

Sec. Comisión de Suelo
Guardar expediente
informar al Presidente
24-05/19

161 (132)
20

Quito, 29 de mayo de 2019

2019-041564

Señor Concejal

René Bedón

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL M.D.M.Q

Presente.-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO RECEPCIÓN

FECHA: 29 MAY 2019 HORA: 12:35
Nº HOJA: -03
Recibido por: Dex P

De mi consideración:

Arq. Vanessa La Sasso, en mi calidad de representante técnico del Proyecto PUAE denominado **ILALO-NEFOL** ubicado en **EL INTERCAMBIADOR RUTA VIVA INTERVALLES**, me dirijo a usted cordialmente para exponer lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Con fecha **27 de Marzo 2015**, José Javier Chediak en calidad de promotor, ingreso un oficio a la Secretaria de Territorio sobre el proyecto **ILALO-NEFOL**, predio No 5047641 Ubicado en sector San Anton Tolagasi con área de terreno 45615.10 m², para ser aprobado mediante Ordenanza Especial PUAE. El 07 de Agosto 15 la Secretaria de Territorio envía un oficio que concluye dar viabilidad al proyecto con observaciones.

El 24 de Agosto 2016 Secretaria de Medio Ambiente emite informe favorable.

El 21 de Noviembre 2016 Secretaria de Movilidad emite informe favorable.

El 12 de Octubre 2016 Secretaria de Territorio emite informe favorable.

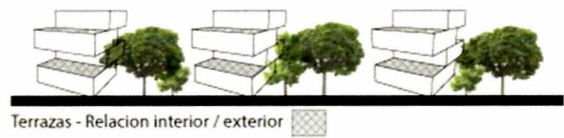
Con fecha 12 de Octubre 2018 Secretaria de Territorio emite el oficio STHV-DMPPS-5103 dirigido a la Secretaria General del Consejo Metropolitano para dar a conocer el proyecto PUAE **ILOALO-NEFOL**.

Con fecha 12 de Noviembre 2018 se incluyó en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, se aplazó para siguientes sesiones del 26 Noviembre 2018 y 3 de Diciembre.

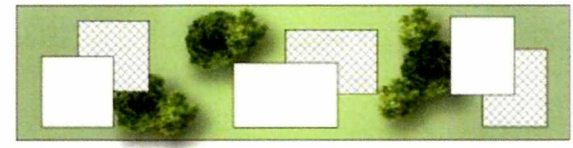
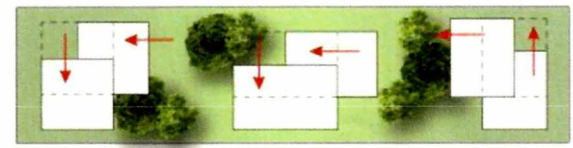
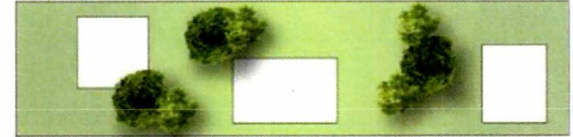
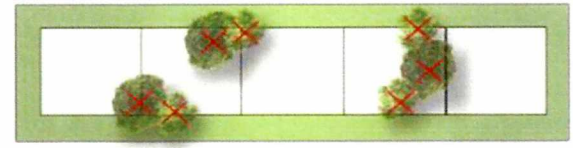
Finalmente con fecha 11 de marzo del 2019 en sesión ordinaria de la Comisión de Uso, reinstalada el 14 de marzo 2019, la Comisión acoge los criterios técnicos y legal y resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate le Ordenanza Especial que regula al Proyecto Arquitectónico Especial PUAE **ILALO-NEFOL**.

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

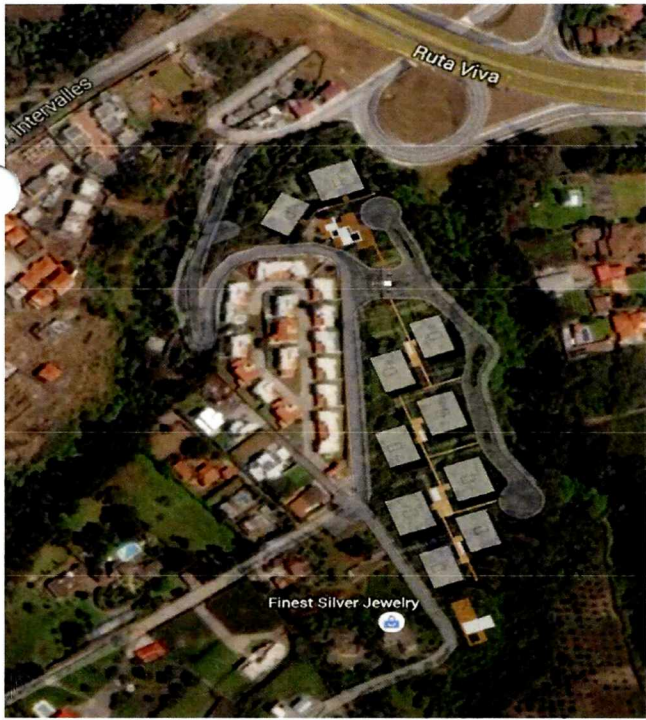
AXONOMETRIA



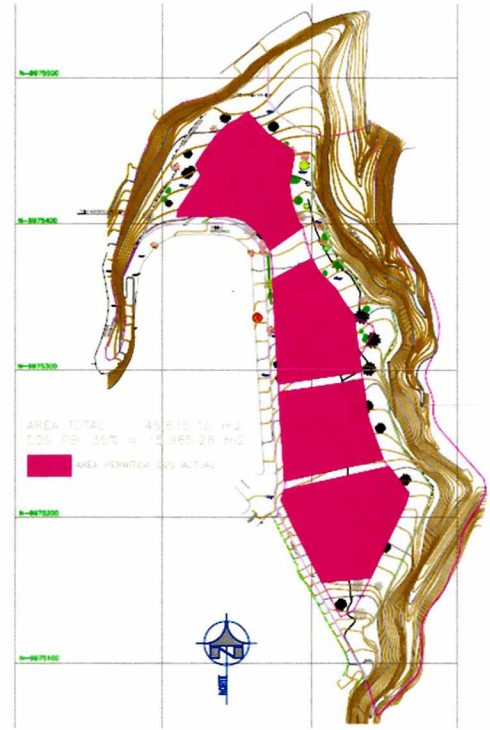
PLANTA



IMPLANTACIÓN PROYECTO



IMPLANTACION COS PERMIIDO



CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIÓN (EXISTENTE VS. PROPUESTA)

CUADRO COMPARATIVO	AREA TERRENO			45.615.10
	COS PB	%	COS TOTAL	%
PERMITIDO	15687,80	35,00	31375,60	70,00
PROYECTO	4359,76	9,56	17029,95	37,33

El objetivo del proyecto es la conservación ambiental. Durante el proceso de desarrollo del proyecto, se trabajó con la Secretaría de Medio Ambiente, en donde se inventariaron los árboles y se planificó un diseño urbano y arquitectónico que potencializa la conservación de las áreas verdes.

El proyecto no busca incrementar el coeficiente actual, al contrario, disminuirlo a casi la mitad, para encontrar el equilibrio entre las edificaciones y el entorno, respetando así el medio ambiente, árboles y quebradas (razón por la cual el valor por la concesión onerosa es cero dólares – como lo representa el siguiente cuadro.

Como parte de los compromisos del proyecto, están: la conservación y mantenimiento de la quebrada dentro del área que pertenece a la propiedad, con humedales y mecanismos de protección de incendios y reemplazando eucaliptos por árboles endémicos.

Cuadro - Cálculo concesión onerosa

- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada= $(120 \text{ \$/m}^2 \times 1) \times 28.335,11 \text{ m}^2$
Valor del terreno de llegada= \$ 3.400.213,20
- Valor del terreno de partida= $120 \text{ \$/m}^2 \times 28.335,11 \text{ m}^2$
Valor del terreno de partida= \$ 3.400.213,20
- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$3.400.213,20 - \$ 3.400.213,20) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 0) \times 20\%$$

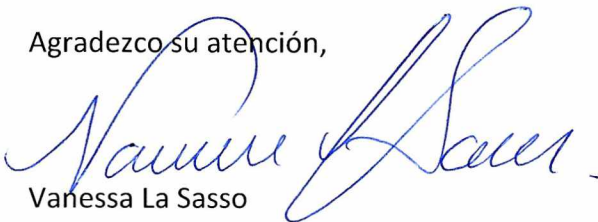
$$\text{CODu} = \$ 0$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Ilaló - Nefol corresponde a un valor de \$ 0 dólares norteamericanos.

SOLICITUD:

En vista de las consideraciones a Usted expuestas, solicito cordialmente interceder de manera favorable para la aprobación del PROYECTO PUAE ILALÓ NEFOL en la siguiente Sesión del Consejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención,



Vanessa La Sasso

Cel: 0998591820

vanessalassasso@gmail.com