

12 OCT 2016

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 4601 -2015

**Referencia:** Gdoc. No.2016-507174  
Gdoc. No.2016-123071  
Gdoc. No.2016-512236  
Gdoc. No.2016-518471

Señor  
José Javier Chediak Martínez  
**GERENTE GENERAL NEFOL S.A.**

Presente.-

De mi consideración,

En atención al oficio ingresado a esta dependencia mediante Gdoc. No.2016-507174, de fecha 15 de agosto de 2016, en el cual solicita la presentación del replanteamiento del proyecto **ILALÓ NEFOL**, y una vez realizada la exposición del proyecto ante la MESA TÉCNICA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, en sesión extraordinaria del día jueves 25 de agosto de 2016, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL**.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c. Arq. Samia Peñaherrera  
Secretaria General de Planificación

Dr. Rubén Darío Tapia  
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias  
Secretaria de Ambiente

Dr. José Luis Guevara  
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Alvaro Maldonado  
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Elaborado por:	Arq. Irene Vinuesa T.	28-09-2016	
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	28-09-2016	



**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
ILALÓ NEFOL**

**1.- Identificación:**

Ilaló Nefol corresponde a un proyecto residencial de iniciativa privada, ubicado en la parroquia de Tumbaco - Administración Zonal Tumbaco, en el sector de San Antonio de Toalagasi, implantado en el predio número 5047641, con una superficie de 50.000,00 m<sup>2</sup> según escritura y 44.822,28 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico presentado por los promotores; se encuentra rodeado en el norte por la quebrada Chaupichupa; en el lado oriental por la quebrada Muela y por el lado occidental por la calle 9na transversal que recorre el predio de norte a sur.

**2.- Antecedentes:**

1. La primera solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015.
2. El día miércoles 27 de mayo de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
3. El día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.
4. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el cual la Mesa Técnica resuelve declarar VIABLE y establece un plazo de 60 días para la entrega del expediente del proyecto subsanando las observaciones y requerimientos solicitados por la Mesa Técnica PUAE.
5. La solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto 2016, mediante Gdoc. 2016-507174.
6. El día miércoles 25 de agosto 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
7. El día miércoles 14 de septiembre de 2016 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló Nefol.

**3.- Resolución de la Mesa Técnica:**

La Mesa Técnica resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado **ILALO NEFOL**, con las siguientes observaciones y requerimientos:

**3.1 Observaciones :**

- 3.1.1. La Secretaría de Ambiente emite Informe de Viabilidad sobre el proyecto Ilaló Nefol mediante GDOC. 2016-512236, de fecha 24 de agosto de 2016; en el cual describe los compromisos acordados por parte de los promotores, enfocados en temas de:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua
- ❖ Uso y eficiencia energía
- ❖ Manejo de residuos sólidos
- ❖ Materiales y recursos
- ❖ Movilidad

3.1.2 Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2778, de fecha 07 de agosto de 2015 se emitió el INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ILALÓ NEFOL; en el siguiente cuadro se establece las observaciones contenidas en este informe y el contenido presentado por los promotores correspondiente al replanteamiento del proyecto:

INFORME DE VIABILIDAD	REPLANTEAMIENTO PRESENTADO POR LOS PROMOTORES
<p>3.2.1. El proyecto Ilaló Nefol se encuentra implantado dentro de la <b>Zona de Amortiguamiento 1</b> que señala el <b>PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN "AIER ILALÓ-LUMBISÍ"</b>; cuyos límites comprende la franja entre el límite norte del AIER Ilaló Lumbisí y la Ruta Viva, inicia desde el intercambiador de la Ruta Viva en la Av. Simón Bolívar hasta el puente sobre el río Chiche; y debido a que el planteamiento del proyecto Ilaló Nefol ha sido concebido de manera aislada, se deberá considerar elementos urbanísticos que permitan su integración con el entorno mediante tratamientos de arborización, de aceras; y otros componentes que permitan dicha integración; cumpliendo con los parámetros dispuestos en el proyecto de ordenanza señalado en cuanto a usos de suelo, estructura y jerarquía vial, y lineamientos ambientales en coordinación con las instancias competentes.</p>	<p>El Proyecto Ilaló Nefol cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, comprometiéndose a adoptar en su desarrollo Urbanístico, procesos de mejora en diseño y reducción de impacto ambiental.</p>
<p>3.2.2. Se deberá dar un tratamiento continuo a la quebrada existente pudiendo ser concebida como un parque lineal de carácter público, con equipamientos y tratamientos que aseguren su conservación, uso sostenible y seguro, bajo los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>El proyecto contempla la conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.</p>
<p>3.2.3. El planteamiento del proyecto ha considerado respetar la vegetación existente, lo cual debe efectuarse observando las directrices emitidas por la Secretaría de Ambiente.</p>	<p>Ilaló Nefol conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.</p>
<p>3.2.4. La calle 9na transversal deberá concebirse como una vía local, cuyo ancho mínimo para circulación vehicular debe ser de 6 m. de calzada útil más espaldón y cunetas o el sistema de drenaje que corresponda (podría considerarse en un solo lado de la vía) y aceras para la circulación peatonal y de ciclistas; en concordancia con el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad, documento adjunto.</p>	<p>No se cuenta con el informe de viabilidad de la Secretaría de Movilidad, no obstante su propuesta contempla arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.</p>

Se concluye que el replanteamiento del proyecto "Ilalo Nefol", ha adoptado en su diseño todos los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente.

**3.2.- Lista de Requerimientos:**

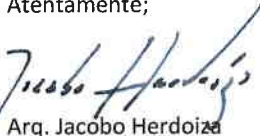
Se insiste en la presentación de los siguientes documentos:

- Propuesta de aportes urbanísticos en cuanto a áreas verdes y espacio público.
- Propuesta de contribuciones a favor de la ciudad.
- Plan de manejo para las quebradas existentes.
- Plan de disposición de escombros.
- Rectificación del área de lote en la Dirección Metropolitana de Catastro según procedimiento establecido en la ordenanza 269.
- Estudio de tráfico y medidas de mitigación, considerando las observaciones contenidas el Informe Técnico No. SM – 107/15 emitido por la Secretaría de Movilidad.
- Carta de compromiso por parte de los promotores para la construcción a su costo y riesgo de vivienda de interés social correspondiente al menos al 10% de la oferta de uso residencial generado en el proyecto.
- Memoria de socialización del proyecto con los habitantes del sector.

**4.- Procedimiento:**


El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente completo del proyecto acogiendo a las observaciones y complementando los requisitos aquí contenidos, adicionalmente deberá acogerse al artículo 26, de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, y a su reglamento de aplicación expedido mediante las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 considerando el *Art. 13.- Proyectos Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.*

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	Técnico STHV/DMPPS	19/09/2016	
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	Directora DMPPS	19/09/2016	

