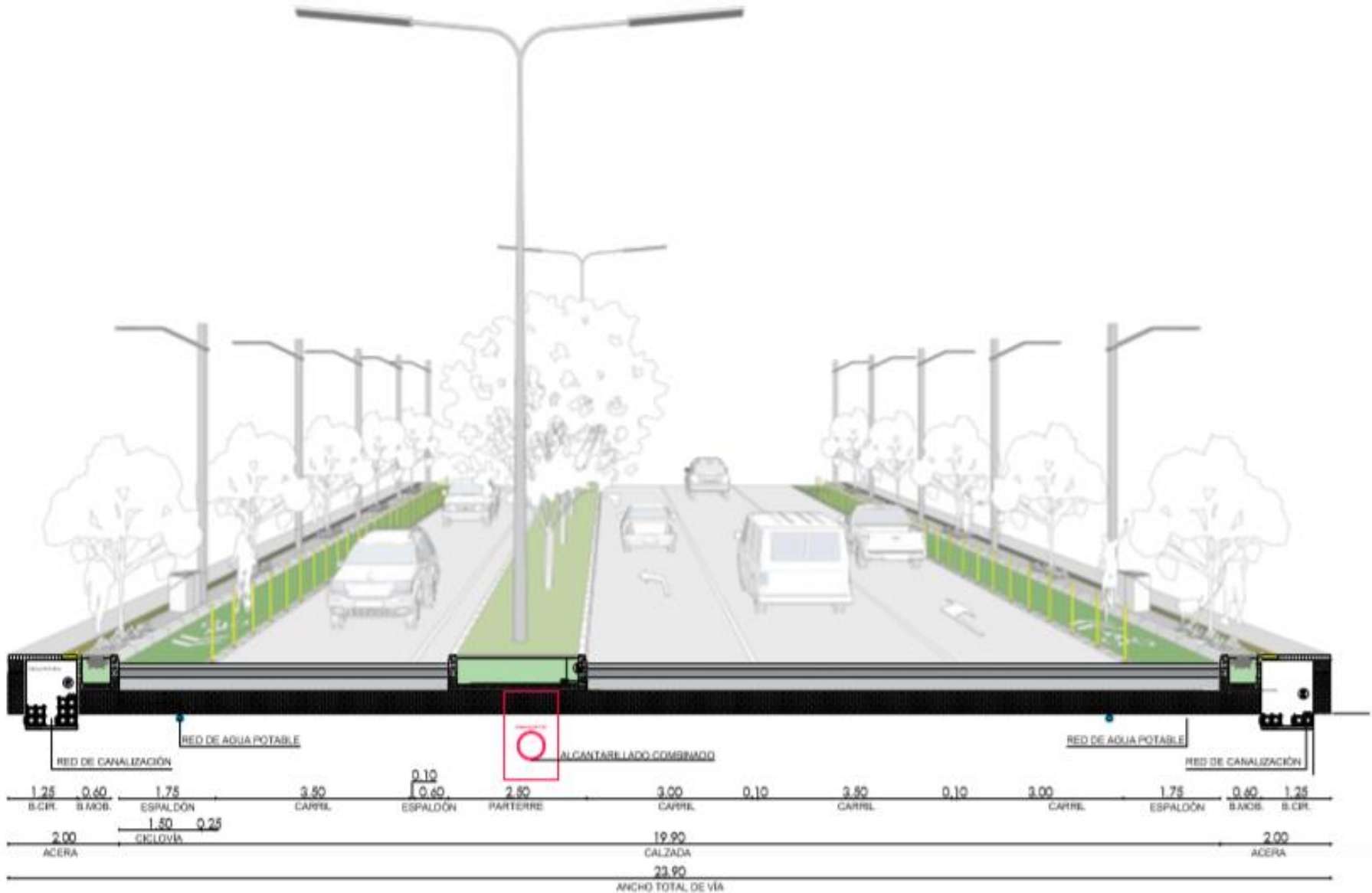
- ▶ No se generan cambios en el costo total de los proyectos a construir. No cambia COD.

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m2)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en ciel abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas		69.519,45		15,00	\$ 1.042.791,75
Equipamiento de bienestar social	779,10	996,10	868,25	50,00	\$ 726.258,48
Equipamiento cultural	270,71	926,65	667,00	50,00	\$ 226.896,07
TOTAL					\$1.995.946,29

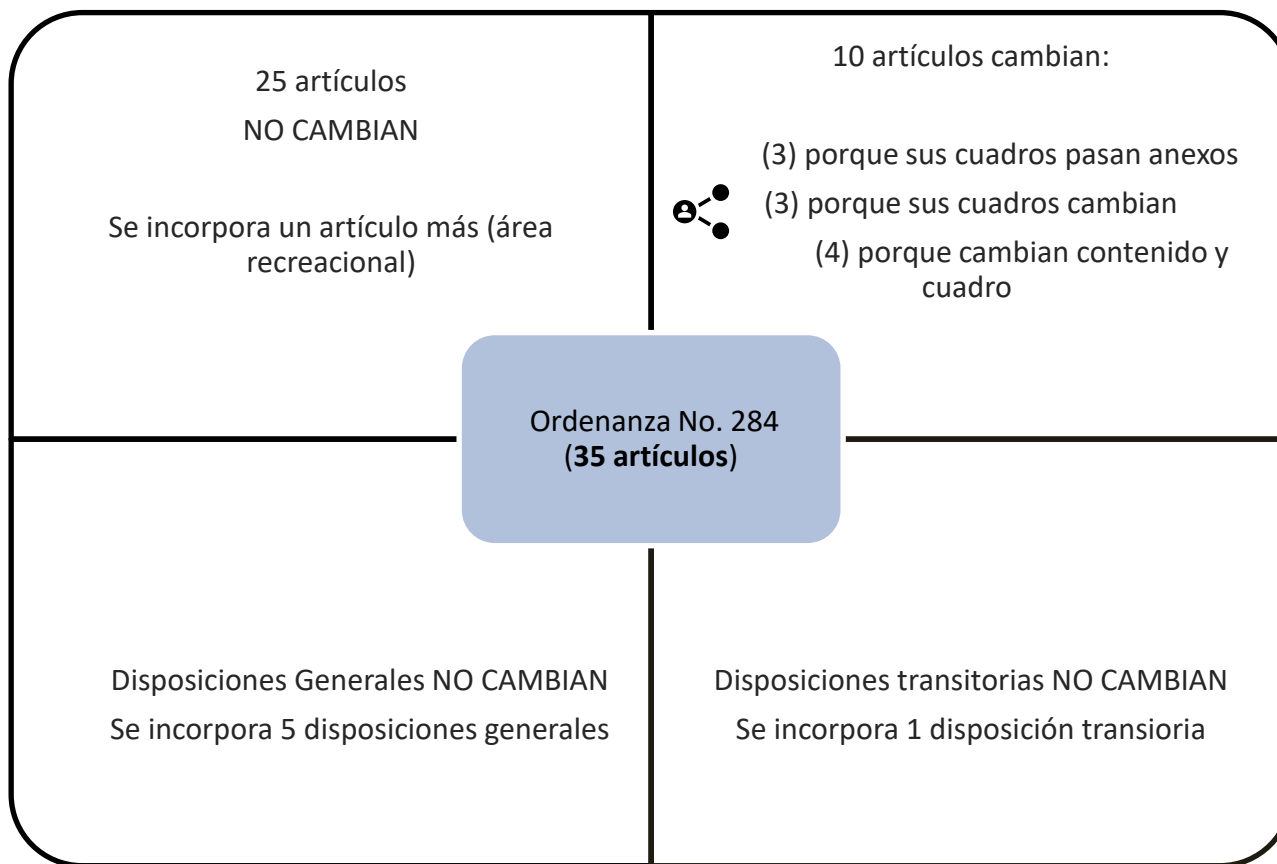
Escalón Lumbisí



Río Santiago



Matriz comparativa reforma





Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

