

Fecha: 21 DIC 2018 Hora 12:26

Nº. HOJAS 46h - 1

Recibido por: [Firma]

Quito, 6240

Oficio No. STHV-DMPPS-

Ticket: GDOC-2017-105582

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: PUA San Sebastián

[Firmas manuscritas]

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, modificada por la Ordenanza Metropolitana 210 sancionada el 12 de abril de 2018, por medio de la presente se remite para sus conocimiento y fines pertinentes el proyecto de resolución del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián adjunto con la siguiente información:

1. Informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
2. Expediente del PUA San Sebastián que contiene: memoria técnica, planos y carta de compromiso presentada por los promotores.
3. Proyecto de Resolución para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Firma manuscrita]

Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	20.12.2018	OH
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	20.12.2018	ZAT

**RESOLUCIÓN No. ....**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"*;

**Que**, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

**Que**, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *"1. Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432 *“que los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.*

*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. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.*

*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.*

*La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda”;*

**Que**, el artículo 14 de la Resolución C 074 sobre el Desarrollo y Organización de las Sesiones y Debates de la Facultad de Fiscalización, la Coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano De Quito y el Código de Ética de los Integrantes del Concejo Metropolitano, establece que *“el Concejo Metropolitano podrá expedir*

*además, acuerdos y resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados, de existir mérito para ello”.*

**Que**, el 22 de septiembre de 2017, la Dra. María Fernanda Rocha, en calidad de Apoderada Especial de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda criterio sobre parámetros y delimitaciones de zonificación y el visto bueno para continuar con el trámite de aprobación para la subdivisión del lote con predio No. 5782698 (donde se desarrolla el proyecto Jardines de San Sebastián), informando que el mismo tiene un uso de suelo y forma de ocupación denominado “área de promoción”;

**Que**, con oficio S/N del 17 de agosto de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda el 03 de septiembre de 2018, el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, presenta la propuesta para la asignación de datos para el proyecto Jardines de San Sebastián;

**Que**, el 11 de octubre de 2018, mediante oficio No. STHV- DMPPS-5097, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda emite observaciones a la propuesta del Proyecto Jardines de San Sebastián;

**Que**, con oficio S/N del 29 de octubre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, el señor José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, reingresa la propuesta del proyecto Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-5097 del 11 de octubre de 2018.

**Que**, con informe técnico de fecha 20 de diciembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698 de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, en sujeción al Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 210 antes evocada;

**Que**, con informe No.xxx, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio favorable para la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698 de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, en sujeción al Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 antes evocada;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; el artículo 57, literal a); y el artículo 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Resuelve:**

**Artículo 1.-** Establecer las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio 5782698 donde se desarrollará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Jardines de San Sebastián de acuerdo a lo establecido en el cuadro No.1 y en los mapas de los Anexos 1, 2 y 3 de la presente resolución.

**Cuadro No. 1.- Clasificación, usos de suelo y forma de ocupación**

Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
			Pisos	M	F	L	P	m	%	%	m <sup>2</sup>	m	
Urbano	Equipamiento	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20	
Urbano	Equipamiento	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
Urbano	Múltiple	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20	
Urbano	Residencial Urbano 2	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
Urbano	Agrícola Residencial	A1002-35 (VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
Rural	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	A31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

**Artículo 2.- Obligaciones del promotor o propietario del proyecto.-** El propietario o promotor del proyecto se obliga a:

- a) Transferir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de manera gratuita y obligatoria las áreas verdes, áreas de vías y de equipamiento público, según lo previsto en la normativa vigente, en atención a lo establecido en el Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 y en base a lo detallado en el Anexo 4 y lo establecido en el Artículo 3 de la presente Resolución;
- b) Desarrollar a su costo, observando la normativa prevista para el efecto, las propuestas técnicas y estudios para la realización de las obras de infraestructura y vialidad previstas por el PUA;
- c) Ejecutar las obras para la habilitación de las áreas verdes públicas.
- d) Ejecutar las obras de infraestructura vial según los perfiles viales detallados en el anexo 5 de la presente Resolución, conducentes a la habilitación del suelo;
- e) Ejecutar las medidas de mitigación derivadas de potenciales riesgos, de aplicar;
- f) Desarrollar los estudios de impacto a la movilidad y al ambiente que pudieren derivarse de las intervenciones y/o construcciones a desarrollarse en el marco del presente PUA, en base a lo determinado en la normativa vigente;
- g) Otras obligaciones derivadas del marco normativo vigente.

Todas las obligaciones contenidas en el presente artículo deberán ejecutarse a costa del promotor en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

**Artículo 3.- Aportes urbanísticos del proyecto.-** Sin perjuicio de las obligaciones contraídas por la aplicación del artículo anterior, el promotor adquiere de forma voluntaria y concertada con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el compromiso de realizar los siguientes aportes:

- a) **Áreas Verdes Públicas.-** El área de suelo a ser entregada como área verde pública por parte del PUA Jardines de San Sebastián corresponderá al menos al 19,56 % del área útil del lote.
- b) **Equipamientos Públicos.-** El área de suelo a ser entregada como equipamiento público por parte del PUA Jardines de San Sebastián corresponderá al menos al 3,04 % del área útil del lote. Adicionalmente, según lo establecido en la carta de compromiso de fecha 29 de octubre de 2018, suscrita por José Samaniego, Gerente General de ANEFI S.A., el promotor del proyecto desarrollará la construcción de un equipamiento público, por un monto de hasta \$143.781,04, a implantarse en uno o varios de los lotes de equipamiento público, cuyo

programa arquitectónico será definido por la Administración Zonal de Tumbaco, considerando las necesidades de la parroquia.

El alcance e inversión total de este compromiso abarca la elaboración de los estudios arquitectónicos y de ingenierías, la respectiva obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas y la consecuente ejecución de la obra.

Se considera igualmente aporte urbanístico la superficie excedente a la requerida por norma, correspondiente a las áreas verdes y de equipamiento público, según lo establecido en el cuadro del Anexo No. 4.

**c) Equipamiento Privado.-** Desarrollar un equipamiento educativo privado según las asignaciones previstas en los anexos 2 y 3, y cuya ubicación se detalla en el anexo 6 de la presente Resolución.

**d) Red de Ciclovías.-** El diseño, la aprobación y la implementación de la red de ciclovías, según lo detallado en el anexo 5 de la presente Resolución.

Todos los compromisos contenidos en el presente artículo, exceptuando el correspondiente al literal c), deberán ejecutarse a costa del promotor en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU10.

Para el efecto, el promotor suscribirá convenios con las entidades y empresas públicas metropolitanas competentes.

**Artículo 4.- Seguimiento a la ejecución de obligaciones y aportes del promotor.-** A partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, la Administración Zonal de Tumbaco y las empresas públicas metropolitanas competentes, realizarán el seguimiento a la ejecución de las obligaciones y los aportes a cargo del promotor y emitirán informes semestrales de cumplimiento, los cuales serán remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Los convenios previstos en el artículo 3 de la presente resolución, señalarán con precisión las obligaciones del promotor con la finalidad de garantizar el oportuno y eficaz cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente instrumento.

**Artículo 5.- Licenciamiento para la Habilitación del Suelo.-** Para la obtención del certificado de conformidad conducente a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo (LMU 10), el promotor presentará ante las entidades colaboradoras la presente resolución, con la finalidad de que estas verifiquen la concordancia entre el proyecto de subdivisión y las condiciones urbanísticas establecidas en el presente instrumento.

### **Disposiciones Generales.-**

**Primera.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698, una vez que haya recibido el pronunciamiento favorable de la Autoridad Agraria Nacional con respecto al cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

**Segunda.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporará una nota al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) a los predios resultantes de la aprobación del PUA Jardines de San Sebastián, sobre el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente Resolución.

### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** En el término de 5 días hábiles, contados a partir de la sanción de la presente Resolución, la Secretaría General del Concejo, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitirá la petición a la Autoridad Agraria Nacional, para el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano para el lote con número de predio 5782698 donde se implantará el proyecto Jardines de San Sebastián.

**Segunda.-** En el término de 60 días contados a partir de la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698, la Administración Zonal de Tumbaco, en concertación con el promotor, definirá el tipo de equipamiento, su programa arquitectónico y su respectivo cronograma de ejecución, a ser desarrollado por el promotor del proyecto Jardines de San Sebastián, según lo estipulado en el Artículo 3, literal b) de la presente Resolución.

En el mismo plazo, esta Administración Zonal designará al o los funcionarios encargados de dar seguimiento a las obligaciones contraídas por el promotor y notificará del particular a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Para garantizar el oportuno cumplimiento de esta disposición, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda notificará a la Administración Zonal Tumbaco sobre la asignación de datos.

**Tercera.-** En el término de 180 días contados a partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, la Administración Zonal de Tumbaco y las empresas públicas metropolitanas, en concertación con el promotor, suscribirán los convenios destinados a viabilizar la ejecución de las obras de equipamiento previstas en el Artículo 3 de la presente Resolución en concordancia con los diseños y cronograma realizados para el efecto.

**Cuarta.-** En el término de 180 días contados a partir de la sanción de la presente Resolución, la Administración Zonal de Tumbaco, gestionará la aprobación de los trazados viales tendientes a dar continuidad a la red vial prevista por el PUA Jardines de San Sebastián.

**Disposición Final.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el .....de....de 2018.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

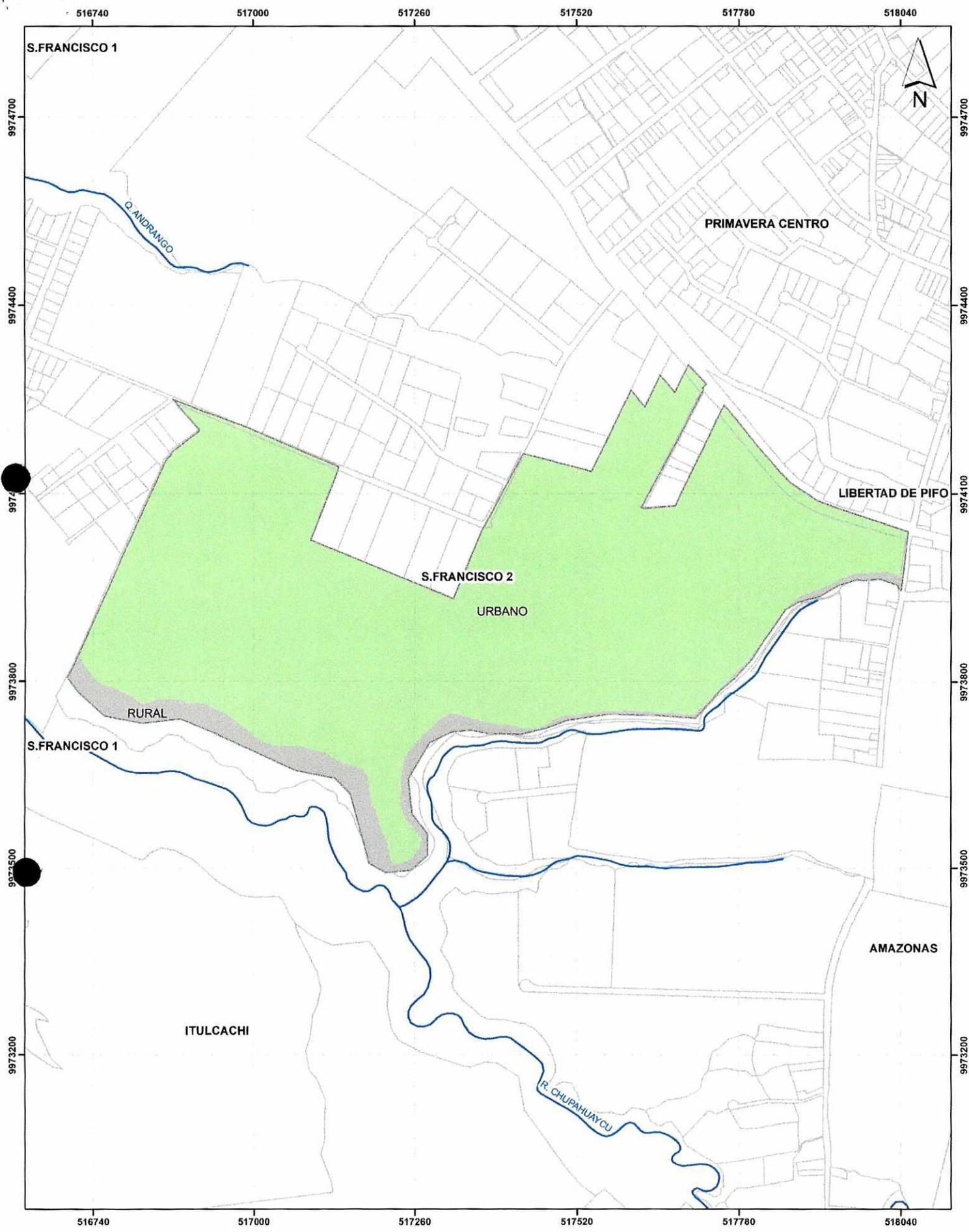
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el .....- Distrito Metropolitano de Quito,

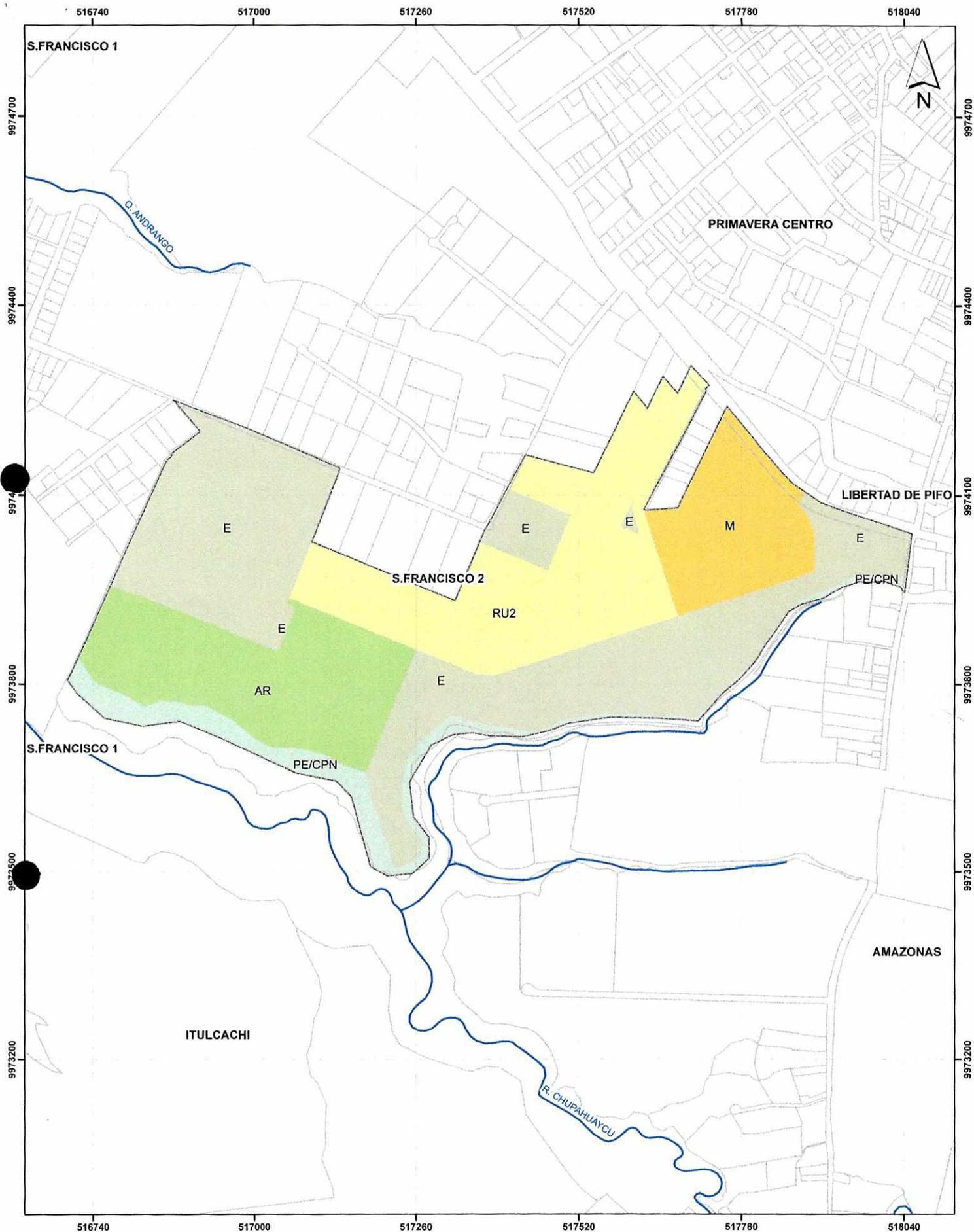
Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

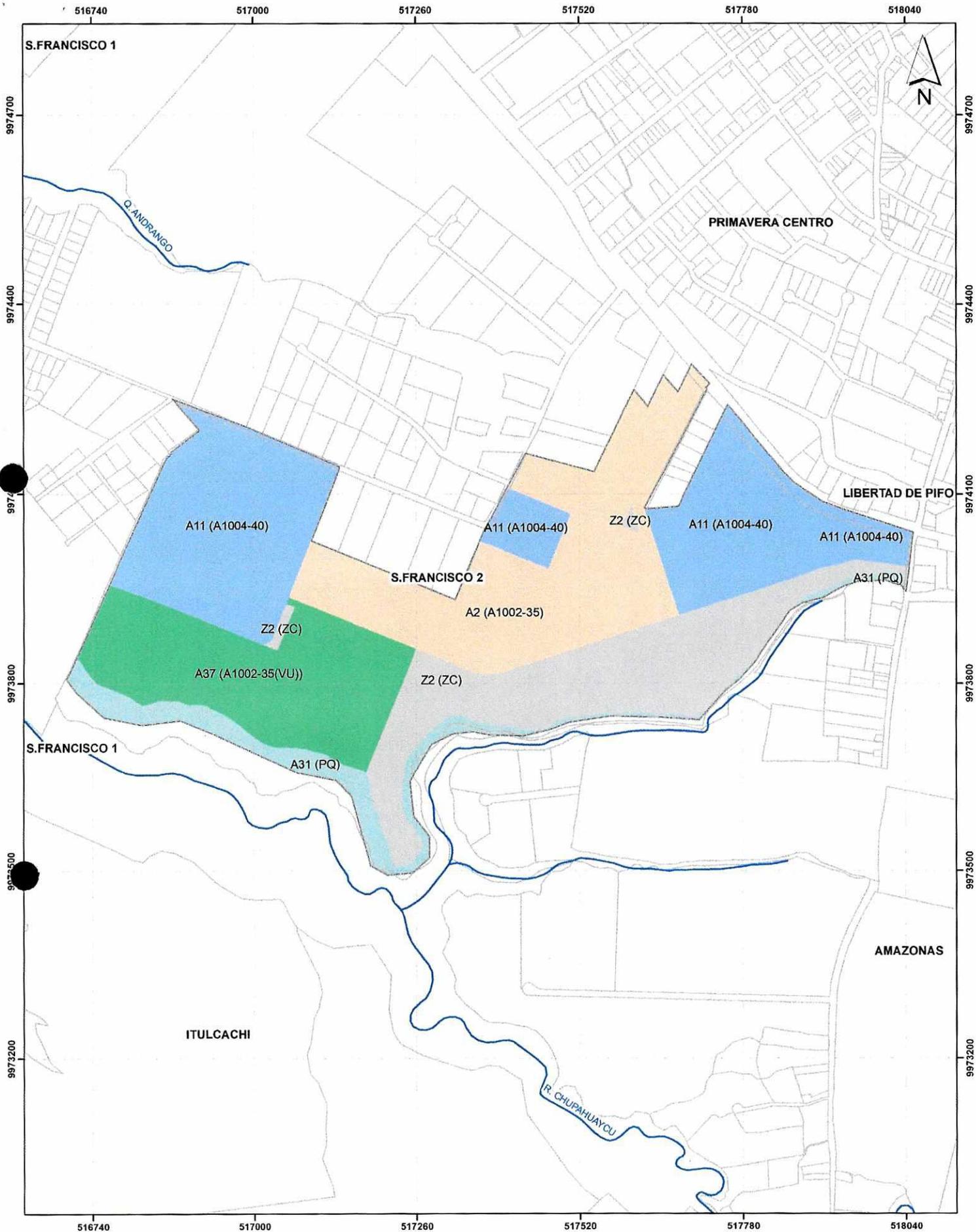
1. Plano de Asignación de Clasificación de Suelo
2. Plano de Asignación de Usos de Suelo.
3. Plano de Asignación de Condiciones de Ocupación y Edificabilidad.
4. Plano de Equipamientos Públicos, Áreas Verdes Públicas y Cuadro de Áreas.
5. Plano de la red vial y secciones viales.
6. Implantación referencial del PUA San Sebastián



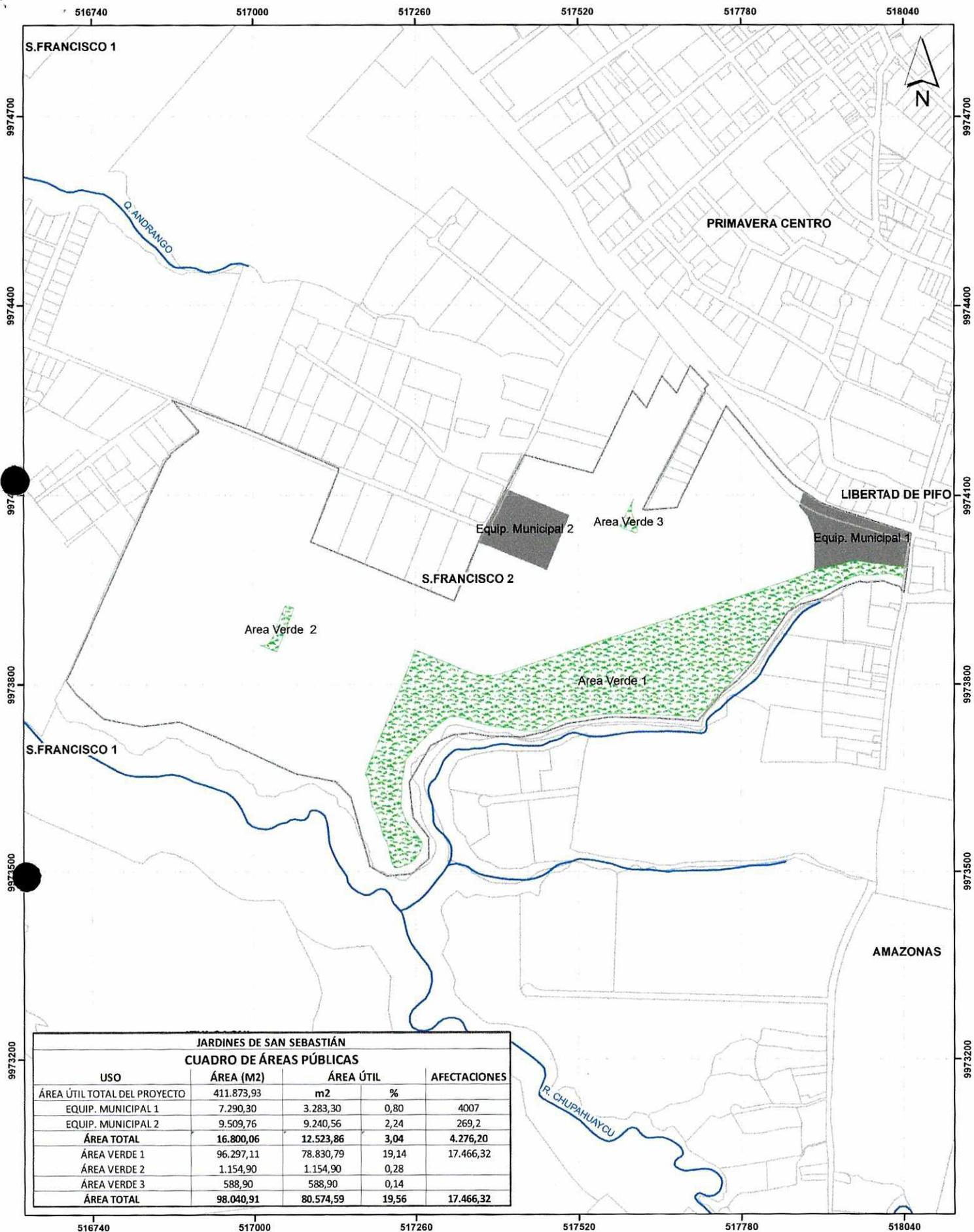
ANEXO <b>1</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>Clasificación Suelo</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> URBANO <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black;"></span> RURAL	<span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Limite PUA <span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 15px; display: inline-block;"></span> Río, quebrada <span style="border: 1px dashed black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Lotes	
	PUA SAN SEBASTIÁN			
	<b>PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO  ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	ESCALA: 0 50 100 200 m	FECHA: DICIEMBRE 2018



ANEXO <b>2</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>Uso del suelo</b>		Equipamiento P. Ecol/Conser. Patri. N Agrícola Resid.	Multiple Resid Urbano 2	Limite_Plan Río, quebrada Lotes
	PUA SAN SEBASTIÁN	ESCALA:		FECHA:		OBSERVACIÓN:
	PLANO DE USOS DEL SUELO	0 50 100 200 m		DICIEMBRE 2018		
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		 ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA				

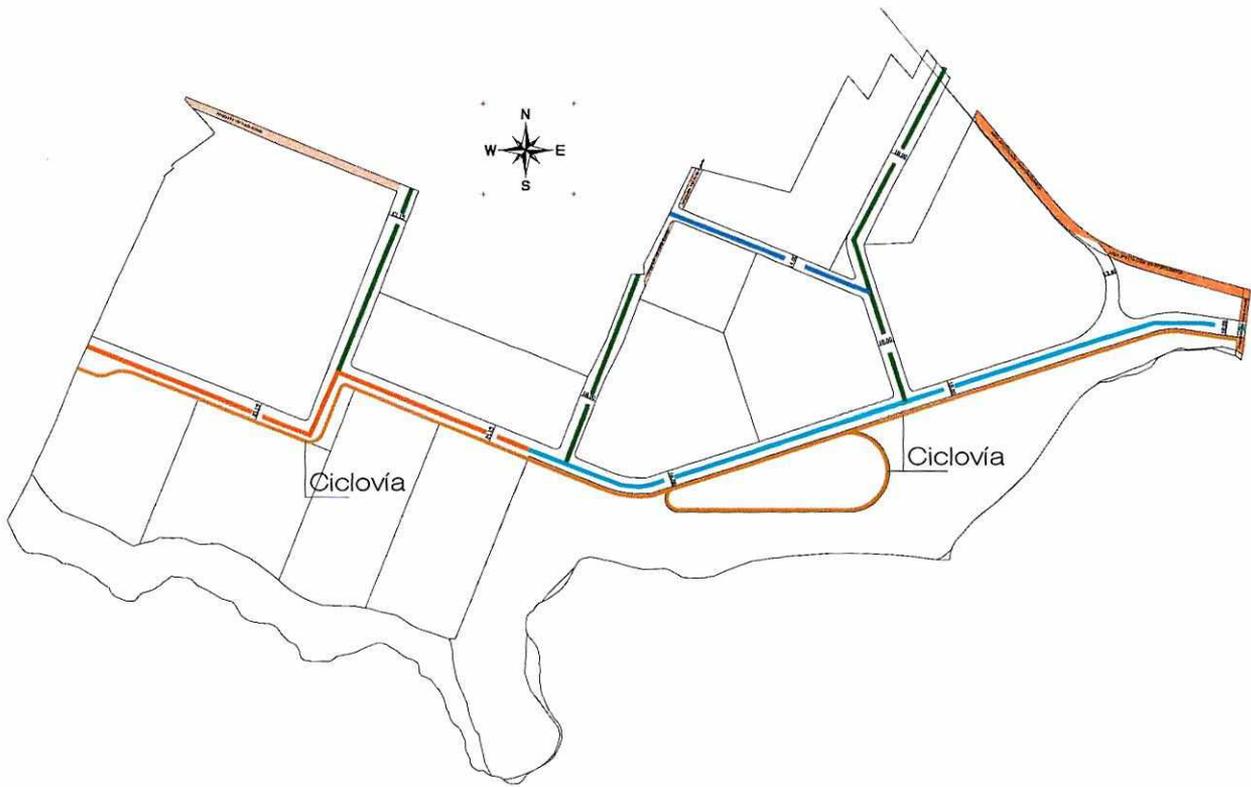


ANEXO <b>3</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<table border="0"> <tr> <td>Zonificación</td> <td>A31</td> <td></td> <td>Limite PUA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A11</td> <td></td> <td>A37</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A2</td> <td></td> <td>Z2</td> </tr> </table>		Zonificación	A31		Limite PUA		A11		A37		A2		Z2	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>Limite PUA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Río, quebrada</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lotes</td> </tr> </table>		Limite PUA		Río, quebrada		Lotes
	Zonificación	A31		Limite PUA																			
		A11		A37																			
	A2		Z2																				
	Limite PUA																						
	Río, quebrada																						
	Lotes																						
PUAE SAN SEBASTIÁN																							
PLANO DE CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD																							
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		 ARO. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		ESCALA: 	FECHA: DICIEMBRE 2018	OBSERVACIÓN:																	



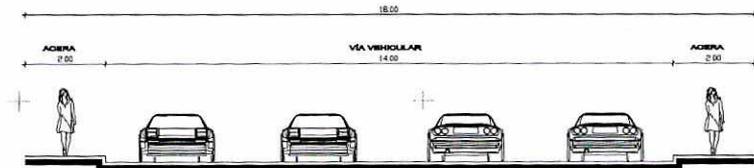
JARDINES DE SAN SEBASTIÁN				
CUADRO DE ÁREAS PÚBLICAS				
USO	ÁREA (M2)	ÁREA ÚTIL		AFECCIONES
		m2	%	
ÁREA ÚTIL TOTAL DEL PROYECTO	411.873,93			
EQUIP. MUNICIPAL 1	7.290,30	3.283,30	0,80	4007
EQUIP. MUNICIPAL 2	9.509,76	9.240,56	2,24	269,2
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>16.800,06</b>	<b>12.523,86</b>	<b>3,04</b>	<b>4.276,20</b>
ÁREA VERDE 1	96.297,11	78.830,79	19,14	17.466,32
ÁREA VERDE 2	1.154,90	1.154,90	0,28	
ÁREA VERDE 3	588,90	588,90	0,14	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>98.040,91</b>	<b>80.574,59</b>	<b>19,56</b>	<b>17.466,32</b>

<b>ANEXO 4</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>Equipamiento/Área Verde</b>		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p>□ Limite PUA</p> <p>■ Equipamiento Municipal</p> <p>■ Área Verde Municipal</p> </div> <div style="width: 40%;"> <p>— Río, quebrada</p> <p>□ Lotes</p> </div> </div>	
	PUA SAN SEBASTIÁN					
	PLANO DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES MUNICIPALES					
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		 ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		ESCALA: 	FECHA: DICIEMBRE 2018	OBSERVACIÓN:



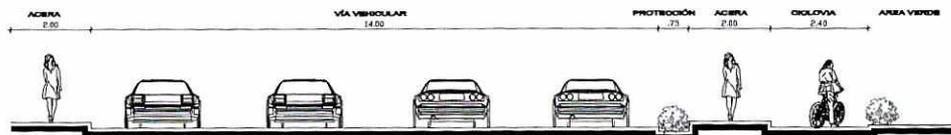
### Vía tipo 1

Sección 18 m



### Vía tipo 2

Sección 18,75 m + 2,40 m en el área verde pública



### Vía tipo 3

Sección 21,15 m (incluye ciclovía)

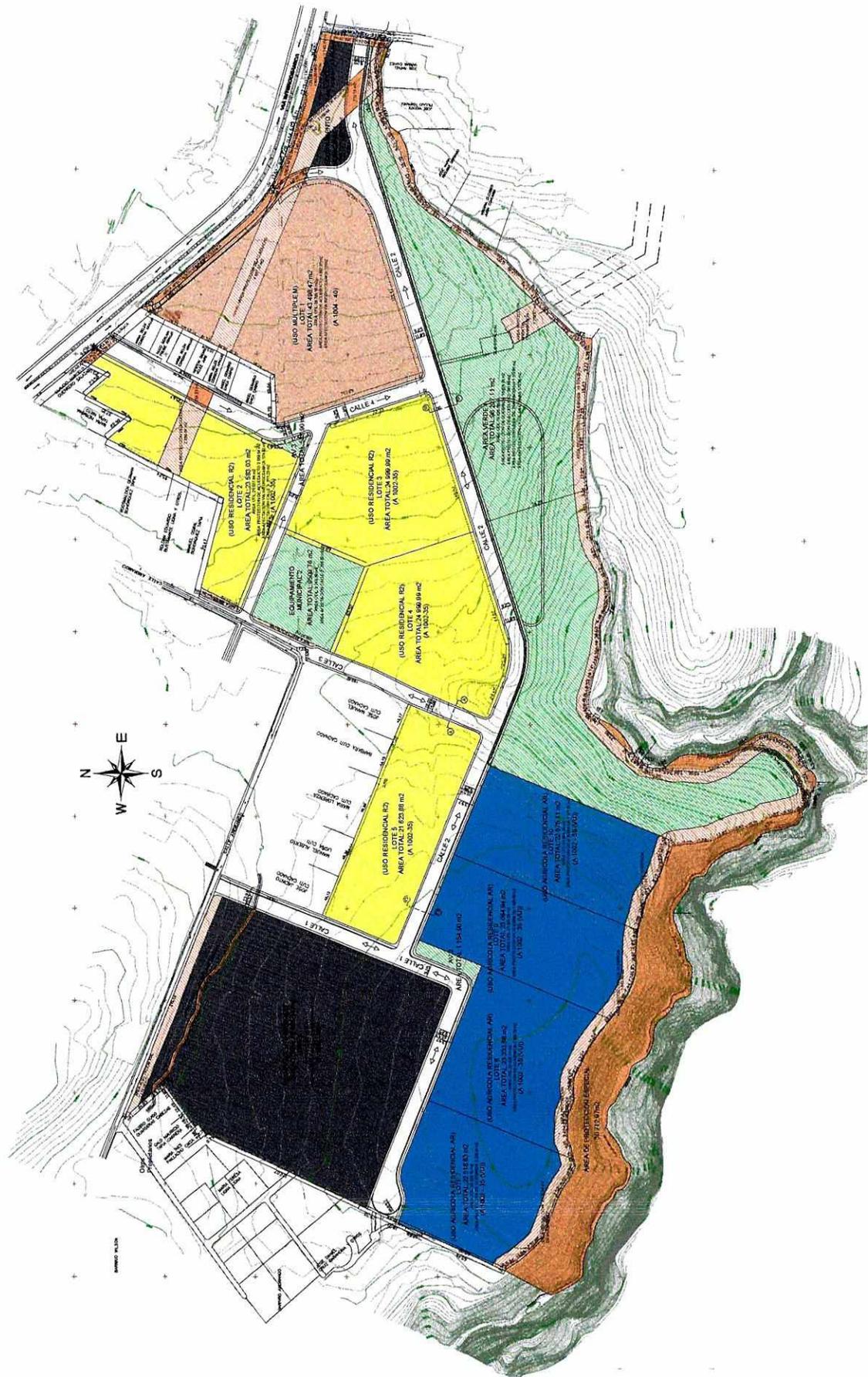


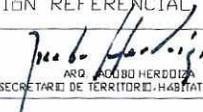
### Vía tipo 4

Sección 14,00 m



ANEXO 5	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
	PUA SAN SEBASTIÁN				
	PLANO DE LA RED Y SECCIONES VIALES				
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANIFICACIÓN DEL SUELO		 DR. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ESCALA:	FECHA: DICIEMBRE 2018	OBSERVACIÓN:



ANEXO 6	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		ESCALA:  FECHA: OBSERVACION:
	PUA SAN SEBASTIÁN		
	PLANO DE IMPLANTACIÓN REFERENCIAL		
ELABORACIÓN: SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		 JUAN CARLOS HEREDIA SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	DICIEMBRE 2018

## **INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN**

### **1. Antecedentes**

El tratamiento que ha seguido este proyecto es el siguiente:

1. El 22 de septiembre de 2017, la Dra. María Fernanda Rocha en calidad de Apoderada Especial de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián solicita, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, criterio sobre parámetros y delimitaciones de zonificación y el visto bueno para continuar con el trámite de aprobación para la subdivisión del lote con predio No. 5782698 (donde se desarrolla el proyecto Jardines de San Sebastián), informando que el mismo tiene un uso de suelo y forma de ocupación denominado “área de promoción”.
2. El mes de octubre de 2017 mediante oficio No. STHV-DMPPS-5832, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en atención al oficio ingresado el 22 de septiembre de 2017 informa que:

*“las asignaciones de uso y ocupación de suelo son aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito en base a los instrumentos de planificación territorial establecidos para el efecto. La zonificación y uso de suelo vigente para el lote con predio No. 5782698 es área de promoción.”*

*De ser de interés del propietario cambiar el uso y la zonificación vigente, puede continuar con el proceso de aprobación como Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial (PUAE), para lo cual deberá actualizar el expediente en base a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y a la resolución administrativa vigente”.*

3. El 12 de abril de 2018 se sancionó la Ordenanza Metropolitana 210, cuyo artículo 21 modifica el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172, el cual contiene la normativa para la asignación de datos en los lotes catalogados como “Área de promoción”.
4. El 06 de julio de 2018 mediante oficio No. STHV-DMPPS 3305 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa al Fideicomiso Jardines de San Sebastián respecto al proceso establecido mediante la Ordenanza Metropolitana 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana 210, para la asignación de datos de zonificación en los lotes catalogados como “Área de Promoción”.

5. Con oficio S/N del 17 de agosto de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda el 03 de septiembre de 2018 el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, presenta la propuesta para la asignación de datos para el proyecto Jardines de San Sebastián.
6. El 11 de octubre de 2018 mediante oficio No. STHV- DMPPS-5097, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda emite observaciones a la propuesta del Proyecto Jardines de San Sebastián.
7. Con oficio S/N del 29 de octubre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, reingresa la propuesta del proyecto Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-5097 del 11 de octubre de 2018.

## **2. Base Legal**

- 2.1. La ordenanza metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 31, establece que:

*"Artículo... (31).- Áreas de promoción.- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano".*

- 2.2. La ordenanza metropolitana No. 172 en su artículo 66, modificada por la ordenanza No.210 sancionada el 12 de abril de 2018 señala:

*"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación*

*de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.*

*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. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total... ”*

### **3. Análisis Urbanístico**

**3.1.- Ubicación.** - El proyecto urbanístico arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián, se desarrolla en el lote con predio No. 5782698, de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, con un área de 496.089,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de San Francisco, parroquia de Pifo, en la Administración Zonal Tumbaco, en el Distrito Metropolitano de Quito.

**3.2.- Área de Estudio.** - Por tener un área mayor de 10 ha. y, tomando como referencia el área de influencia en base a lo determinado para los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) según lo dispuesto en la resolución SHTV-12-2017 de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, modificada por la resolución STHV-017-2018 del 29 de noviembre de 2018, se ha determinado que el área de estudio para el análisis urbanístico es de 500 metros medidos desde el perímetro del lote, tal como puede observarse en la siguiente imagen.

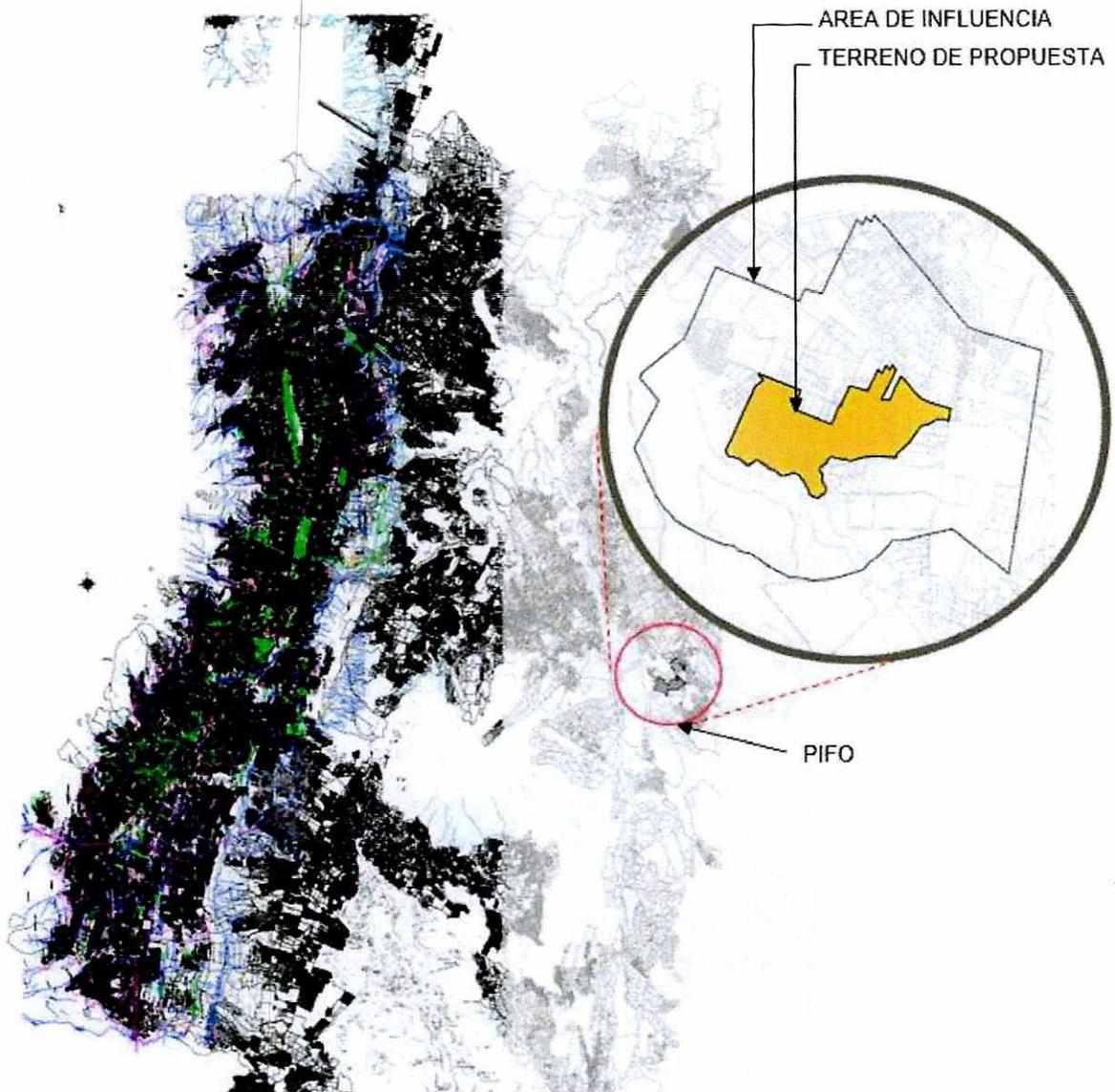


Imagen 1.- Ubicación y área de influencia para el análisis urbanístico del PUA San Sebastián.

Fuente.- Promotor del PUA San Sebastián

**3.3.- Análisis de las asignaciones de uso y ocupación de suelo en el área de estudio.** - En base al área de estudio establecida (ver imagen 2), la cual abarca un área de 361 ha., se ha realizado los respectivos análisis cuyos datos se muestran a continuación en el cuadro 1.

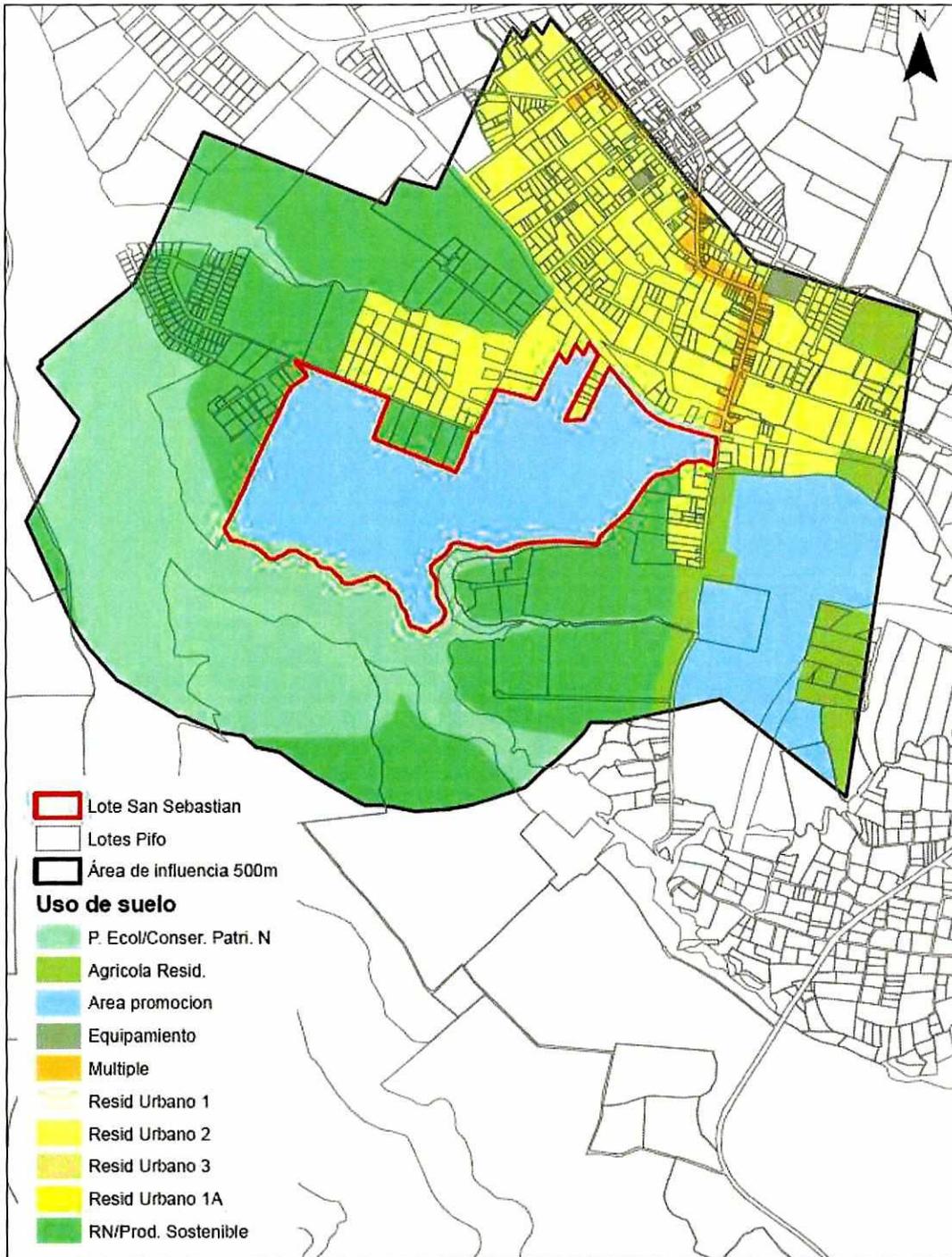


Imagen 2.- Asignaciones de uso de suelo en el área de estudio del PUA San Sebastián.

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

**Cuadro 1.- Áreas y porcentajes de las asignaciones de uso y ocupación del suelo en el área de estudio.**

USO DE SUELO/ZONIFICACIÓN	SUMA DE ÁREA POR ZONIFICACIÓN (M2)	SUMA DE ÁREA POR USO DE SUELO (M2)	PORCENTAJE DE ÁREA POR ZONIFICACIÓN (%)	PORCENTAJE DE ÁREA POR USO DE SUELO (%)
<b>AGRÍCOLA RESIDENCIAL</b>		160.734,38		4,44
A1002-35	50.155,20		1,39	
A2502-10	81.060,33		2,24	
A602-50	29.416,66		0,81	
D302-80	102,20		0,00	
<b>ÁREA PROMOCIÓN</b>		757.616,79		20,94
ZC	757.616,79		20,94	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		9.714,74		0,27
ZC	9.714,74		0,27	
<b>INDUSTRIAL 3</b>		12.189,12		0,34
A1004I-60	12.189,12		0,34	
<b>MÚLTIPLE</b>		58.443,16		1,62
D202H-70	47.828,45		1,32	
D303-80	10.614,71		0,29	
<b>P. ECOL/CONSER. PATRI. N</b>		857.885,95		23,71
A25002-1.5	184.936,95		5,11	
PQ	672.949,00		18,60	
<b>RESIDENCIAL URBANO 2</b>		810.539,98		22,40
A1002-35	157.575,85		4,35	
A602-50	391.742,40		10,83	
D303-80	261.221,73		7,22	
<b>RN/PROD. SOSTENIBLE</b>		951.319,54		26,29
A25002-1.5	14.493,97		0,40	
A2502-10	823.436,87		22,76	
A5002-5	113.388,70		3,13	
<b>TOTAL GENERAL</b>	3'618.443,66	3'618.443,66	100,00	100,00

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

De los datos expresados en la tabla 1, se puede apreciar que el mayor porcentaje de suelo del área de estudio es de Recurso Natural Renovable el cual ocupa el 26,29% del suelo del área de estudio y el uso de suelo de Protección Ecológica (protección de quebrada) con un porcentaje total del 23,71 %, este uso de suelo se encuentra circundante del proyecto,

producto de la asignación a una quebrada, la cual limita con el proyecto, por lo que este sector posee una muy limitada accesibilidad.

**3.3.1.- Análisis de las asignaciones de uso y ocupación en el suelo urbano.** – Debido a que la propuesta presentada conlleva un cambio de clasificación de suelo, pasando de un suelo rural a un suelo urbano, se ha realizado un análisis específico respecto a las determinaciones de uso y ocupación en el área de estudio en suelo de clasificación urbana, obteniendo los resultados que se muestran en el cuadro 2.

*Cuadro 2.- Áreas y porcentajes de las asignaciones de uso y ocupación en el área de estudio en suelo de clasificación urbana.*

USO DE SUELO/ZONIFICACIÓN	SUMA DE ÁREA POR ZONIFICACIÓN (M2)	SUMA DE ÁREA POR USO DE SUELO (M2)	PORCENTAJE DE ÁREA POR ZONIFICACIÓN (%)	PORCENTAJE DE ÁREA POR USO DE SUELO (%)
<b>AGRÍCOLA RESIDENCIAL</b>		29.518,86		3,21
A602-50	29.416,66		3,20	
D302-80	102,20		0,01	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		9.714,74		1,06
ZC	9.714,74		1,06	
<b>INDUSTRIAL 3</b>		12.189,12		1,32
A1004I-60	12.189,12		1,32	
<b>MÚLTIPLE</b>		58.443,16		6,35
D202H-70	47.828,45		5,20	
D303-80	10.614,71		1,15	
<b>RESID URBANO 2</b>		810.539,98		88,06
A1002-35	157.575,85		17,12	
A602-50	391.742,40		42,56	
D303-80	261.221,73		28,38	
<b>TOTAL GENERAL</b>	920.405,85	920.405,85	100,00	100,00

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

En el cuadro 2, se puede observar que, en el suelo de clasificación urbana, el mayor porcentaje del área se encuentra en el uso de suelo “residencial urbano 2” ocupando el 88,06 %, seguido por el uso de suelo “múltiple” y finalmente el uso de suelo “agrícola residencial”.

**3.4.- Análisis del número de pisos en el área de estudio.** – La tendencia de la altura permitida para la edificación en este sector es de 2 pisos como se indica en el cuadro 3.

*Cuadro 3.- Áreas por número de pisos*

	0	2	3	4	V	TOTAL GENERAL
AGRÍCOLA RESIDENCIAL		160.734,382				160.734,38
ÁREA PROMOCIÓN EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL 3		7			757616,79	757.616,79
MÚLTIPLE					9714,74	9.714,74
P. ECOL/CONSER. PATRI. N				12.189,12		12.189,12
RESIDENCIAL URBANO 2		47.828,45	10.614,71			58.443,16
RN/PROD. SOSTENIBLE	672.949,00	184.936,95				857.885,95
TOTAL GENERAL (M2)		549.318,25	261.221,73			810.539,98
TOTAL GENERAL (%)		951.319,54				951.319,54
TOTAL GENERAL (M2)	672.949,00	1'894.37,57	271.836,44	12.189,12	767331,53	3' 618.443,66
TOTAL GENERAL (%)	18,60	52,35	7,51	0,34	21,21	100,00

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

**3.5.- Análisis demográfico en el área de estudio.** – En base al censo de población y vivienda 2010, para el sector de estudio se han obtenido los siguientes datos:

*Cuadro 4.- Crecimiento poblacional en el área de estudio*

CRECIMIENTO POBLACIONAL		
POBLACIÓN BASE	4244	HAB
CRECIMIENTO POR AÑO	3,74	%
CRECIMIENTO 2010-2018	8	AÑOS
POBLACION 2018	5514	HAB

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

En base a lo detallado para este sector, la población proyectada al 2018 es de 5.514 habitantes y, debido a la cantidad de personas, los equipamientos públicos que se localicen en este sector deberán ser de una escala sectorial.

#### 4. Propuesta PUA San Sebastián:

La propuesta espacial presentada por el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, mediante oficio S/N del 29 de octubre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, se describe a continuación:

## 5. Aportes Urbanísticos

En base al cuadro de áreas presentado por el promotor del PUA Jardines de San Sebastián que se detalla en el cuadro 6, se establecerán los porcentajes de áreas verdes y de equipamientos públicos que este proyecto aporta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

*Cuadro 6.- Cuadro de áreas PUA Jardines de San Sebastián*

LOTE	USO	ÁREA (M2)	ÁREA UTIL	AFECCIONES	NOM
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO		496089,59			
<b>LOTES PRIVADOS</b>					
1	MÚLTIPLE (M)	43.498,47	38.788,10	4710,37	A 1004-40
2	RESIDENCIAL (R2)	23.583,03	21.037,84	2545,19	A 1002-35
3	RESIDENCIAL (R2)	24.999,99	24.999,99		A 1002-35
4	RESIDENCIAL (R2)	24.999,99	24.999,99		A 1002-35
5	RESIDENCIAL (R2)	21.623,88	21.623,88		A 1002-35
6	EQUIP. PRIV.	66.805,14	65.994,14	811	A 1004-40
7	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	22.518,83	20.283,19	2235,64	A 1002-35 (VU)
8	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	23.333,58	20.826,79	2506,79	A 1002-35 (VU)
9	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	23.064,94	21.501,88	1563,06	A 1002-35 (VU)
10	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	22.575,11	21.004,09	1571,02	A 1002-35 (VU)
<b>LOTES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>					
	EQUIP. MUNICIPAL 1	7.290,30	3.283,30	4007	A 1004-40
	EQUIP. MUNICIPAL 2	9.509,76	9.240,56	269,2	A 1004-40
<b>ÁREAS VERDES PÚBLICAS</b>					
	ÁREA VERDE 1	96.297,11	78.830,79	17.466,32	ZC
	ÁREA VERDE 2	1.154,90	1.154,90		ZC
	ÁREA VERDE 3	588,90	588,90		ZC
<b>ÁREAS VARIAS</b>					
	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL	30.712,97			
	AFECCIONES VIALES	4.729,43			
	VÍAS GENERALES	48.803,26			

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

Adicionalmente, de los datos que constan en el cuadro 6, el área total del lote (496.089,59 m<sup>2</sup>) menos las áreas de afectaciones por: área de protección especial, afectaciones y trama vial, las cuales suman una superficie de 84.245,66 m<sup>2</sup>, se obtiene que el área útil total del proyecto es de 411.873,93 m<sup>2</sup>.

*Cuadro 7.- Áreas a ser entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*

USO	ÁREA (M2)	ÁREA UTIL	AFECTACIONES	Porcentaje del área útil (%)
ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO	411.873,93			
EQUIP. MUNICIPAL 1	7.290,30	3.283,30	4007	
EQUIP. MUNICIPAL 2	9.509,76	9.240,56	269,2	
Área total	16.800,06	12.523,86	4.276,20	3,04
ÁREA VERDE 1	96.297,11	78.830,79	17466,32	
ÁREA VERDE 2	1.154,90	1.154,90		
ÁREA VERDE 3	588,90	588,90		
Área total	98.040,91	80.574,59	17.466,32	19,56

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

Sumando las áreas a ser entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se obtienen que el PUA Jardines de San Sebastián, propone la sesión por habilitación del suelo, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, del 22,60 % del área útil del terreno, sobrepasando lo establecido en la norma nacional y metropolitana vigente que establece una sesión mínima del 15% del área útil del terreno.

Adicionalmente el promotor del PUA Jardines de San Sebastián se ha comprometido mediante oficio S/N del 29 de octubre de 2018 (adjunto al presente informe), ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, a la ejecución de un equipamiento público por un monto de hasta \$149.781,04 (ciento cuarenta y nueve mil setecientos ochenta y un dólares con cuatro centavos), en las áreas designadas como Equipamiento Municipal.

Finalmente este proyecto en base a la ordenanza metropolitana No. 172 en su artículo 66, modificada por la ordenanza No.210 sancionada el 12 de abril de 2018, propone la generación de un equipamiento privado ubicado en el área asignada como polígono de asignación No.6.

## 6. Conclusión

En base a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana 210, se establece que el PUA Jardines de San Sebastián cumple con los requisitos técnicos establecidos para la asignación de datos de uso y zonificación, para su respectiva aprobación por el órgano competente.

Debido a que el lote con predio No. 5782698 actualmente tiene una clasificación de suelo rural, se deberá iniciar la gestión con la entidad competente, con el fin de que esta autorice el cambio de clasificación a suelo urbano, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdóiza

### SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	20.12.2018	EM
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	20.12.2018	ZM

Adjunto: Carta de compromiso del promotor para la ejecución de un equipamiento público por un valor de hasta \$149.781,04

Las asignaciones de uso y ocupación de suelo propuestas se detallan en el cuadro 5:

**Cuadro 5.- Asignación de uso y ocupación de suelo propuesta**

LOTE	USO	ÁREA (M2)	ÁREA UTIL	AFECTACIONES	Zonificación
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO		496089,59			
<b>Uso de Suelo</b>					
1	Múltiple (M)	43.498,47	38.788,10	4710,37	A 1004-40
2	Residencial (Ru2)	23.583,03	21.037,84	2545,19	A 1002-35
3	Residencial (Ru2)	24.999,99	24.999,99		A 1002-35
4	Residencial (Ru2)	24.999,99	24.999,99		A 1002-35
5	Residencial (Ru2)	21.623,88	21.623,88		A 1002-35
6	Equipamiento. Priv.	66.805,14	65.994,14	811	A 1004-40
7	Agrícola Residencial Urbano (Aru)	22.518,83	20.283,19	2235,64	A 1002-35 (VU)
8	Agrícola Residencial Urbano (Aru)	23.333,58	20.826,79	2506,79	A 1002-35 (VU)
9	Agrícola Residencial Urbano (Aru)	23.064,94	21.501,88	1563,06	A 1002-35 (VU)
10	Agrícola Residencial Urbano (Aru)	22.575,11	21.004,09	1571,02	A 1002-35 (VU)
<b>LOTES PÚBLICOS</b>					
	EQUIP. MUNICIPAL 1	7.290,30	3.283,30	4007	A 1004-40
	EQUIP. MUNICIPAL 2	9.509,76	9.240,56	269,2	A 1004-40
<b>ÁREAS VERDES PÚBLICAS</b>					
	ÁREA VERDE 1	96.297,11	78.830,79	17466,32	ZC
	ÁREA VERDE 2	1.154,90	1.154,90		ZC
	ÁREA VERDE 3	588,90	588,90		ZC

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

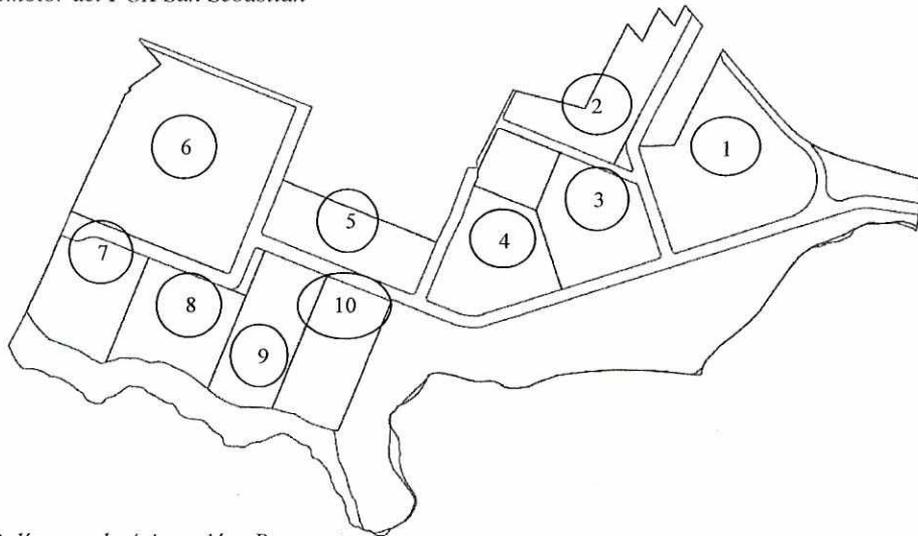


Imagen 9.- Polígonos de Asignación- Propuesta

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

Quito, 29 de octubre del 2018

Referencia: Predio 5782698

Señor Arquitecto  
**JACOBO HERDOIZA**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**MDMQ**

Presente.-

Señor Secretario:

Luego de haber recogido las sugerencias de cambio recibidas, el Fideicomiso Jardines de San Sebastián, propietario del predio número 5782698, ubicado en la Parroquia de Pifo, ingresa nuevamente la presente solicitud de asignación de datos para los lotes en que hemos planificado subdividir el terreno. Adjunto a la presente solicitud, sírvase encontrar los siguientes documentos:

1) Documentos previos:

- a) Escritura de dominio del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad, en original y copia.
- b) Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- c) Certificado de borde superior de quebrada. (Certificado y plano Anexo).

2) Documentos Técnicos:

- a) Plano del proyecto.
- b) Memoria Urbano - Arquitectónica.

3) CD con toda la información digital.

De igual forma, para efectos del Informe a ser emitido por la Secretaría de su digna dirección, a continuación detallo el cálculo de la compensación económica a ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, realizado bajo la metodología establecida por el personal técnico la Subsecretaría:

Como se puede ver en el Cuadro 1, para calcular la revalorización que tendría el terreno como consecuencia de la asignación de datos, se ha considerado un AIVA de partida de \$19,90 por m<sup>2</sup>, correspondiente a área ZC en la zona de Pifo; y un AIVA de llegada diferenciado conforme al nuevo uso de suelo. Al multiplicar el incremento del AIVA por las respectivas áreas de terreno, se llega a una compensación a ser pagada al MDMQ por la suma de \$ 2.129.800,53.

CUADRO 1

CAMBIO DE USO	AREA ÚTIL VENDIBLE (Excluidas afectaciones)	AIVA DE PARTIDA	Índice de revalorización	AIVA DE LLEGADA	REVALORIZACIÓN POR M2	REVALORIZACIÓN TOTAL
Promoción a Múltiple	38.788,10	19,90	4,00	79,66	59,76	2.317.839,18
Promoción a R2	92.661,70	19,90	3,38	67,25	47,35	4.387.587,90
Promoción a Equipamiento Privado	65.994,14	19,90	4,02	79,66	59,76	3.943.575,56
Promoción a Agrícola Residencial	83.615,95	19,90	1,00	19,90	-	-
Total revalorización	281.059,89					10.649.002,63
20% de Compensación al Municipio						2.129.800,53

Por otro lado, se calculó los aportes requeridos de área verde municipal y equipamiento público, en base al 12% y 3% del área útil, respectivamente (Cuadro 2). El AIVA al cual se aporta los excesos de Área Verde y Equipamiento Público están diferenciados, conforme a la metodología indicada por los funcionarios de la Secretaría de Territorio.

CUADRO 2

AREAS	AREA REQUERIDA	AREA ENTREGADA (excluye afectaciones)	EXCESO O DEFICIENCIA EN M2	AIVA DE LLEGADA	EXCESO O DEFICIENCIA EN US\$
Area Util Excluida Afectaciones	401.957,51	-	-		
Equipamiento Público 3%	12.058,73	12.523,86	465,13	79,66	37.050,98
Área Verde Municipal 12%	48.234,90	80.574,59	32.339,69	60,08	1.942.968,50
Total					1.980.019,48

Como resultado se estableció que los aportes ofrecidos por los promotores son inferiores a lo requerido según la normativa municipal, en \$ 149.781,04. Los promotores del proyecto, por lo tanto, nos comprometemos a aportar un volumen de obras de equipamiento hasta por este monto, conforme a las instrucciones que la administración municipal determine.

Muy atentamente,



**José Samaniego**  
Gerente General  
ANEFI S.A.

**ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

**En representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián**

**INFORME TÉCNICO  
PROPUESTA DE USO DE SUELO  
PROYECTO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN  
PREDIO: 5782698**

**AUTOR: ARQ. ANDRES CHIRIBOGA  
LONDOÑO ARQUITECTOS Y ASOCIADOS**



**QUITO-ECUADOR**

**9 DE NOVIEMBRE DEL 2018**

---

## CONTENIDO

1	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ENTORNO ACTUAL	2
1.1	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.	2
1.2	USO DE SUELO EN ÁREA DE INFLUENCIA	3
1.3	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	4
1.4	ANÁLISIS CENSAL 2010 DEL ÁREA DE INFLUENCIA	5
1.5	ANÁLISIS DEL TERRENO	6
1.6	ANÁLISIS DEL SISTEMA VIAL	6
1.7	ANÁLISIS DE LA IMAGEN URBANA	7
1.8	DÉFICIT EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	9
2	PROPUESTA DEL PREDIO	10
2.1	SISTEMA DE TRAZADO VIAL	10
2.2	SISTEMA DE TRAMA URBANA	11
2.3	USO Y OCUPACIÓN DE SUELO	12
2.4	EQUIPAMIENTOS URBANOS	14
2.5	ÁREAS VERDES	15
2.6	BENEFICIOS DE LA PROPUESTA	16
3	BIBIOGRAFÍA	18

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1– Delimitación del área de estudio .....	2
Tabla 1– Uso de suelo en área de influencia.....	3
Gráfico 2 – Porcentajes de uso de suelo en área de influencia.....	3
Tabla 2– Zonificación y uso vigente en área de influencia .....	4
Tabla 3 – Número de pisos de edificaciones en área de influencia .....	4
Gráfico 3 – Porcentajes de altura de edificación en área de influencia .....	5
Gráfico 4– Datos censales-área de influencia .....	5
Tabla 4– Datos censales Y crecimiento poblacional -área de influencia .....	5
Gráfico 5– Trama vial – Conexiones generales .....	7
Gráfico 6– Inagen urbana – Espacio publico-Estado actual .....	8
Gráfico 7– Trazado vial vigente .....	10
Gráfico 8– Trazado vial propuesta.....	10
Gráfico 9– Morfología de la manzana – Estado actual .....	11
Gráfico 10– Morfología de la manzana - Propuesta .....	11
Gráfico 11– Uso de suelo – Estado actual.....	12
Gráfico 12– Uso de suelo – Propuesta .....	12
Tabla 5– Zonificación - Propuesta .....	13
Gráfico 13– Lotificación – Propuesta .....	13
Gráfico 14– Equipamientos – Estado actual.....	14
Gráfico 15– Equipamientos – Estado actual.....	14
Gráfico 16– Áreas verdes – Estado actual .....	15
Gráfico 17–Áreas verdes – Propuesta.....	15

---

Conforme lo dispuesto se presenta el Análisis Urbanístico para la propuesta de USO DE SUELO, que determinará el proyecto "JARDINES DE SAN SEBASTIÁN", el cual se desarrolla en el lote con predio No. 5782698, ubicado en el sector denominado San Francisco II en la parroquia de Pifo.

Para este análisis se ha tomado en cuenta algunos objetivos del PUOS que son:

1. Racionalizar y mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudad consolidada, las áreas periurbanas en consolidación y los entornos rurales-naturales, equilibrando la distribución de usos, haciendo coherente la relación entre la morfología y la organización del territorio, y logrando adecuados balances y distribución de población y vivienda, equipamientos y actividades; tráfico, transporte y estacionamientos; y, recuperando el espacio y la imagen urbana como elementos del territorio y la ciudad patrimonial.
2. Garantizar y precisar los derechos al aprovechamiento urbanístico y a la edificación, en concordancia con el desarrollo armónico del DMQ.
3. Establecer y precisar los deberes que el aprovechamiento urbanístico y la realización de la edificación demanden por parte de los propietarios y promotores.

# 1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ENTORNO ACTUAL

## 1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

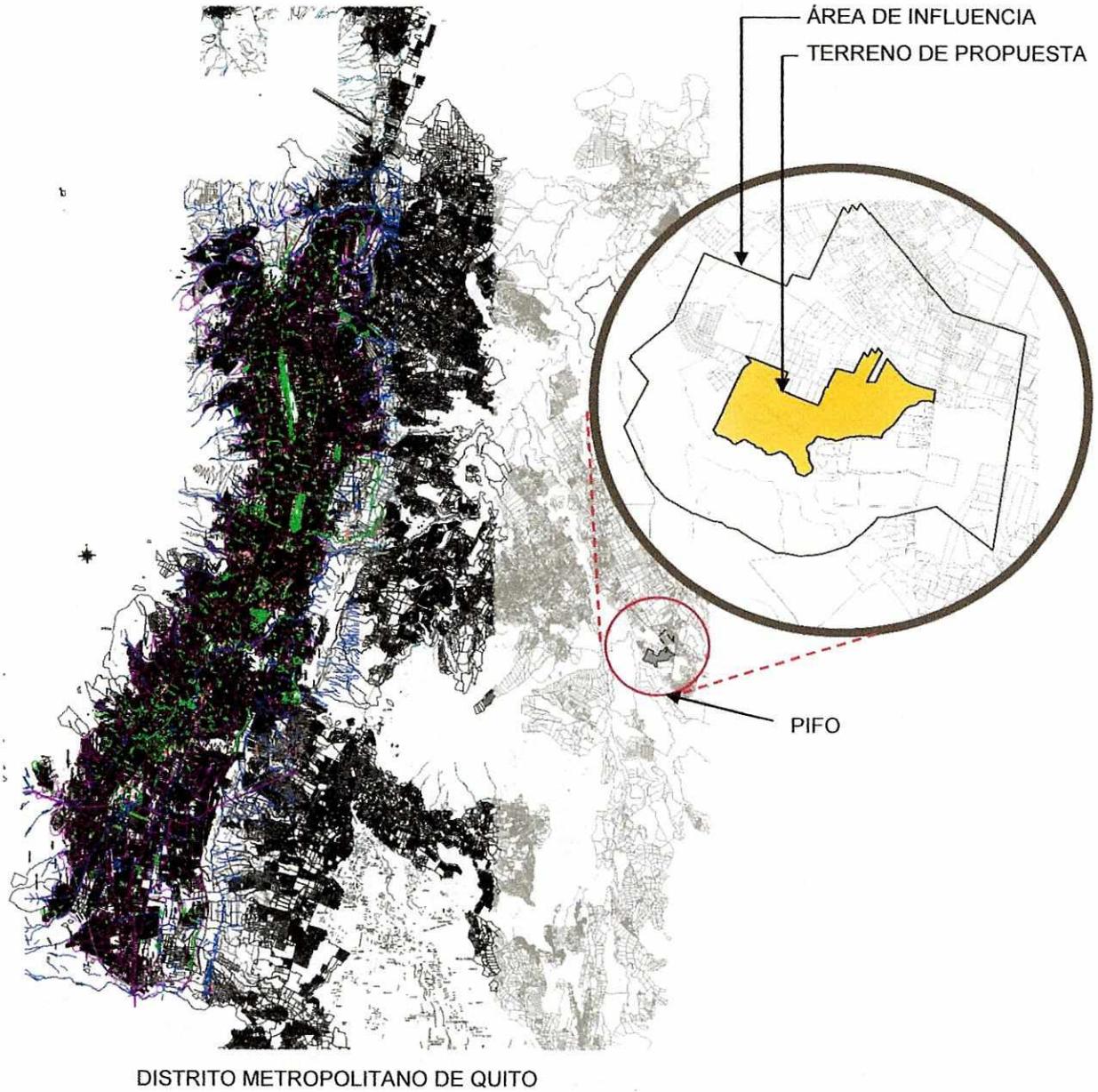


Gráfico 1– Delimitación del área de estudio  
Fuente: Propia

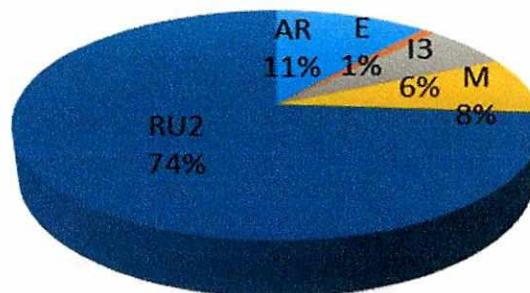
## 1.2 USO DE SUELO EN ÁREA DE INFLUENCIA

USO DE SUELO Y CLASIFICACIÓN			
USO		URBANO	%
RU2	Resid Urbano 2	1053507,67	73,82
AR	AGRICOLA RESIDENCIAL	158711,151	11,12
M	MÚLTIPLE	113537,746	7,96
I3	INDUSTRIAL 3	89300,821	6,26
E	EQUIPAMIENTO	11992,5201	0,84
PE/CPN	P. Ecol/Conser. Patri. N		
RN/PS	RN/Prod. Sostenible		

TOTAL	1427049,91
%	100

Tabla 1– Uso de suelo en área de influencia  
Fuente: INEC-CENSO 2010

### URBANO



■ AR ■ E ■ I3 ■ M ■ PE/CPN ■ RN/PS ■ RU2 ■ Z

Gráfico 2 – Porcentajes de uso de suelo en área de influencia  
Fuente: INEC-CENSO 2010

El área de influencia del lote de estudio tiene cercanía al subcentro de Pifo ya consolidado urbanamente, por lo que se toma como referencia los datos de esta urbe para la propuesta de uso de suelo, al igual que la influencia del uso agrícola y producción económica natural.

En el sector de estudio tal como se muestra en la Tabla 1, el uso RU2 (Residencial Urbano 2) ocupa el 74% de ocupación de suelo urbano, AR (Agrícola Residencial) en el segundo lugar con el 11%, y en el tercer lugar el uso M (Múltiple) con el 8%.

ZONIFICACIÓN Y USO VIGENTE			
Suma de Áreas			%
Resid Urbano 2	1053507,67		
	A602-50	620410,31	1,25
	D303-80	275521,52	0,55
	A1002-35	157575,85	0,32
Agrícola Resid.	866359,3342		
	A2502-10	656331,44	1,32
	A602-50	118212,34	0,24
	A1002-35	51316,74	0,10
	D302-80	40498,81	0,08
Múltiple	113537,75		
	D202H-70	57949,28	0,12
	D303-80	55588,46	0,11
Industrial 3	89300,82		
	A1004i-60	89300,82	0,18
Equipamiento	11992,520		
	ZC	11992,52	0,02
P. Ecol/Conser. Patri. N	37990608,73		
	PQ	37779687,06	75,92
	A25002-1.5	210921,67	0,42
RN/Prod. Sostenible	8698835,89		
	A25002-1.5	6083908,52	12,23
	A5002-5	1378556,30	2,77
	A2502-10	1236371,07	2,48
Area promocion	936844,22		
	ZC	936844,22	1,88
Total general	49760986,94		

Tabla 2– Zonificación y uso vigente en área de influencia  
Fuente: INEC-CENSO 2010

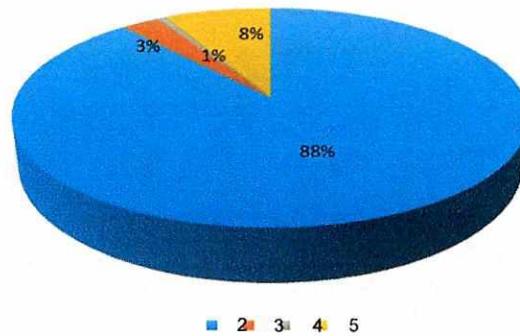
### 1.3 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA

La altura promedio de edificación en el área de estudio es de 2 pisos, sin embargo de acuerdo al uso, las alturas varían de 2 a 5 pisos y se dividen en la siguiente manera.

USO DE SUELO	NUM. DE PISOS				TOTAL
	2	3	4	5	
RN/Prod. Sostenible	8698835,89				8698835,89
Resid Urbano 2	777986,152	275521,522			1053507,67
Area promocion				936844,223	936844,223
Agrícola Resid.	866359,334				866359,334
P. Ecol/Conser. Patri. N	210921,669				210921,669
Múltiple	57949,2829	55588,4634			113537,746
Industrial 3			89300,821		89300,821
Equipamiento				11992,5201	11992,5201
<b>Total general</b>	<b>10612054,3</b>	<b>331112,985</b>	<b>89304,821</b>	<b>948841,743</b>	<b>11969307,4</b>
%	88,6	2,8	0,7	7,9	100
%	100				

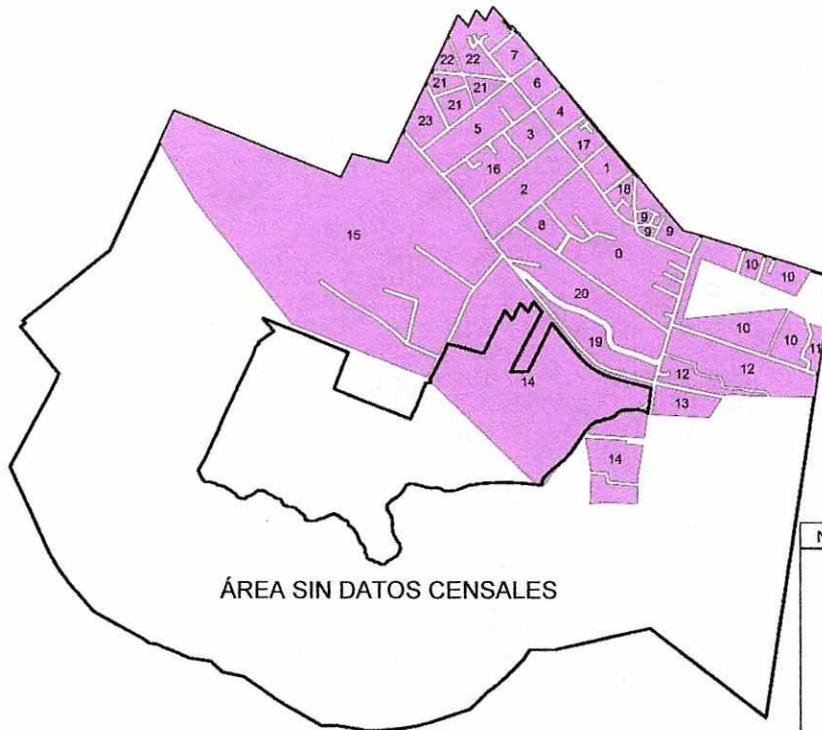
Tabla 3 – Número de pisos de edificaciones en área de influencia  
Fuente: INEC-CENSO 2010

**PISOS**



**Gráfico 3 – Porcentajes de altura de edificación en área de influencia**  
Fuente: INEC-CENSO 2010

**1.4 ANÁLISIS CENSAL 2010 DEL ÁREA DE INFLUENCIA**



**Gráfico 4– Datos censales-área de influencia**  
Fuente: INEC-CENSO 2010

NUM	NUM. VIVIENDAS	POBLACION	AREA
0	286	470	84595,24
1	34	70	9890,98
2	149	246	36822,08
3	29	46	10870,32
4	35	61	9791,29
5	63	125	30405,36
6	78	132	10473,63
7	40	63	20759,69
8	62	96	9396,47
9	404	658	43078,47
10	174	273	73000,29
11	16	25	17441,93
12	69	116	66030,03
13	65	114	14250,73
14	128	195	252099,19
15	133	197	668259,63
16	143	245	21860,83
17	64	87	8589,39
18	164	239	5818,06
19	49	86	22222,73
20	66	120	53944,83
21	194	320	17929,21
22	146	256	122069,40
23	4	4	24378,37
<b>TOTAL</b>	<b>2595</b>	<b>4244</b>	<b>1633978,13</b>

CRECIMIENTO POBLACIONAL		
POBLACIÓN BASE	4244	HAB
CRECIMIENTO POR AÑO	3,74	%
CRECIMIENTO 2010-2018	8	AÑOS
POBLACION 2018	5514	HAB

**Tabla 4– Datos censales Y crecimiento poblacional -área de influencia**  
Fuente: INEC-CENSO 2010

14

## **1.5 ANÁLISIS DEL TERRENO**

El terreno está ubicado en el costado sur de la Carretera Interoceánica frente a la población de Pifo, es considerado como una de las áreas de expansión urbana inmediata de la población. Tiene una superficie referencial de 49.60 has, de forma y topografía irregulares. Es un terreno que tiene dos frentes, el primero es el frente parcial hacia la carretera Interoceánica, que también tiene conexión directa con el pasaje Merceditas y la calle Amazonas, el segundo es la calle Andrango que conecta a los barrios Andrango y Wilson.

El Plan de Ocupación y Uso de Suelo, asigna al predio con una zonificación ZC catalogada en la ORD 172 como: áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico.

La densificación y la prominente ocupación poblacional del sector, permite desarrollar los usos de suelo residenciales R2, Agrícola residencial AR y Múltiple M, tanto por tratarse de uso de suelo urbanizable que mantiene estos usos en su mayoría de área consolidada (Tabla 1), a la cual se le añaden áreas verdes mejorando áreas sin uso o de protección.

Al tratarse de un núcleo en crecimiento demográfico, dentro de la propuesta de uso de suelo es posible implementar equipamientos que no solamente sirvan para los terrenos propuestos sino también para el conglomerado residencial cercano.

## **1.6 ANÁLISIS DEL SISTEMA VIAL**

El lote de terreno de la propuesta se encuentra cerca de un eje de conexión entre los valles de Quito (Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo) y el Aeropuerto de Quito en Tababela. (Gráfico 5)

El sector en donde se implanta la propuesta tiene una morfología cuadriculada, separada únicamente por vías vehiculares que se construyeron de forma tal que las propiedades no sean afectadas por este trazado vial y respetando vías anteriores peatonales tipo chaquiñan, igualmente bordeando los accidentes naturales, generando así manzanas irregulares y en su interior lotificado de forma rectangular. (Gráfico 7)

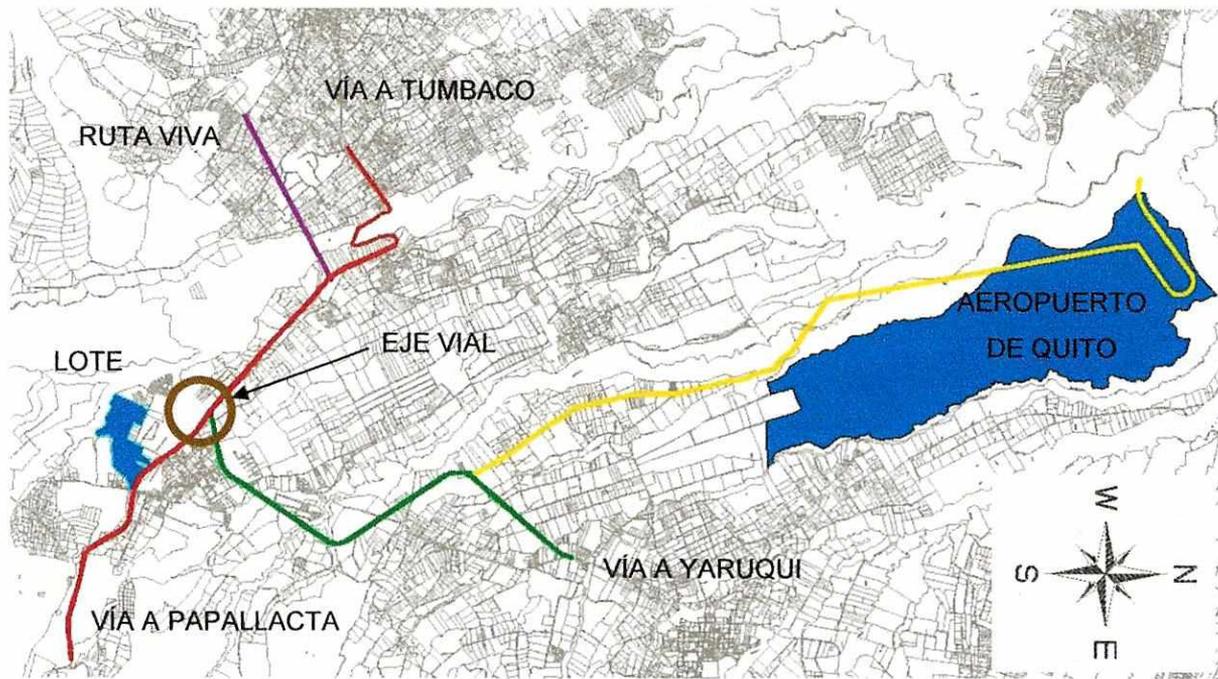


Gráfico 5– Trama vial – Conexiones generales  
Fuente: Propia

## 1.7 ANÁLISIS DE LA IMAGEN URBANA

La imagen urbana del sector es discontinua, el paisaje construido da muestras de informalidad, y los vacíos sin consolidar rompen el ritmo que intenta la altura de las edificaciones existentes, teniendo alturas de 2 y 3 pisos en áreas residenciales y 4 pisos en zonas industriales y residenciales agrícolas.

Los espacios públicos son precarios o inexistentes en el área de influencia (Gráfico 15), teniendo únicamente áreas deportivas de uso comunal; las áreas verdes amplias en su mayoría corresponden a propiedades privadas, mientras que las construcciones implantadas sin planeamiento generan en cada lote espacios sin uso, dando como resultado una imagen urbana sin forma ni equilibrio, sin espacios públicos de calidad ni los suficientes para la población.

## **1.8 DÉFICIT EN EL ÁREA DE INFLUENCIA**

### **ÁREAS VERDES**

- Las áreas verdes existentes no satisfacen el uso de la demanda poblacional
- Las áreas verdes actuales únicamente cumplen la función deportiva barrial.
- Inexistencia de áreas recreacionales en el área de influencia.

### **ESPACIO PÚBLICO**

- Falta generalizada de espacio público de calidad para el área de influencia.
- El área pública no ha potencializado ninguna actividad recreacional ni económica para la población.

### **EQUIPAMIENTOS**

- Ausencia de equipamientos de salud pública que por su radio de influencia no cumple el servicio suficiente para la población.
- Déficit en equipamientos públicos de educación, mientras que los de uso privado no satisfacen la demanda de la población del área de influencia

### **IMAGEN URBANA**

- El crecimiento desordenado desarticula la estructura urbana, por la existencia de asentamientos dispersos en áreas urbanizables.
- Construcciones ilegales y de mala calidad generan riesgo en los habitantes.
- En la zona existe déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que afecta la calidad de vida del conglomerado, más aún con el desarrollo del Aeropuerto y otros proyectos conexos.
- Existencia de terrenos sin uso alguno, que generan vacíos urbanos.
- Ausencia de un sistema de centralidades multinodal y multifuncional.
- Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales.

### **AMBIENTALES**

- La existencia de industrias, talleres y bodegas generan afectaciones al medio biótico.

De acuerdo a la zonificación existente del uso de suelo en el área de influencia (Tabla 2), se puede determinar la siguiente propuesta:

CÁLCULO DE DENSIDAD DE POBLACIÓN EN ÁREAS RESIDENCIALES											
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO			496089,59	49,61	100						
LOTE	USO	NOM	ÁREA (M2)	ÁREA (HA)	%	COS PB (M2)	COS TOTAL (M2)	ÁREA DE VIVIENDAS	# VIV. PROP.	NUM 4 HAB. X VIV.	DENSIDAD Hab/Ha
1	MÚLTIPLE (M)	A 1004-40	43.498,47	4,35	8,77	17.399,39	69.598	80	870	3.480	800
2	RESIDENCIAL (R2)	A 1002-35	23.583,03	2,36	4,75	8.254,06	16.508	125	132	528	224
3	RESIDENCIAL (R2)	A 1002-35	24.999,99	2,50	5,04	8.750,00	17.500	125	140	560	224
4	RESIDENCIAL (R2)	A 1002-35	24.999,99	2,50	5,04	8.750,00	17.500	125	140	560	224
5	RESIDENCIAL (R2)	A 1002-35	21.623,88	2,16	4,36	7.568,36	15.137	125	121	484	224
7	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	A 1002-35 (VU)	22.518,83	2,25	4,54	7.881,59	15.763		22	88	39
8	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	A 1002-35 (VU)	23.333,58	2,33	4,70	8.166,75	16.334		23	92	39
9	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	A 1002-35 (VU)	23.064,94	2,31	4,65	8.072,73	16.145		23	92	40
10	AGRICOLA RESIDENCIAL (AR)	A 1002-35 (VU)	22.575,11	2,26	4,55	7.901,29	15.803		22	88	39
TOTALES			230.197,82	23,02	46,40	82.744,16	200.287,10	580	1.493	5.973	1.853

Tabla 5– Zonificación - Propuesta  
Fuente: Propia

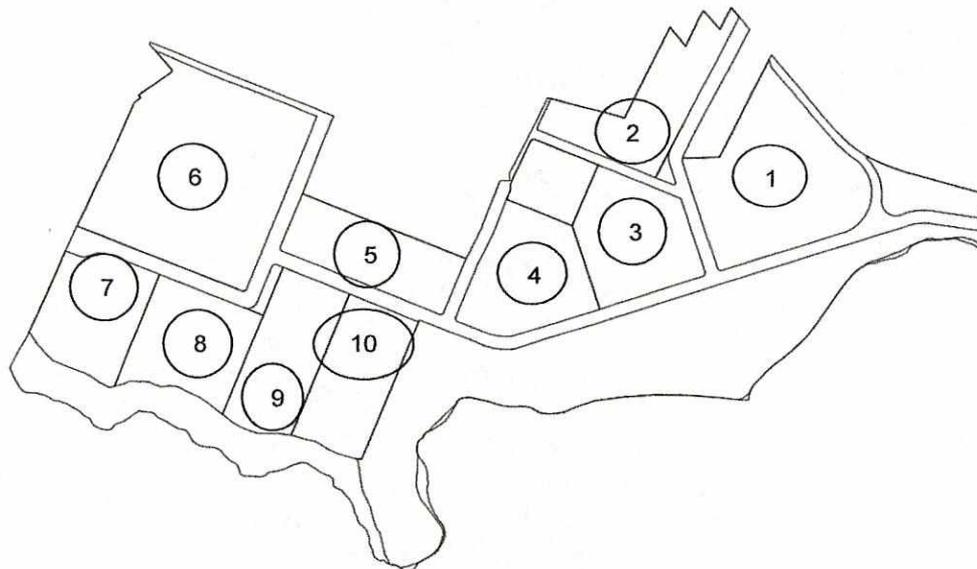


Gráfico 13– Lotificación – Propuesta

Fuente: Propia

En la zonificación de uso Múltiple a pesar de que actualmente existen (D303-80) y (D2024-70), se plantea (A1004-40) ya que con esta propuesta se plantea reducir la densidad poblacional de zona.

## **2.6 BENEFICIOS DE LA PROPUESTA**

De acuerdo al déficit en el área de influencia del numeral 1.8 pag.9, la propuesta de uso de suelo plantea los siguientes aportes:

### **Urbanos:**

1. *Genera suelo urbano para un área de alto crecimiento como es Pifo.*
2. *Genera espacio Público de calidad, con 22% del área total del terreno.*
3. *Morfología integral.*
4. *Crecimiento ordenado de la trama urbana.*
5. *Aprovechamiento de espacios inutilizados por el desgaste natural del terreno, en un 43.35% del área total de protección de quebrada.*
6. *Fortalecimiento de núcleos de conexión urbana entre la población de Quito y el sector agroindustrial.*
7. *Genera nuevas áreas verdes que servirán de espacio público (parques y plazas) para cubrir en un porcentaje el déficit que existe de estas en el área de influencia, generando 2.76% de áreas públicas, sumado al 0.54% existente en el área de influencia.*

### **Arquitectónicos:**

1. *La propuesta arquitectónica tendrá fachadas tanto hacia el área pública como en el interior de cada manzana.*
2. *Se evidenciará el uso de 3 materiales en fachadas*
3. *Se tomará en cuenta para el diseño: terrazas horizontales verdes y fachadas verdes especialmente hacia espacios público y red verde urbana.*

### **Movilidad:**

1. *Se integra y permite la accesibilidad de los barrios del sur de la Parroquia.*
2. *Promueve el transporte público y peatonal.*
3. *Implementa nuevas alternativas de vialidad, vinculando al espacio público y vial, una ciclovía.*
4. *Limita el uso de transporte privado.*
5. *Aporte privado en la realización vial del conjunto.*
6. *Genera intenciones de vías futuras hacia los barrios aledaños.*

### **Ambientales:**

1. *Propone tratamientos ambientales en los aspectos urbanos y arquitectónicos.*

2. *Sistemas de reutilización de agua lluvia*
3. *Disminuir el impacto ambiental que generan la presencia de industrias de diversos tipos.*
4. *Aumentar el uso residencial de los núcleos parroquiales permitiendo el crecimiento poblacional de Quito y relegando a sus periferias el sector industrial.*

**Equipamientos:**

*Según la (Tabla 4) la población actual con la tasa de crecimiento es de 5514 Hab. en el área de influencia, por lo que según la Ord. 172, en el área de Equipamiento cedido al municipio (Gráfico 14) se puede proponer EQUIPAMIENTO SECTORIAL que de acuerdo al área de este lote (9 916.34 m<sup>2</sup>), se puede proponer lo siguiente:*

**EDUCACION**

*Colegio secundario, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).*

**CULTURAL**

*Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios, y cines de hasta 150 puestos.*

**SALUD**

*Clínicas con un máximo de 15 camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta, centros de rehabilitación.*

**BIENESTAR SOCIAL**

*Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.*

**RECREATIVOS Y DEPORTES**

*Parque sectorial y área de camping.*

**RELIGIOSO**

*Templos, iglesias hasta 500 puestos.*

**SEGURIDAD**

*Estación de bomberos*

**INFRAESTRUCTURA**

*Estación de bombeo, tanques de almacenamiento de agua.*

---

### 3 BIBIOGRAFÍA

GRANDA, Oswaldo (2006). "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Orientales: Puembo, Pifo, Tababela, Yaruqui, Checa, El Quinche y Guayllabamba", Programa de Saneamiento Ambiental, EMAAP-Q, Préstamo BID 1424/OC-EC, Quito-Ecuador.

CARRIÓN, Andrés (2007). "Gestión del crecimiento suburbano: Cambios en el uso del suelo y el mercado del suelo en el área de influencia del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, Ecuador"

VALDIVIESO, Jorge. (2005) "Propuesta para la Gestión Integral del Suelo no Urbanizable del DMQ", Programa de Saneamiento Ambiental, EMAAP-Q, Préstamo BID 1424/OC-EC, Quito-Ecuador.

"Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial", Aprobada en la Sesión Extraordinaria del Consejo Metropolitano del DMQ 13.02.2015, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2015.