



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 m², 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.

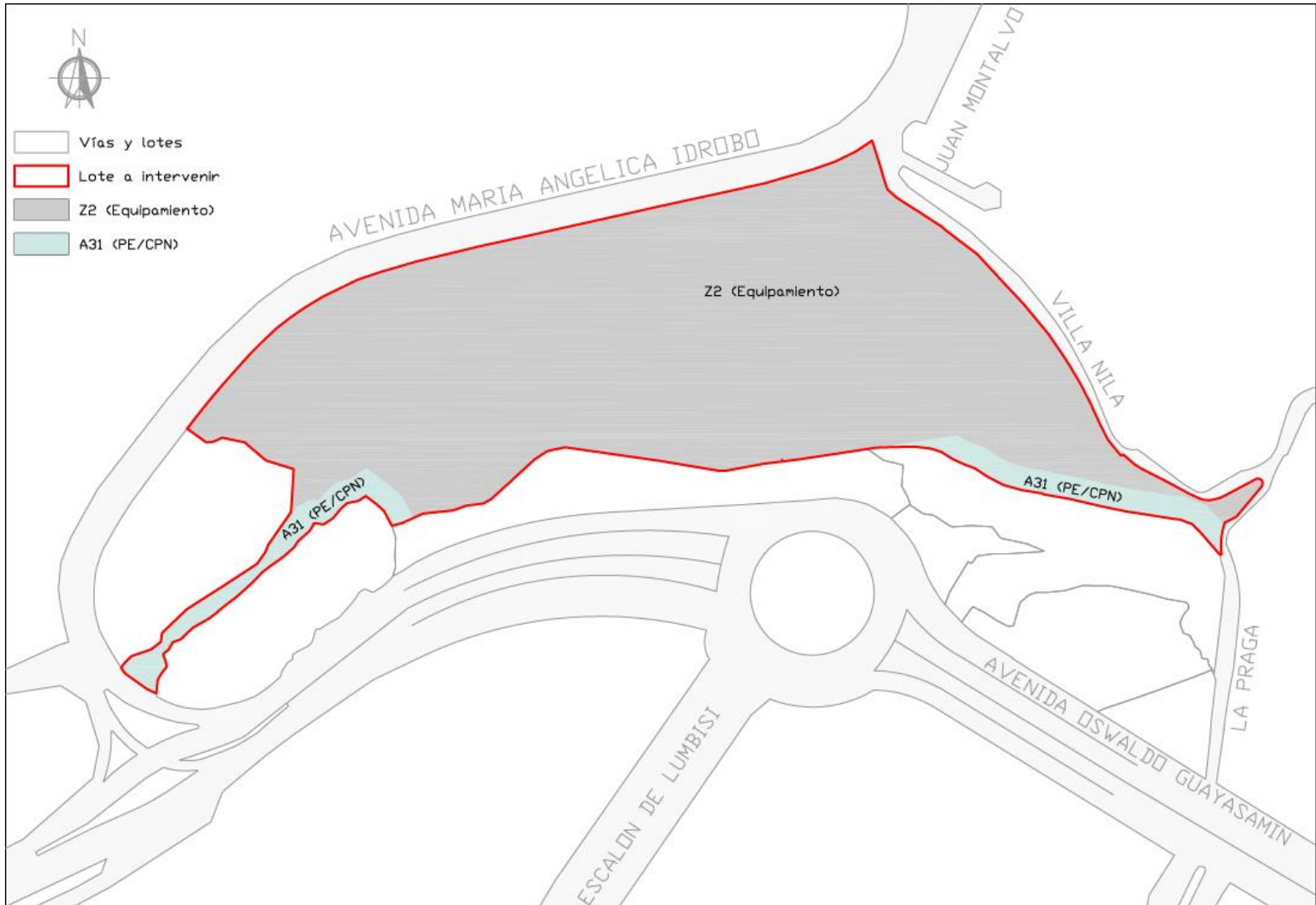
DESCRIPCIÓN ENTORNO Y PREDIO

Predio No. 279520 y su entorno.



NORMATIVA ACTUA PUOS

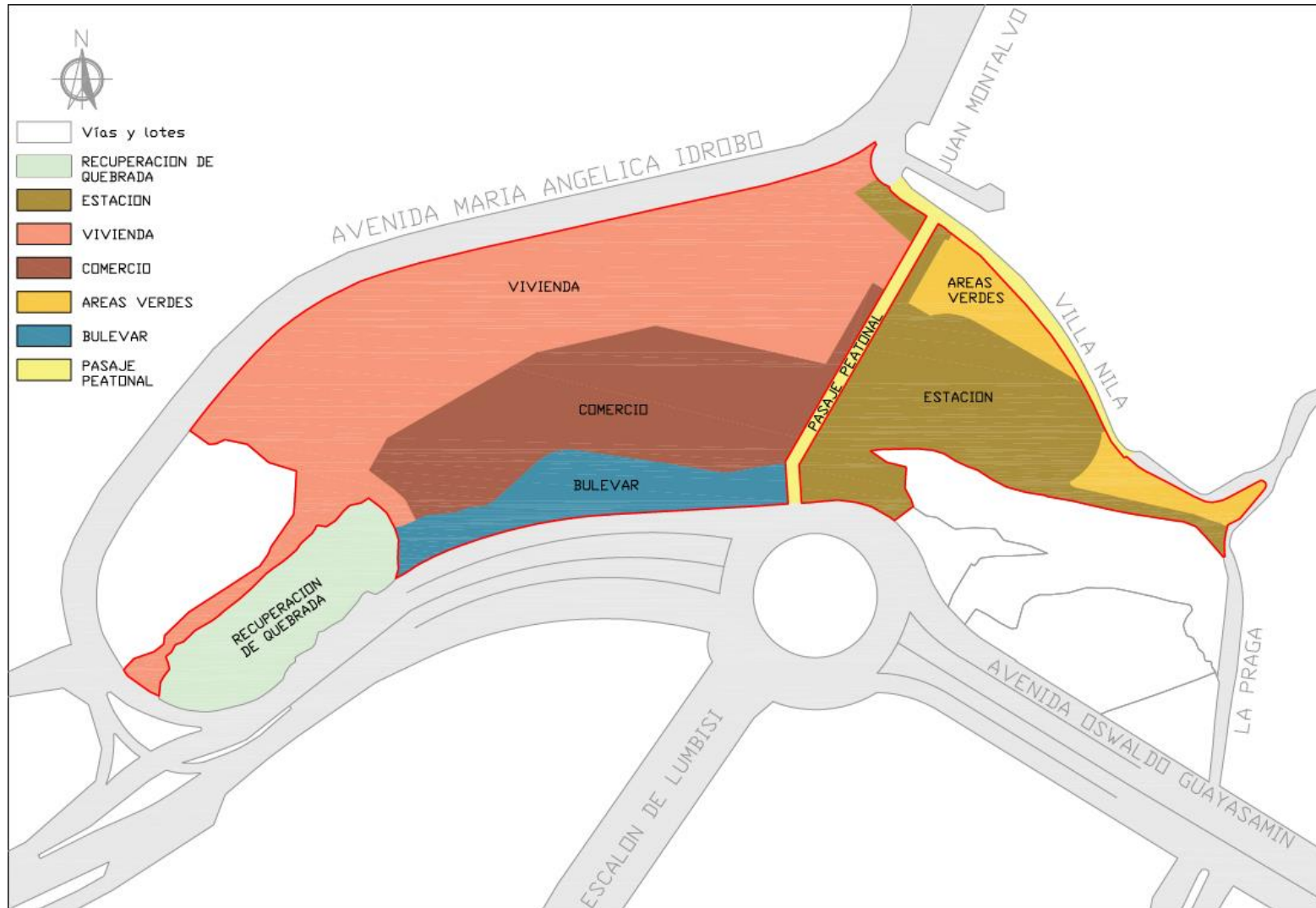
Mapa de uso de suelo y zonificación actual.



PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

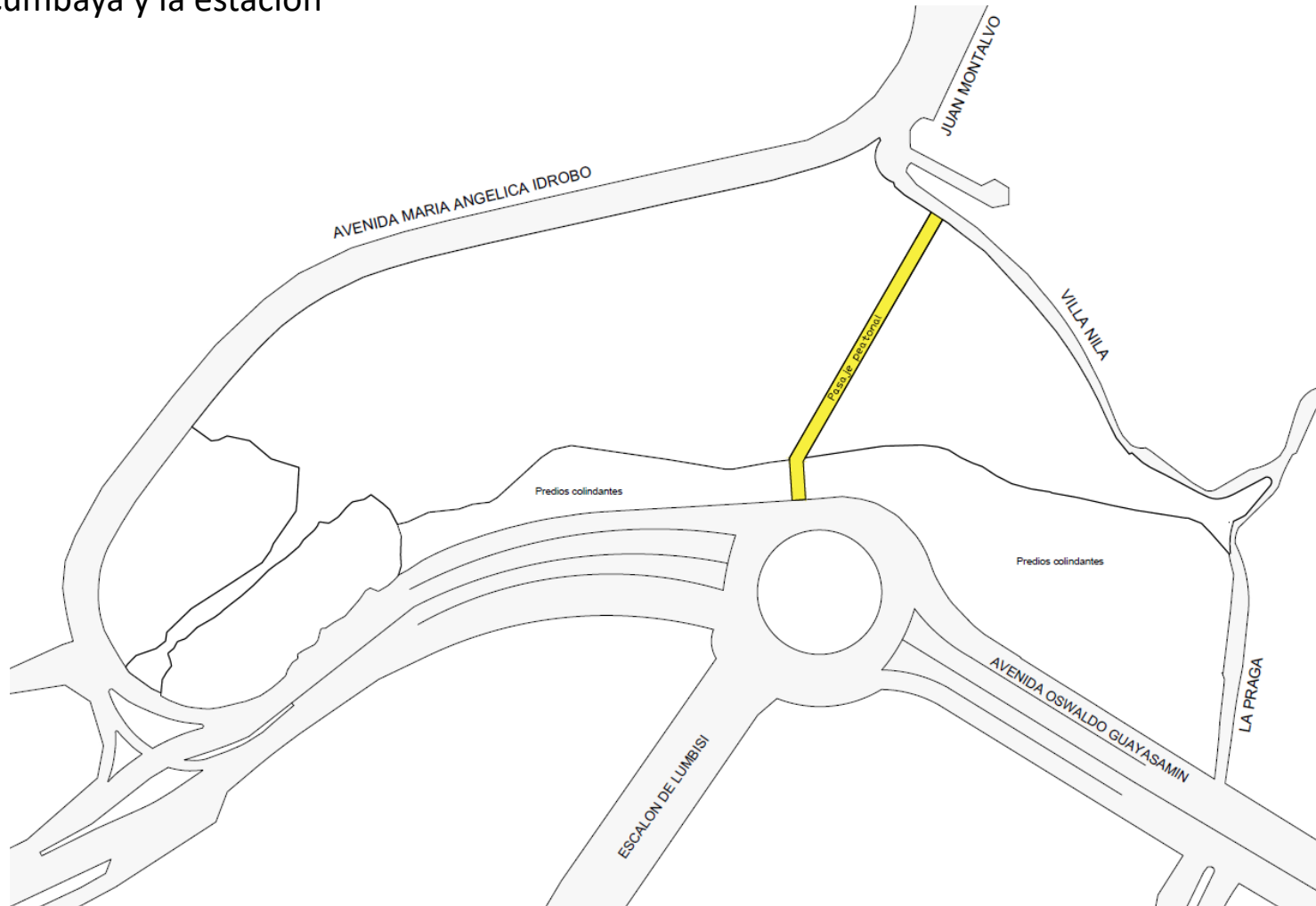
Zonas de Desarrollo



PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

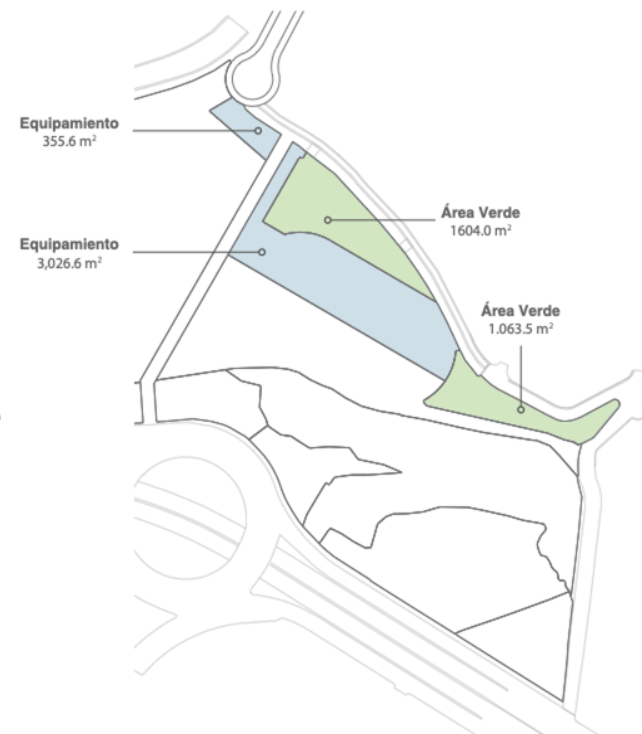
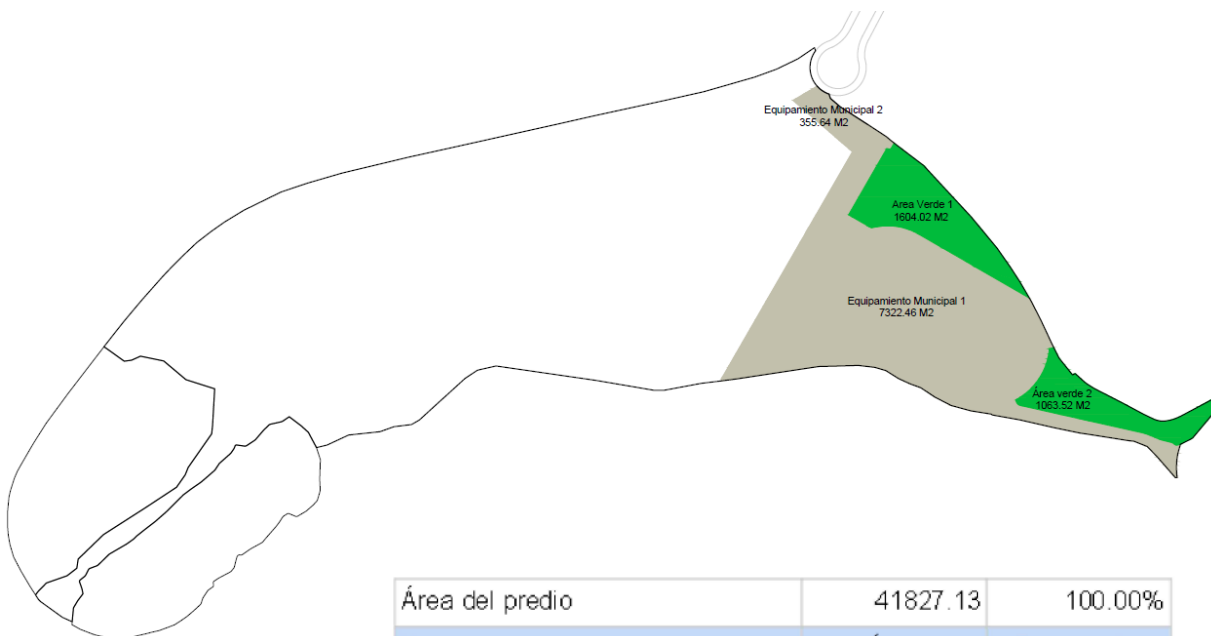
APERTURA DE NUEVA VÍA

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



PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

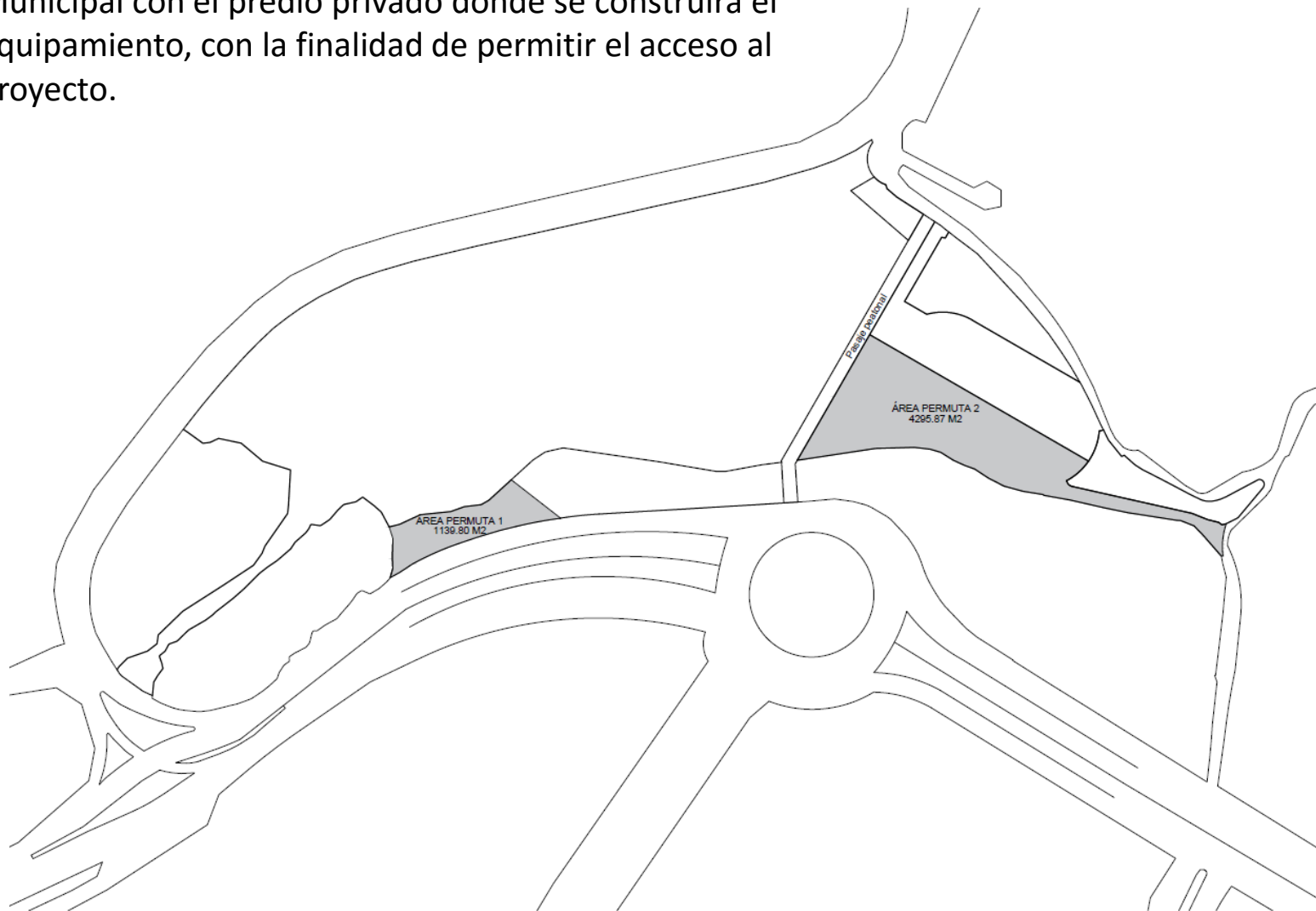


Uso	Área	Porcentaje
Área del predio	41827.13	100.00%
Equipamiento Municipal 1	7,327.71	17.51%
Equipamiento Municipal 2	355.90	0.85%
Subtotal	7,683.61	18.37%
Área verde 1	1,604.02	3.83%
Área verde 2	1,063.47	2.54%
Subtotal	2,667.49	6.38%
Total	10,351.10	24.75%

PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

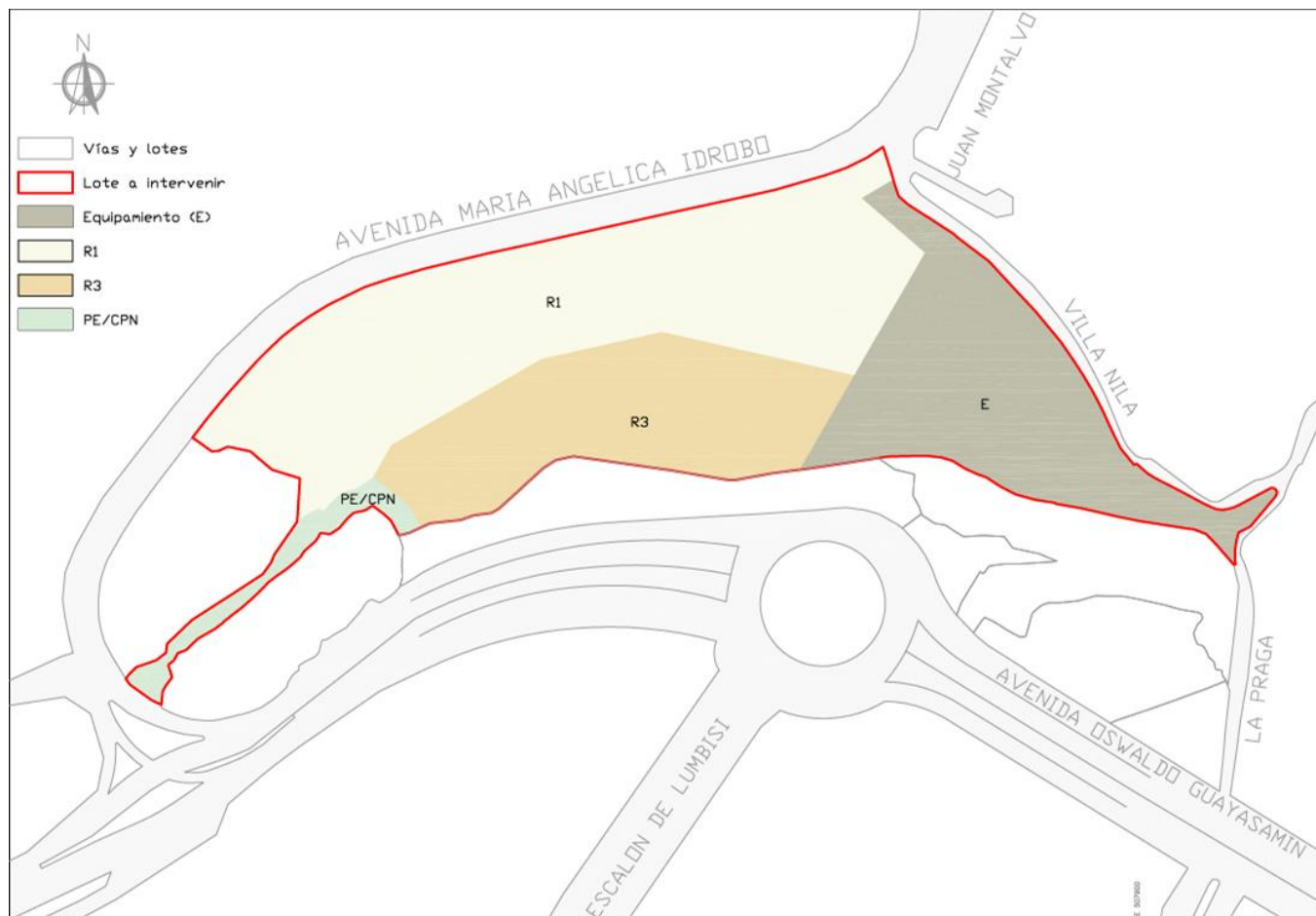
PROPUESTA DE PERMUTA

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



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

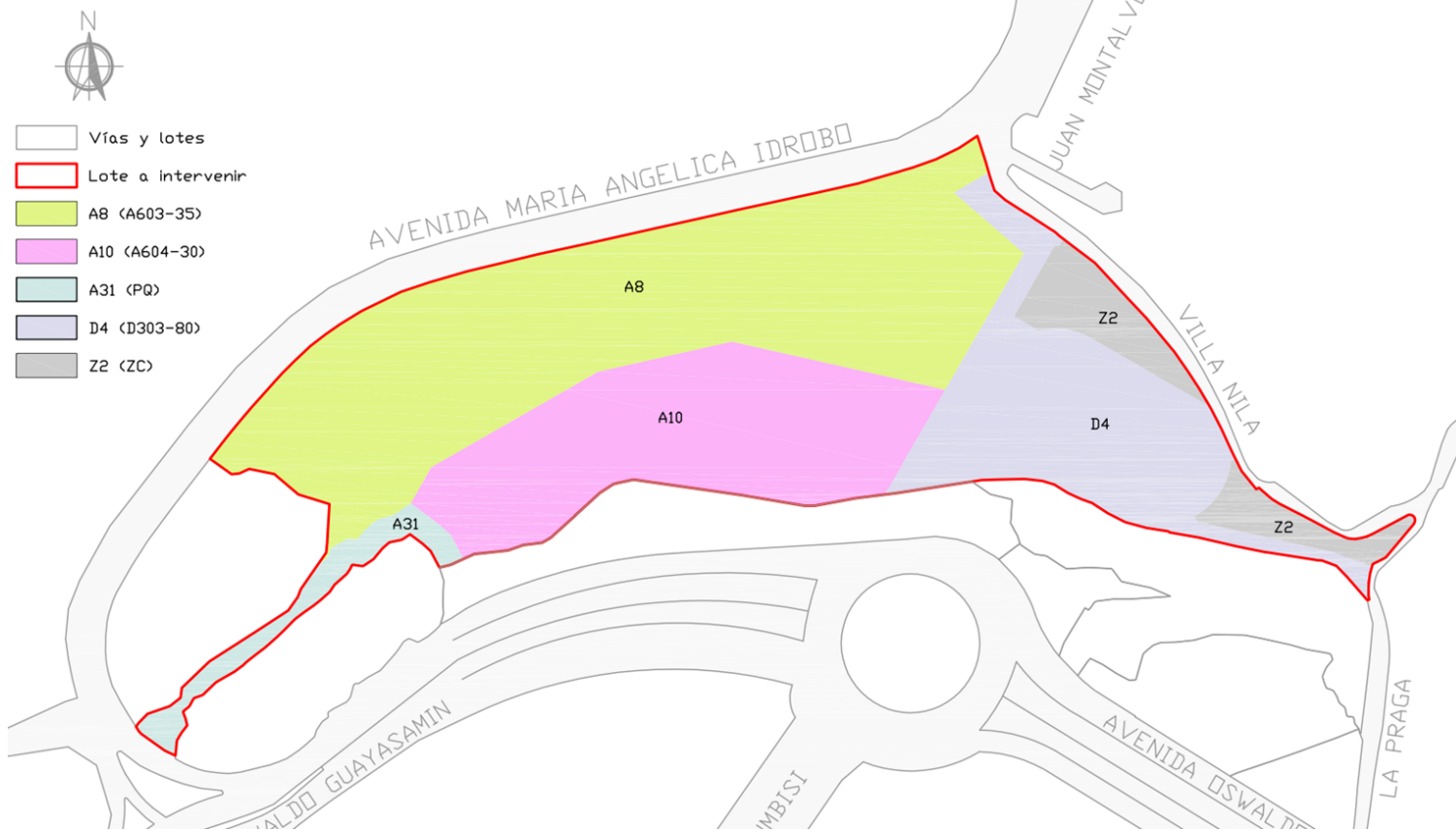
Uso de suelo	Total General	Porcentaje
R1	19,619.37	46.91%
R3	9,861.57	23.58%
Equipamiento	10,856.49	25.96%

PROYECTO PRESENTADO POR TOMORAGUADUA S.A.

PROPUESTA ZONIFICACIÓN

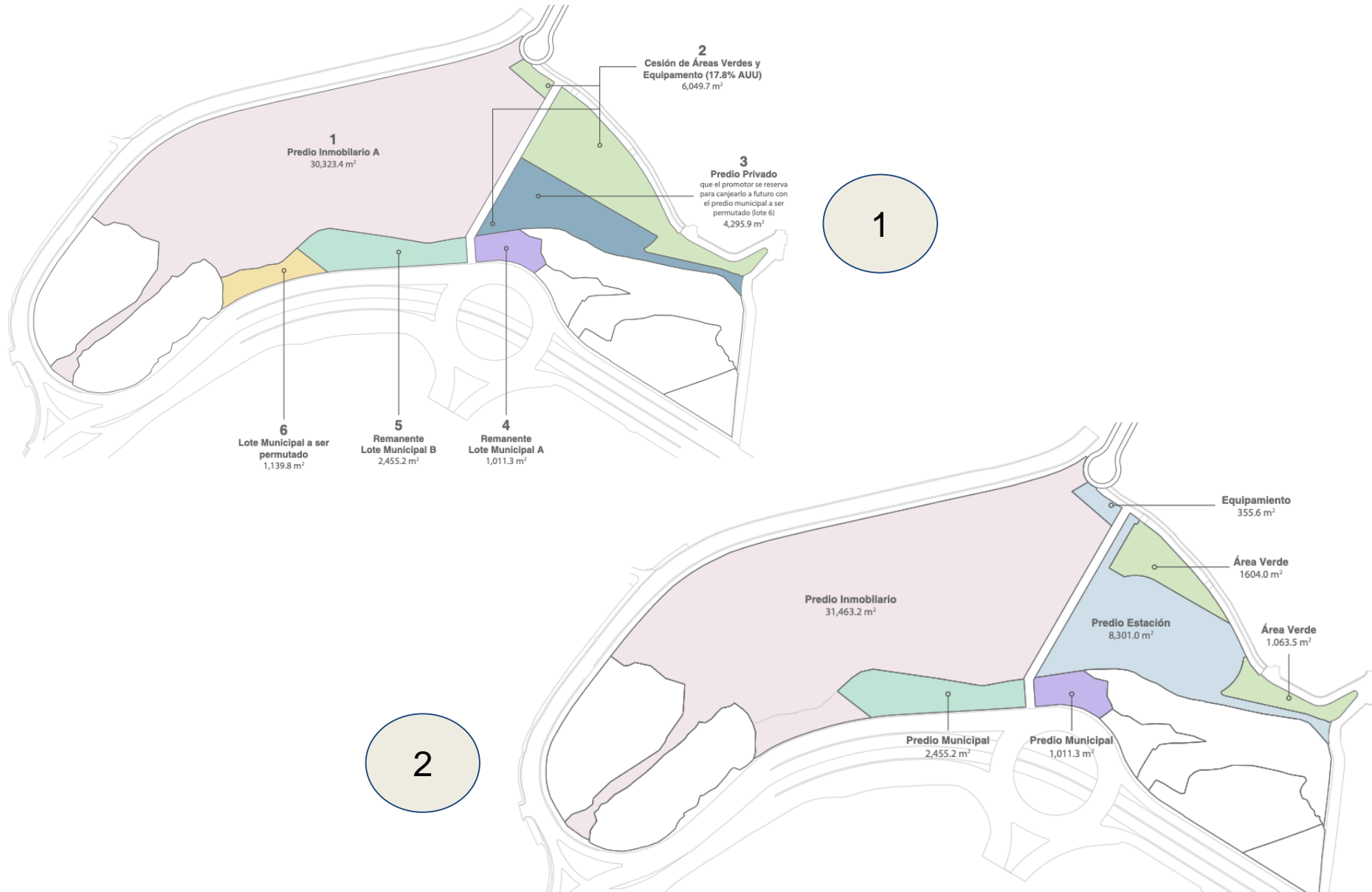
Áreas (m2) y porcentajes de las asignaciones de zonificación en el área de estudio.

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%
Total	41,827.13	100.00%



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



MOVILIDAD COMPLEMENTARIA

CICLOVÍA RESERVIADO:
ANILLO CICLISTICO QUE CARRIAGEA URBANOS DE
MAS DE 10 URBANIZACIONES

CIRCUITO CUMBAYA

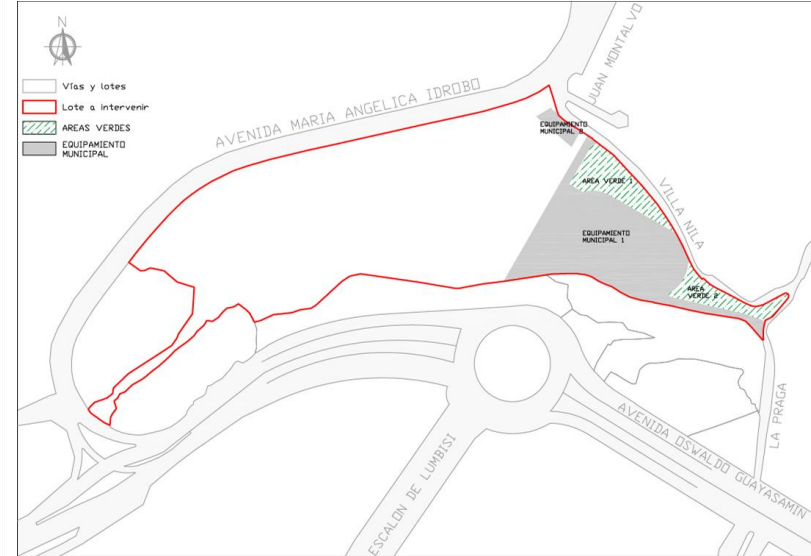


CALLE JUAN MONTALVO
VIA CON MOVILIDAD COMPLEMENTARIA QUE UNE LA ESTACION, LA PLAZA Y EL ESTADIO DE CUMBAYA CON EL QUACUNAN Y EL RESERVIADO

ESTACION CUMBAYA:
TRANSFERENCIA BUSES LARGA-CORTA DISTANCIA
ACCESO PEATONAL ENTRE PLAZA/PLAZA ALTA Y BAJA
ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES

AREA VERDE DE INTERES PUBLICO
TERRENO EN LITIGIO EN DERECHOS Y ACCESOS
USO RECREATIVO/POSITIVO/RIO A VIDA URBANA

PARQUE LOS ALGARROBOS:
PARQUE PUBLICO CON ACCESO
AL LITIGIO DEL NO SERA PLENO



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.

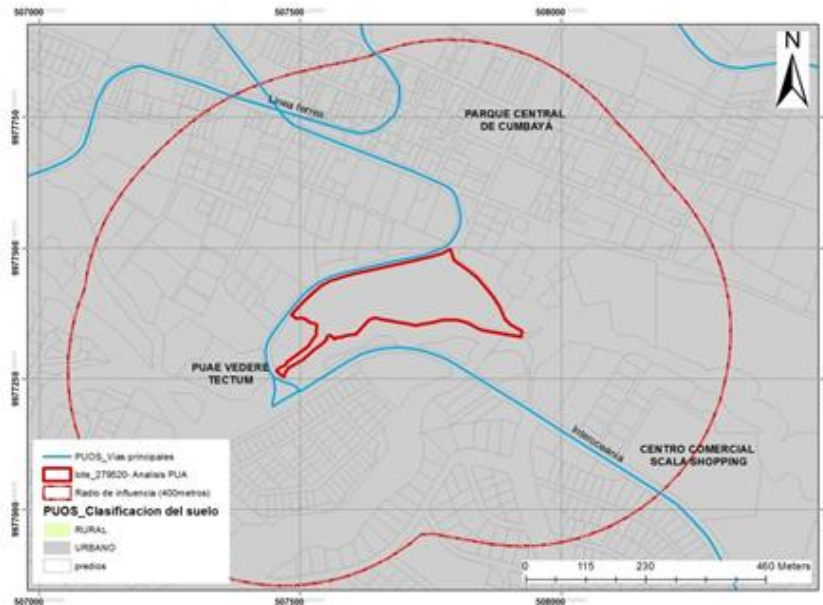
f) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno”.

ANÁLISIS STHV

ANÁLISIS URBANÍSTICO

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

Aprovechamiento urbanístico	Predio No. 279520
Clasificación de suelo:	Urbano
Uso de Suelo:	Equipamiento y Protección ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.
Zonificación:	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.

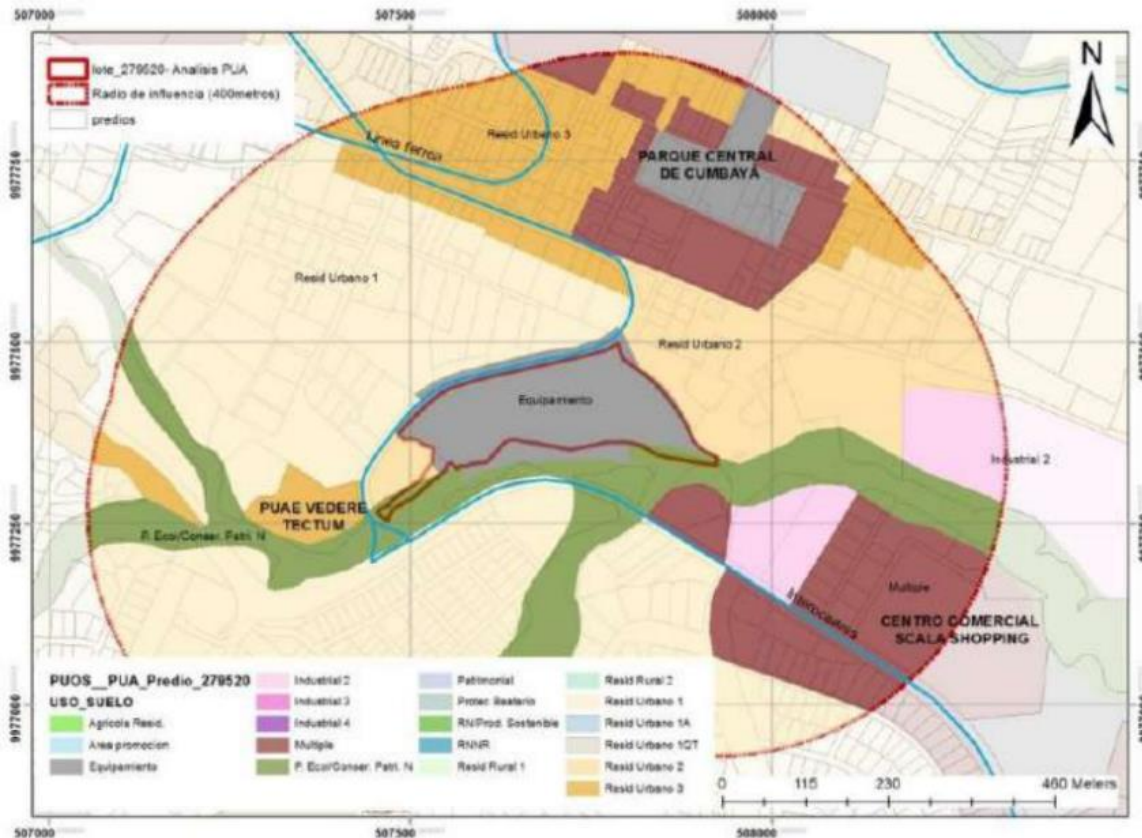
La cabida del predio de análisis es de 41.827.13m², por tanto el radio de influencia del predio es de 400 metros medidos radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

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 USOS DE SUELO DEL ENTORNO

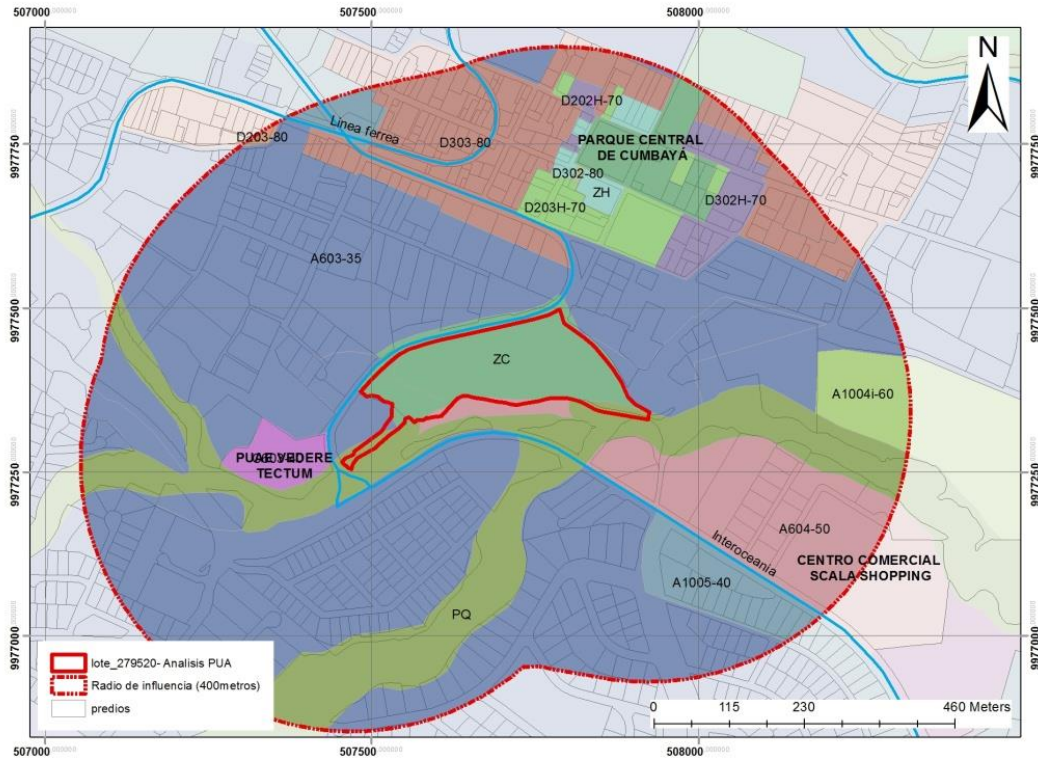
Uso de Suelo	Área (m2)	Área (has)	Porcentaje
Equipamiento	75.187,39	7,52	7,4
Industrial 2	35.792,99	3,58	3,5
Múltiple	125.620,74	12,56	12,3
Resid Urbano 3	108.839,49	10,88	10,7
Resid Urbano 2	107.603,72	10,76	10,6
Resid Urbano 1	431.935,64	43,19	42,4
P. Ecol/Conser. Patri. N	133.832,27	13,38	13,1
Total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



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

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
TOTAL		101,88	100,00

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
Total	1.018.812,24	101,88	100

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
Multiple	M	A1005-40	A26	2,45	2,40	12,56	16,23
Multiple	M	A603-35	A8	0,42	0,41		
Multiple	M	A604-50	A10	4,84	4,75		
Multiple	M	D202H-70	H1	1,97	1,93		
Multiple	M	D302-80	D2	0,03	0,03		
Multiple	M	D302H-70	H3	2,04	2,00		
Multiple	M	ZH	Z1	0,82	0,80		
Resid Urbano 1	RU1	A603-35	A8	44,21	43,39		
Resid Urbano 1	RU1	D203-80	D3	0,08	0,08		
Resid Urbano 2	RU2	A603-35	A8	9,75	9,57	10,76	13,90
Resid Urbano 2	RU2	D303-80	D4	1,01	0,99		
Resid Urbano 3	RU3	A1005-40	A26	0,72	0,71	9,79	12,65
Resid Urbano 3	RU3	A603-35	A8	0,56	0,55		
Resid Urbano 3	RU3	D303-80	D4	8,50	8,34		
				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

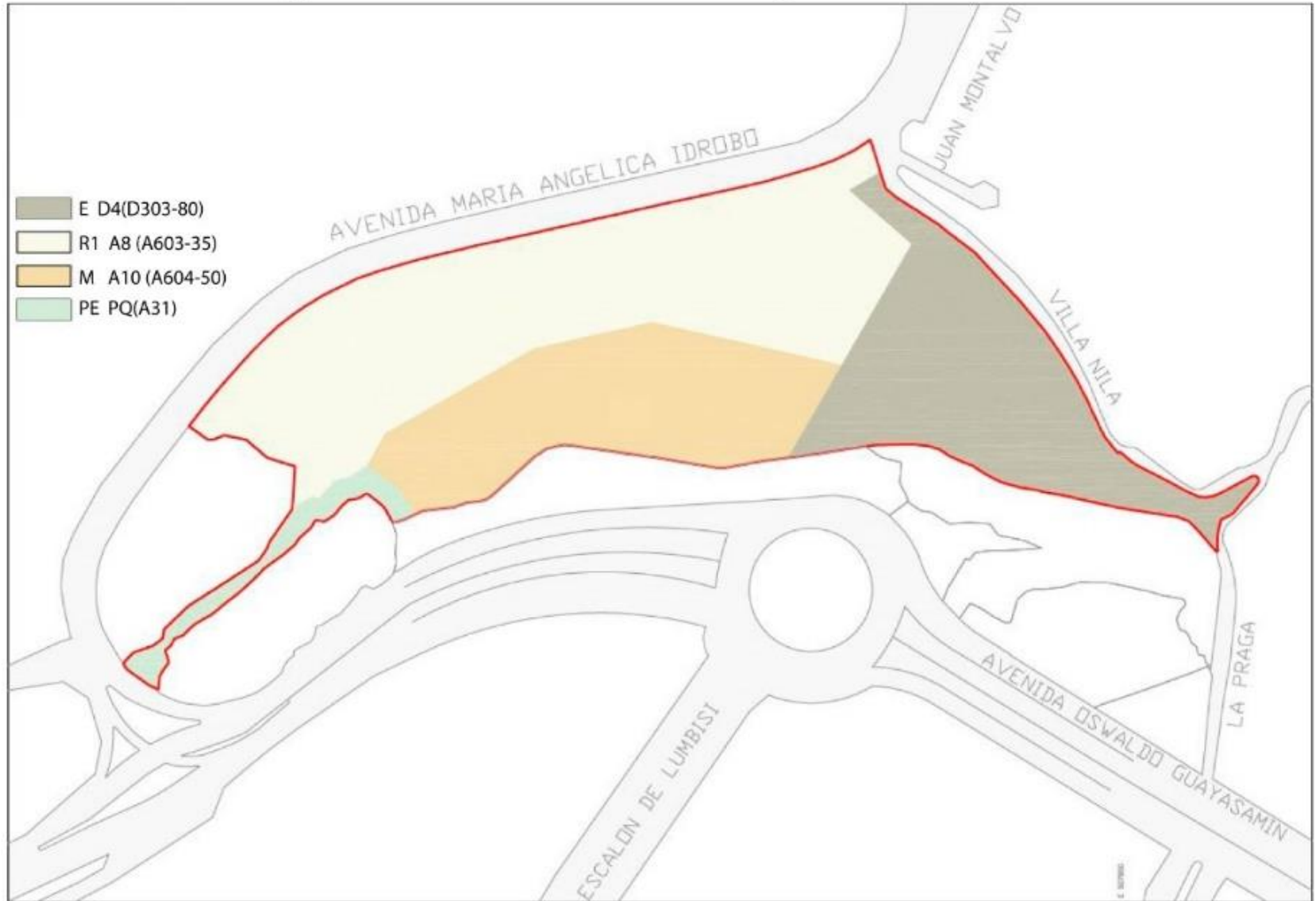
Con la finalidad de generar una menor ocupación del suelo, únicamente de manera referencial, se ha analizado el volumen edificable resultante por cada una de las zonificaciones si se aplicara a la totalidad del predio, concluyendo lo siguiente:

ÁREA DEL LOTE (m2)	ÁREA DEL LOTE SIN % DE CESIÓN (m2)	ZONIFICACIÓN		M2 CONSTRUIBLES POR CADA ZONIFICACIÓN
41827,13	35553			
		A1005-40	A26	71106,00
		A603-35	A8	37330,65
		A604-50	A10	71106,00
		D203-80	D3	85327,20
		D303-80	D4	85327,20

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 EPMMOP, 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