

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 27 de marzo de 2015, el promotor José Javier Chediak, ingresa un oficio a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para que se lleve a cabo el proceso correspondiente, para ejecutar el proyecto urbanístico Ilaló - Nefol, que está ubicado en la Parroquia de Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, de propiedad de NEFOL S.A., cuenta con una superficie de 45.615,10 m<sup>2</sup>, el mismo que busca promover un conjunto residencial de 10 bloques, en 5 etapas, con un enfoque y conservación ambiental para el aprovechamiento del entorno.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, que se desarrollará bajo la figura de propiedad horizontal en un conjunto privado. Dicho conjunto, se estructura mediante la implantación de 10 bloques de edificios, con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes que permitan la circulación natural de las especies de fauna y la conservación de la flora; además, el proyecto prevé la generación de una vía de conectividad interna, que permitirá la circulación entre estos bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública de acceso al proyecto, denominada Novena Transversal. Para tal efecto, el proyecto plantea una redistribución en el uso del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para reducir la huella de los edificios en planta baja con el objetivo de generar áreas verdes de mayor superficie, en beneficio del proyecto y del entorno; la redistribución del área liberada en planta baja, se reemplaza a través de la creación de pisos adicionales en las edificaciones proyectadas. Sin embargo, la herramienta de redistribución de COS, figura contemplada en la Resolución Nro. STHV-14-2017, suscrita con fecha 22 de diciembre de 2017, no es aplicable para el predio donde se implantará este proyecto, debido a que el predio cuenta con uso de suelo Residencial Urbano 1, el cual determina una inaplicabilidad de dicha figura según lo establecido en la resolución mencionada.

Consecuentemente, y con el compromiso del promotor para reducir el uso del COS en planta baja, no superar el volumen constructivo permitido con la zonificación vigente y dotar de beneficios urbanísticos y aportes ambientales al sector, este proyecto se presenta bajo la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cual propone una modificación de asignaciones de aprovechamiento urbanístico, tanto de uso de suelo como de zonificación, en atención a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana 183 y en las Resoluciones Nro.-STHV-012-2017 y STHV-017-2018; los cambios de uso de suelo y zonificación son los siguientes respectivamente, de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35); a, Residencial Urbano 2 (RU2), zonificación A35 (A404-50); asignaciones de aprovechamiento que han sido asignadas en atención a la normativa vigente y al programa arquitectónico propuesto, el cual no contemplará el fraccionamiento del lote y garantizará el desarrollo de aportes urbanísticos y ambientales adicionales a los contemplados en la normativa metropolitana y nacional vigente según lo contemplado en los oficios Nro. STHV-DMPPS-5103 de 12 de octubre de 2018, oficio Nro. STHV-DMPPS-0829-2018 de 05 de febrero de 2019 y Nro. STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019.

La zona de implantación del proyecto corresponde al sector de ILALÓ - LUMBISÍ, que según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 041, de fecha 22 de febrero de 2015, este sector se caracteriza como Área de Intervención Especial y Recuperación; bajo esta política territorial, el proyecto Ilaló - Nefol plantea una edificabilidad aproximada del 39% de COS Total, porcentaje que se encuentra por debajo del COS Total contemplado en la normativa, lo cual resulta concordante con el modelo territorial establecido para este sector, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló.

En correspondencia de la aplicación de la fórmula económica, que sustenta el cálculo por cambio de uso de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); el proyecto Ilaló - Nefol no genera valor alguno por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo, debido a que el suelo Residencial Urbano 1 en la Administración Tumbaco tiene una mayor valoración que el uso Residencial Urbano 2, requerido por el proyecto; sin embargo en el marco de la sanción de la Ordenanza que aprueba al proyecto Ilaló - Nefol como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial; los promotores de este proyecto se comprometen a realizar obras y acciones de conservación en el área natural de la Quebrada del Corro con una extensión de 15.867 m<sup>2</sup>, en el área útil del predio y en el área del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva; las mismas que se encuentran descritas dentro de la Ordenanza del proyecto.

Adicionalmente, el proyecto Ilaló - Nefol, genera una superficie de 13.429, 84 m<sup>2</sup> de área verde comunal, e incorpora una red de 6 humedales, cuya superficie total corresponde a 500 m<sup>2</sup>, que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes y de áreas naturales. De igual forma, en el área útil del predio se conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, los mismos que cuentan con criterio favorable, por lo que se cumple con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito.

**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe Nro. IC-CUS-2020-036 de 06 de enero 2020, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, las letras a) y v) del artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: a) *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;* v) *“Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá *“(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)”;*

Que, el numeral 1 artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“1.) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal (...)”;*

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan;

Que, el artículo IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, el artículo IV.1.368 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“Este Título tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad”* ;

Que, el artículo IV.1.380 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo IV.1.385 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos;

Que, la solicitud de revisión del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 27 de Marzo 2015; y 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;

Que, el día miércoles 03 de junio de 2015 reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las resoluciones Nro. STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y Nro. 011 del 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Ilaló – Nefol;

Que, mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-3778, de 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 de PUAE;

Que, la solicitud de reingreso del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se realizó el 15 de agosto de 2016, mediante GDOC. 2016-507174, y el día

miércoles 25 de agosto de 2016, se realizó la exposición del replanteamiento del proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE;

Que, la mesa técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la resolución Nro. STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión extraordinaria del día jueves del 25 de agosto de 2016 trató el proyecto Ilaló - Nefol, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol viable con observaciones en el Informe de Viabilidad del proyecto en mención;

Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente Nro. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016, se autoriza la viabilidad del Proyecto Ilaló - Nefol;

Que, mediante informe de la Secretaría de Movilidad Nro. SM-1895-216 con fecha 21 de noviembre de 2016, se emite informe técnico favorable al estudio de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Ilaló - Nefol;

Que, los promotores del Proyecto Ilaló - Nefol incorporaron las observaciones realizadas por la mesa técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio Nro. STHV-DMPPS-4601-2016 de 12 de octubre de 2016;

Que, la mesa técnica de PUAE, en aplicación de la resolución Nro. SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por concesión onerosa para el Proyecto Ilaló - Nefol en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 28 de junio de 2018; informando a los promotores del proyecto lo tratado en dicha sesión mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-3129, de fecha 28 de junio de 2018;

Que, mediante oficio Nro. SHTV-DMPPS-5103-2018, de 12 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente del Proyecto Ilaló - Nefol para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial;

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilaló - Nefol fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del día miércoles 12 de diciembre de 2018;

Que, mediante oficio Nro. SA-POL-2018-4968, de 19 de noviembre de 2018, la Secretaría de Ambiente emite informe técnico actualizado del proyecto Ilaló - Nefol;

Que, mediante oficio Nro. SGC-2018-3989, de 17 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo remite el expediente del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el objetivo de procesar las observaciones presentadas por dicha Comisión;

- Que, mediante GDOC Ticket#2018-193319, de fecha 26 de diciembre de 2018, Vanessa La Sasso, representante del Proyecto Ilaló - Nefol adjunta los documentos con las modificaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo;
- Que, la mesa técnica de PUAE, realizada en sesión extraordinaria del día viernes 01 de febrero de 2018, emite criterio favorable a las modificaciones presentadas por los promotores del proyecto Ilaló - Nefol;
- Que, mediante oficio Nro. SA-POL-2019-590, de 06 de febrero de 2019, la Secretaría de Ambiente emite criterio técnico sobre el proyecto Ilaló - Nefol;
- Que, mediante oficio Nro. SM-203-2019, de 24 de enero de 2019, la Secretaría de Movilidad emite el informe técnico actualizado de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto Ilaló - Nefol;
- Que, mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-1437, de fecha 27 de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el Proyecto de Ordenanza para su tratamiento en el Concejo Metropolitano de Quito.
- Que, mediante expediente PRO-2019-00924 del 12 de abril de 2019, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Ilaló - Nefol;
- Que, el 24 de abril de 2019 la Comisión de Uso de Suelo, a través de informe Nro. IC-O-2019-103, emitió Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza Metropolitana que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Ilalo - Nefol, sin embargo, en el informe falta la firma de una concejala, por tal razón en virtud de la resolución Nro. C 0040-2019 de 16 de julio de 2019, aprobada en sesión de concejo, se devuelve el expediente para que los nuevos integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, conozcan y emitan un nuevo dictamen; por lo que, el 28 de octubre de 2019, el concejal Eduardo del Pozo, como Presidente de la Comisión de Suelo (S), asume la iniciativa legislativa;
- Que, el 20 de septiembre de 2019, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O, se solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita un informe sobre el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló - Nefol, detallando si cumple o no con la revisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, establecidas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, el 2 de octubre de 2019, se realizó la diligencia de inspección por parte de la Comisión de Uso de Suelo al Proyecto Urbanístico Ilaló - Nefol ubicado en el predio 5047641, en la parroquia Tumbaco;
- Que, el 23 de octubre de 2019, mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, da contestación al oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1425-O, y menciona: "(...)I. Nefol no contemplan la habilitación del suelo por

*fraccionamiento, por lo que no requiere cumplir con las condiciones y requerimiento de urbanización(...)*”;

Que, el 02 de diciembre de 2019, la representante técnica del Proyecto Urbanístico Ilaló - Nefol, ingresó a la Secretaría General del Concejo, documentos en los que justifica la socialización realizada con los moradores que habitan a los alrededores del proyecto;

Que, el 10 de diciembre de 2019, con oficio Nro. STHV-2019-0280-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscribe el informe de proceso de socialización PUAE Ilaló - Nefol, en el que menciona: *“...Al respecto se informa que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante la Resolución Nro. STHV-12-2017, suscrita el 18 de diciembre de 2017, modifica mediante la resolución STHV-17-2018, suscrita el 29 de noviembre de 2018, expidió el “Procedimiento y los Parámetros objetivos para la aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”, en cuyo artículo 14, se establece las “Etapas de tratamiento”, en ninguna de las cuales se contempla, de manera obligatoria, el realizar procesos para la socialización de estos proyectos especiales. Sin embargo, en atención al Artículo IV.1.16, de la Sección III, del Libro IV, Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, del Código Municipal, el cual establece: “De la participación ciudadana.- Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.”, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) solicita a todos los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), que realicen procesos de participación ciudadana para asegurar una planificación territorial inclusiva y abierta. Esto, asegura un justo beneficio para la comunidad circundante al proyecto ya que todos los PUAE, en compensación por el cambio normativo de aprovechamiento urbanístico, a parte del pago del monto por Concesión Onerosa de Derechos, deben contribuir con “...aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”, según lo establece el numeral 2 del Artículo IV.1.26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, del Libro IV, Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, del Código Municipal.El PUAE I. Nefol no ha sido la excepción, ya que el promotor realizó los procesos de participación ciudadana; Información que se remite para los fines pertinentes.”*

Que, el 06 de enero de 2020 la Comisión de Uso de Suelo concluye que es pertinente poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “I. Nefol”, ubicado en el predio Nro.- 5047641, parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi;

Se deja constancia de la observación formulada por la Comisión respecto al cambio de nombre del proyecto de Ordenanza a “Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial I. Nefol”, considerando que el mismo no se encuentra en las partes altas del Ilaló.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), 87 letra a) y v) del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del Libro IV.1 del Uso de Suelo, del Libro IV del Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"I. NEFOL"**

**Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE I. Nefol que contempla la generación de un proyecto de vivienda multifamiliar.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado I. Nefol se ubica en la Parroquia Tumbaco, Sector San Antonio de Tolagasi, en el predio número 5047641, con clave catastral 170109840406001000, de propiedad de NEFOL S.A., el cual cuenta con una superficie de 45.615.10 m<sup>2</sup> según cédula catastral.

Los linderos del predio número 5047641, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Intercambiador Ruta Viva
- **Hacia el Sur:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Este:** Quebrada del Corro
- **Hacia el Oeste:** Novena Transversal

**Artículo 3.- Objetivo general.** - El Proyecto busca promover un conjunto residencial enfocado en la importancia de la conservación ambiental y el aprovechamiento del entorno, para ello, se plantea una reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) en planta baja y una redistribución del mismo.

**Artículo 4.- Objetivo específico.** - El Proyecto I. Nefol implementará un conjunto privado de edificios de uso residencial, de 4 pisos, con 10 bloques de departamentos que se integran al entorno a través balcones y terrazas que favorecerán el aprovechamiento de sol y vistas. Además, la integración entre bloques se realizará mediante amplias áreas y caminerías comunales que fomentan la relación con la naturaleza y minimizan el impacto visual de las construcciones que se funden con el entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Uso de suelo:** El uso de suelo principal es Residencial Urbano 2 (RU2).
- b) **Condición general:** El proyecto realizará la integración urbanística con el entorno natural y urbano, así como la conservación e implementación de recursos ambientales



y las soluciones de integración a la red vial para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante.

**c) Condiciones específicas:**

- i) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia al diagrama referencial detallado en el anexo No. 1 de la presente ordenanza, en la cual se implantarán 10 bloques de edificios con una altura máxima de 4 pisos integrados entre sí por áreas verdes.
- ii) No se permitirá la habilitación del suelo por fraccionamiento de lotización y/o urbanización.
- iii) Generará una vía interna que permitirá la circulación entre bloques, sin afectar el tránsito de la vía pública Novena Transversal.
- iv) Implementará estacionamientos en subsuelo para conservar las áreas verdes en planta baja.
- v) El proyecto incorporará una red de 6 humedales con una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, que servirán como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y áreas naturales.
- vi) El proyecto establecerá una red de agua pluvial y red de aguas servidas con plantas de tratamiento previo a su disposición al vertedero.
- vii) Contará con un plan de ahorro de energía con iluminación LED.
- viii) Implementará terrazas ajardinadas de 4 metros lineales para aislamiento térmico en cada apartamento.
- ix) Incorporará barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15m de ancho a lo largo del borde del talud colindante al intercambiador.
- x) Implementará un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, por una longitud aproximada de 500 m.

**Artículo 6.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** Al Proyecto I. Nefol con clasificación de suelo urbano, le corresponde el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación A35 (A404-50) y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 1**

Zonificación	ALTURA MÁXIMA		RETIRO			Distancia entre bloques	CO S - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	A	M	F	L	P					
n	Pisos					M	%	%	m <sup>2</sup>	m
A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12

**Artículo 7.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto I. Nefol, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e

ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

**Artículo.8.- De los servicios públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental y energética en observancia de la normativa vigente conforme lo determina el *Anexo 3*.

## Capítulo III

### Compromiso de los promotores

**Artículo 9.- Aportes urbanísticos por parte de los propietarios.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, al ambiente, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad con la normativa jurídica:

- a) **Ambientales:** las obras de mitigación de impacto al ambiente se desarrollarán en relación al *Anexo 2, 3 y 4* de la presente ordenanza y en coordinación con la Secretaría de Ambiente:
  - a) En el área natural, el promotor:
    1. Conservará del área natural "Quebrada del Corro" en 15.867 m<sup>2</sup>.
    2. Construirá un cerramiento verde de protección que colinda con la Quebrada del Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
    3. Implementará un sistema de riego contra incendios en el borde de la Quebrada del Corro, el cual contempla la dotación de un sistema de prevención de incendios forestales en el área del proyecto incluyendo: señalética de prevención en sitios de mayor

vulnerabilidad, fajas cortafuegos en áreas vulnerables a incendios, regulación de acciones que potencialmente puedan provocar incendios forestales en áreas estratégicas.

4. Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Implementará un parque ecológico con senderos de uso público; cuyo acceso se realizará por el Intercambiador de la Ruta Viva – Inter Valles.

ii) En el área útil del predio, el promotor:

1. Conservará 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construirá barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Generará y mantendrá un sendero ecológico que bordea la Quebrada del Corro, que tiene una longitud de 500 metros, con fines recreacionales.
4. Implementará el recubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Implementará la arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.
6. Elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio.

iii) En el área del intercambiador, el promotor:

1. Desarrollará el diseño paisajístico y arborización del intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m<sup>2</sup>, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.

b) **Movilidad:** las obras de mitigación de impacto a la movilidad se desarrollarán en relación al Anexo 6 y 7 de la presente ordenanza:

- i. En la intersección de la calle 9na Transversal con la rampa de ingreso a la Ruta Viva, se realizará una reconfiguración mediante isletas conformadas por tachas que canalizarán el flujo vehicular y además la implantación de señalización y restricción de velocidad a 35 km/h., de tal manera de mejorar la circulación y seguridad de la intersección. Estos trabajos se coordinarán con la Administración Zonal correspondiente previo a la entrega de la obra a los futuros propietarios.
- ii. Se realizará el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na Transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto con las siguientes dimensiones: ancho total de la vía de 12 m., conformada por 6 m. de

calzada, dos carriles, uno por sentido de 3 m. cada uno y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía.

- iii. Al momento de construir el portón de entrada al Proyecto, se implantará una señal preventiva "Luz Alarma" cerca del ingreso y salida de vehículos del proyecto para poner sobre aviso a los peatones y así evitar accidentes.
- iv. El número de estacionamientos será calculado con el mínimo requerido por la normativa vigente en correspondencia al proyecto definitivo.

## Capítulo IV

### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 10.- Cálculo de la concesión onerosa de derechos (COD) por cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo. Consecuentemente, el cambio de uso requerido por el proyecto I. Nefol es de Residencial Urbano 1 (RU1), zonificación A2 (A1002-35) a Residencial urbano 2 (RU2), zonificación A404-50; y la cuantía por Concesión Onerosa de Derechos corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CODu = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$$

Donde:

- $CODu =$  Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
- $Valor\ del\ terreno\ de\ llegada = (AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

- i)  $AIVA =$  Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- ii)  $Índice\ de\ revalorización =$  Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la

clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo para el proyecto Ilaló – Nefol, por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, un valor de 1.

iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 120,00 (ciento veinte dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, y oficio No. 611DMC, de fecha 29 de mayo de 2018, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
  - ii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 28.335,11 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- 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 clasificación y/o 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%

$$\text{COD}_u = (\$3'400.213,20 - \$3'400.213,20) \times 20 \%$$

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

$$\text{COD}_u = \$0$$

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

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE I.- Nefol, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** En atención a la zonificación asignada al proyecto (A404-50), la cual contempla la construcción de hasta 4 pisos, una altura máxima de 16 metros y una asignación de lote mínimo de 400 metros, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con el proyecto presentado por el promotor, quedando expresamente prohibido el fraccionamiento del predio bajo las figuras de lotización y/o urbanización.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la entidad municipal competente en base a la normativa vigente.

**Cuarta.-** Para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar a la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al Impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, además de cumplir con lo descrito en el Informe No. SM-0122/2016, contenido en el oficio No. SM-1895-2016, de fecha 21 de noviembre de 2016.

**Quinta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 9 del presente instrumento.

**Sexta.-** Previo a la obtención de la LMU 20, los promotores del proyecto deberán obtener la autorización con la entidad competente respecto al uso de la acequia presente en el predio y formular su propuesta de uso, manejo y protección de la misma en función de la autorización correspondiente.

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2019.

## ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial I. Nefol.
2. Informe de la Secretaría de Ambiente No. SA-POL-4919 del 24 de agosto de 2016 con 5 hojas útiles.
3. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2018-4968, de fecha 19 de noviembre de 2018 con 05 hojas útiles.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-POL-2019-590, de fecha 06 de febrero de 2019 con 01 hoja útil.
5. Informe de Viabilidad del Proyecto I. Nefol emitido por la Secretaría de Territorio con oficio No.STHV-DMPPS-4601-2015 del 12 de octubre de 2016 con 4 hojas útiles.
6. Informe Técnico emitido por la Secretaría de Movilidad con oficio No.SM-1895-2016 con fecha 21 de noviembre de 2016 con 16 hojas útiles.
7. Informe de la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-203-2019, de fecha 24 de enero de 2019 con 15 hojas útiles.
8. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio STHV-DMPPS-5103-2018 de fecha 12 de octubre de 2018 con 12 hojas útiles.
9. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
10. Memoria de Socialización del Proyecto a los vecinos del sector.
11. Copia de la escritura de Protocolización de Regularización de excedentes y diferencias de áreas.
12. Oficio de fecha 21 de diciembre de 2018, remitido por los promotores del proyecto.