

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido en sesión conjunta de la Comisión de Uso de Suelo; y, la Comisión de Vivienda y Hábitat, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante Oficio No. A 0226 de 14 de agosto de 2017, a fojas 34 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa para Todos-San Francisco de Huarca".

1.2.- La Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Vivienda y Hábitat conocieron en sesión conjunta realizada el 21 de agosto de 2017 el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, realizando varias observaciones al mismo.

1.3.- Con fecha 25 de agosto de 2017, mediante oficio No. 4781-STHV-2017, a fojas 64 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite una nueva versión del proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa para Todos-San Francisco de Huarca", acogiendo las observaciones presentadas por los señores Concejales y Procuraduría Metropolitana en la referida sesión de 21 de agosto de 2017

1.2.- Con fecha 06 de septiembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Vivienda y Hábitat realizaron inspección al sector en el cual se busca implantar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa para Todos-San Francisco de Huarca",

**2.- INFORMES TÉCNICOS**

2.1.- Mediante oficio s/n de 09 de agosto de 2017, a fojas 4-5 del expediente, la señora Ruth Elena Ruiz, Secretaria de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (S),



SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

emite informe técnico de evaluación del Proyectos Urbanístico Arquitectónico Especial – San Francisco de Huarcay, y en lo principal manifiesta.

*“El proyecto es favorable, sin embargo el proponente deberá levantar y desarrollar las siguientes observaciones:*

- *Se solicita el desarrollo del componente de manejo de residuos.*
- *Se debe registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales de origen reciclados o reutilizados.*
- *Se debe establecer los sitios y protocolos de escombros así como de su reutilización.*
- *Se solicita el detalle del cálculo de las áreas verdes diferenciado las áreas de equipamiento y la superficie permanente del proyecto.*
- *Se sugiere revisar los lineamientos descritos en la Resolución SA-PN-2016-001 de mayo de 2016 y específicamente los criterios de plantación de arbolado urbano escritos en los manuales técnicos que constan en la citada resolución, con la finalidad de garantizar que el proyecto contemple el arbolado que mejor se adapte al lugar de implantación.*
- *Los certificados de factibilidad de servicios no se presentan por lo que se solicita se informe si los mismos fueron obtenidos previo la aprobación de al ORD. 052(...).”*

2.2.- Mediante Informe Técnico No. SM-DPPM-132/2017, de 10 de agosto de 2017, a fojas 1-3 del expediente, la Secretaría de Movilidad del MDMQ emite criterio técnico y en lo principal manifiesta:

*“De acuerdo con el análisis precedente basado en la presentación realizada e información proporcionada por los promotores a través de la STHV, se determina que, desde el punto de vista de la movilidad, es procedente emitir **la viabilidad** al proyecto “San Francisco de Huarcay”, pronunciamiento que implica la necesidad de que, el promotor analice e incorpore el tratamiento de los aspectos observados en el punto 4 del presente informe, en los diseños definitivos del proyecto (...).”*

2.3.- Mediante oficio s/n, a fojas 6-7 del expediente, el Arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su calidad de Presidente de la Mesa Técnica PUAE, emite informe de viabilidad del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa Para Todos – San Francisco de Huarcay”.

2.4.- Mediante Informe Técnico S/N a fojas 9-17 del expediente, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en su parte pertinente manifiesta:

*“En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio Técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY” (...).”*

### 3. INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio No. SGC-2017-2248, de 16 agosto de 2017, en referencia al expediente No. 2017-1980, a fojas 37-38 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador





Metropolitano (E), remite con observaciones su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:


*" (...) Con fundamento en la normativa constitucional y legal citada y considerando los informes mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación de la propuesta de Ordenanza que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa Para Todos - San Francisco de Huarca y (...)"*


#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

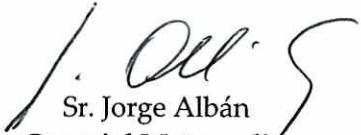
La Comisión de Uso de Suelo; y, la Comisión de Vivienda y Hábitat, luego de analizar el expediente, en sesión conjunta realizada el 23 de octubre de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; y, acogiendo las observaciones presentadas por los señores Concejales, **Resuelve: 1.** Emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa Para Todos San Francisco de Huarca y", sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 052 Sancionada el 15 de marzo de 2015, que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Denominado "San Francisco de Huarca y."; y, **2.** Disponer a Procuraduría Metropolitana emita criterio legal sobre el marco normativo que contempla la obligatoriedad del soterramiento para el Proyecto Urbano Arquitectónico en referencia y la factibilidad de una excepción al respecto. Criterio legal que será conocido directamente en el Concejo Metropolitano.

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo

  
Prof. Luisa Maldonado  
Presidenta de la Comisión  
de Vivienda y Hábitat

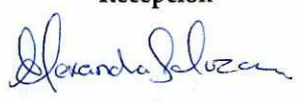
  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
 Lic. Eddy Sánchez  
 Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-10-23	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2017-10-23	

(2017-122689)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica			
Sr. Jorge Albán			
Abg. Eduardo Del Pozo			
Prof. Luisa Maldonado			
Lic. Eddy Sánchez			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha 09-01-18		Recepción 



## ORDENANZA ESPECIAL N°

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 0311 que "Establece el uso del suelo exclusivo para el desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitarios" fue sancionada el 07 de mayo del 2010. El uso de suelo previsto en dicha ordenanza es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, primera vivienda entre otros mencionados.

En el marco de esta ordenanza, se designó a tres predios de propiedad municipal, en el sector de Quitumbe, parroquia Chillogallo, como suelo para vivienda de interés social, creando posteriormente un proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca" con la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de Octubre de 2010. Esta ordenanza fue sustituida por la Ordenanza Metropolitana No. 052, sancionada el 15 de marzo del 2015, la cual mantiene el objetivo social del proyecto de vivienda del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca". Su modificación fue necesaria para actualizar la normativa urbanística y arquitectónica aplicable al proyecto y para incrementar la densidad de una de las manzanas, con el fin de incorporar vivienda unifamiliar progresiva destinada a la reubicación de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el DMQ.

Son los predios que conforman el proyecto urbanístico arquitectónico de Huarca los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dona a la Empresa Pública Ecuador Estratégico, mediante el convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan "Toda Una Vida" en el Distrito Metropolitano de Quito, firmado el día 21 de julio de 2017. Siendo autorizado por el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, que conforman parte del proyecto San Francisco de Huarca.

Adicionalmente se celebró un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa "Casa Para Todos" en el Distrito Metropolitano de Quito.

La cláusula cuarta del convenio específico establece los acuerdos de las partes. En la cláusula 4.1. se establece los acuerdos por parte de la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" (STPTUV), y específicamente en el punto 4.1.6. acuerda: "Coordinar con las entidades del gobierno nacional, las acciones y el financiamiento conducente a dotar de infraestructura, servicios, áreas verdes y equipamiento, a los predios destinados al Programa "Casa para Todos", los cuales serán transferidos a título gratuito, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito". De la misma manera, en la cláusula 4.2. por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en punto 4.2.2. acuerda: "Identificar los potenciales predios que cuenten con factibilidad de servicios básicos completos o aptitudes para permitir la ejecución del Programa "Casa para Todos", información que será puesta en conocimiento de la STPTUV".

Estos convenios se enmarcan en la política nacional la cual, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de fecha 3 de Agosto de 2017, establece "(...) Encárguese de la ejecución del Programa "Casa para Todos" y como un componente de la Misión "Todo una Vida", a la Empresa Publica "Casa para Todos" y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP". El Gobierno Nacional con el propósito de avanzar hacia una sociedad de bienestar para todos, a través de la lucha contra la pobreza extrema, la entrega de ayuda económica a grupos vulnerables, la construcción de vivienda y la

generación de empleo, ha creado el plan "Toda una Vida", bajo una política de bienestar social y desarrollo económico impulsada por el frente social de dicho nivel de gobierno.

Las políticas centrales de la estrategia del Plan "Toda una Vida" están planteadas para los cuatro años del periodo presidencial 2017-2021 y busca la construcción de una nueva sociedad, de respeto y dignidad para toda la población. El Plan contempla el cuidado de los ciudadanos desde el inicio de sus vidas hasta su etapa como adultos mayores.

Uno de los ejes del Plan "Toda una Vida" es el programa "Plan Casa para Todos", que tiene planificado la entrega de viviendas a las personas de atención prioritaria, que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 viviendas en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán adjudicadas de forma gratuita y 134.000 financiadas bajo la modalidad de copago, con cuotas que van de 20 a 60\$/mes.

Cabe indicar que en base a la Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización son funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno, además de implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano

En el marco de estos ejes estratégicos de política pública y de cooperación entre el Gobierno Nacional y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se hace necesario el desarrollo de un marco normativo urbanístico específico para la implementación del PUAE denominado "Casa para Todos – San Francisco de Huarca" el cual justifica la promulgación de la presente ordenanza.



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

Visto el Informe N °..... de .... de 2017, de la Comisión conjunta de Suelo y Hábitat y Vivienda 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, establecen 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, el 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 literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);
- Que, los literales a), y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que, los literales h), e i) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno; e implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano;
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina 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 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 al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el literal a) del artículo 7 de la ordenanza metropolitana No. 183 que Regula el pago de Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, exonera del Pago de Concesión Onerosa a los proyectos públicos de vivienda de interés social.

Que, la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, aprobada mediante resolución del Concejo Metropolitano No. 0094 en el 2010, prevé la realización de proyectos con destino social con enfoque a personas con discapacidades y de la tercera edad, en los cuales se debe garantizar la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario integral, y la gestión participativa.

Que, al amparo del convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el día 21 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano autorizó mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, para destinarlos a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".

Que, al amparo del citado convenio, mediante resolución No. GGG EPMHV-2017-021 del 24 de octubre de 2017 el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), resolvió aprobar la entrega en donación del predio No. 165005, inmueble de propiedad de la EPMHV, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, con la finalidad de que esta lo destine a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".

Que, la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EEEP-GGP-2017-0273-0, de fecha 3 de agosto de 2017, ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, analizó y resolvió la viabilidad técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" mediante oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017 ;

Que, los Promotores del proyecto de vivienda social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe contenido en el oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-132/2017, se emite informe de viabilidad a las condiciones de accesibilidad, vías y estacionamientos previstas en el PUAE de Vivienda Social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca".

Que, mediante oficio No..... el Ministerio de Electricidad y Energía Renovables, informa

Que, mediante oficio No..... la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, informa

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2017 expediente No. .... emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" ha sido analizado en dos sesiones ordinarias conjuntas de las Comisiones de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda, de fechas 21 de agosto de 2017 y 23 de agosto de 2017.



Que, la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda en sesión de .....2017 resolvió mediante Informe No.....aprobar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" y remitirlo para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión de..... de 2017 aprobó en Primer Debate Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca".

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) y Art. 87 a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 052 SANCIONADA EL 15 DE MARZO DE 2015, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"**

**Capítulo I  
NORMAS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación al PUAE denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" en materia de uso de suelo, ocupación y edificabilidad así como otras que se detallan en la presente ordenanza.

**Artículo 2.- Destino social del proyecto.-** El proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda por situación de emergencia, o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara proyecto de vivienda de interés social, con desarrollo comunitario integral.

Para el caso de familias que sean parte de los programas de relocalización de vivienda por factores de riesgo y que obtengan una vivienda en el marco del presente proyecto, se obligarán a entregar la vivienda en situación de riesgo a favor del Municipio de Quito sin costo alguno.

**Artículo 3.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se ubica en la Parroquia Chillogallo, Sector Quitumbe, entre las calles Oswaldo Hurtado, calle C y calle L, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se implanta en tres lotes propiedad de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, cuyas características principales se describen en el **cuadro No. 1:**

**Cuadro No. 1  
PROPIEDADES DE ORIGEN**

LOTE	NO. PREDIO	GEO CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m2)
LOTE 1	692453	170101080474005111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	2.178.39
LINDEROS	NORTE SUR ESTE OESTE	LOTE 2 EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO		
LOTE 2	165009	170101080474004111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	58.899,77
LINDEROS	NOTE	CALLE C		

	SUR ESTE OESTE	CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO		
<b>LOTE 3</b>	165005	170101080474003000	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	17.200,00
<b>LINDEROS</b>	NORTE SUR ESTE OESTE	CALLE C CALLE OSWALDO HURTADO LOTE 2 EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO PROPIEDAD PRIVADA		
*. Total de m2 sujeto a ajuste del 10% pcr normativa ETAM Áreas incluidas de acuerdo a la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-250, del 2 de Agosto, 2017			<b>TOTAL (m2)</b>	<b>78.278.16*</b>

**Artículo 4.- Objetivo del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca”.-** El PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se inscribe en el programa *Casa para Todos* del *Plan Toda Una Vida* impulsado por la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida del gobierno Nacional, el mismo que busca dotar de vivienda gratuita o en modalidad de copago a familias de atención prioritaria, extrema y moderada pobreza, debidamente calificadas en el Sistema de Información del Registro Social.

**Artículo 5.- Objetivos específicos del PUAE.-** El Proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” El proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” tiene los siguientes objetivos específicos:

- Desarrollar un marco de vida que garantice los derechos a la ciudad, centrado en la residencialidad, para las familias beneficiarias del programa *Casa para Todos*.
- Potenciar el uso de las áreas verdes, la dotación de equipamientos y servicios sociales.
- Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial.
- Garantizar la adecuada conectividad del proyecto y del sector con la centralidad de Quitumbe.
- Fomentar el desarrollo comunitario integral mediante la construcción de comunidad, acuerdos de convivencia, organización social y sostenibilidad ambiental.

**Artículo 6.- Conservación del Patrimonio Arqueológico.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas competentes requieran su conservación, los promotores del proyecto deberán efectuar las reformas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, para lo cual requerirán únicamente en informe de la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda.

## Capítulo II LOTES, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 7.- Identificación de lotes y cesiones municipales.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman 6 lotes edificables (manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

**Cuadro No.2  
Superficies**

		SUPERFICIES ACTUALES		
		ESPACIO	SUPERFICIE	
		AREA DE LOTE A INTERVENIR	7.77 Has	
		AREA A INCORPORAR	0,25 Has	
		<b>TOTAL</b>	<b>8,02 Has</b>	
		APERTURA DE VIAS		
		ESPACIO	SUPERFICIE (M2)	
<b>Artículo 8.- urbanísticas</b>		AFECTACIÓN VIAL	2.676,31	<b>Condiciones generales.- El</b>
		CALLES NUEVAS	9.438,29	
		<b>APERTURA TOTAL</b>	<b>12.114,60</b>	



Proyecto  
siguientes  
urbanísticas

AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
PARQUES	10.424,96

LOTES EDIFICABLES	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6	57.624,62

contemplará las  
condiciones  
generales:

a) El

suelo,

proyecto  
contempla el  
proceso de  
habilitación del  
generando 6  
manzanas para

la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y 3 manzanas destinadas a espacio público y equipamientos.

- b) El proyecto prevé el desarrollo de 6 conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal los cuales acogerán unidades de vivienda unifamiliar y en bloques de departamentos, correspondientes a la categoría de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
- c) El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos y barrios circundantes;
- d) Los espacios públicos previstos en el PUAE tales como aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- e) El PUAE preverá la dotación de un centro comunitario compuesto por: Guardería aulas de capacitación y centro de cómputo, el cual se implantará en la la manzana signada como MEQ1.
- f) El PUAE preverá la dotación del equipamiento recreativo y deportivo ubicado en las manzanas No. MEQ2 y MEQ3.

#### **Artículo 9.- Condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal.-**

Las manzanas residenciales, signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 se constituirán en conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y comportarán tipologías de vivienda unifamiliar (de una planta), en bloques de 4 departamentos (tipo 4D, de dos pisos) o de 12 departamentos (tipo 12D, de tres pisos).

Las viviendas unifamiliares se implantarán en terrenos de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> (con una tolerancia de +- 15% en su superficie, en función de la localización específica de cada unidad de vivienda), cuyas áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actúe como "corazón de manzana". Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Las circulaciones comunales tendrán un ancho que permita el paso simultáneo y en direcciones opuestas de una persona en silla de ruedas y de un peatón. Las pendientes, dimensiones y los tratamientos de piso se regirán por las normas de accesibilidad universal.



En cada conjunto habitacional, los estacionamientos pertenecerán y permanecerán en el tiempo como áreas comunales, prohibiéndose su adjudicación o venta como áreas de uso exclusivo. Su número se calculará en función de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. Las áreas comunales de estacionamiento preverán estacionamientos para personas con discapacidad según el número y dimensiones establecidas en la normativa municipal. Su localización en la manzana permitirá el acceso vehicular directo desde las vías circundantes observando que el ingreso prevea un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal.

Conexos a los estacionamientos o en lugares directamente accesibles a la vía pública, se localizarán los espacios destinados al depósito de desechos sólidos domésticos, en las dimensiones previstas en la normativa vigente. De preverse servicio de recolección de basura con el sistema de contenedores, la localización de estos dispositivos requerirá las adecuaciones necesarias en el diseño de aceras y vías para facilitar la logística, sin causar impactos en la circulación peatonal o vehicular.

Con la finalidad de brindar la necesaria seguridad a los conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se admitirán cerramientos perimetrales a nivel de manzana siempre y cuando estos garanticen la continuidad visual entre el espacio público y las áreas de uso exclusivo y comunal de los conjuntos residenciales. Queda por tanto prohibida la construcción de muros ciegos tanto en el perímetro de las manzanas como en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo correspondientes a las tipologías de vivienda unifamiliar. El diseño y construcción de los cerramientos asegurará un tratamiento homogéneo aplicable a toda la copropiedad de la manzana, el mismo que precautelará la calidad de la imagen urbana, la relación visual entre el espacio público y las áreas comunales y la construcción de un ambiente de seguridad y convivencia ciudadana.

Únicamente las tipologías de vivienda unifamiliar podrán contar con cerramientos transparentes de hasta 1,8 metros de alto en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo.

Por su organización espacial y morfología urbana, los conjuntos residenciales quedan exentos del requerimiento de vestíbulos hacia los bloques de vivienda o tipologías unifamiliares, sin perjuicio de que a futuro, de requerirse, estos puedan edificarse bajo la modalidad de vestíbulos unificados, en áreas contiguas a los accesos peatonales o playas de estacionamiento.

**Debido a los sistemas constructivos previstos en la construcción de las viviendas y con la finalidad de precautelar la seguridad estructural de las edificaciones, así como las normas de convivencia, no se permitirán incrementos en las áreas de construcción ni en el número de pisos a las originalmente aprobadas bajo el régimen de propiedad horizontal, para cada una de las manzanas que componen este proyecto.**

**Artículo 10.- Usos de suelo y compatibilidades.-** El uso principal del suelo para los predios resultantes de esta ordenanza es Residencial con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el **cuadro No. 3:**

**Cuadro No. 3.  
Usos de Suelo por Manzana**

MANZANA	DESCRIPCION	USOS
MZ1	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ2	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ3	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ4	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ5	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ6	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MEQ 1	Lote Equipamiento	Equipamiento**
MEQ 2	Lote Equipamiento	Equipamiento



\*\*Se permitirá comercios y servicios de escala barrial únicamente en la planta baja de los departamentos correspondientes a tipología de vivienda denominada 4D, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde el espacio público.

\*\* El equipamiento de la manzana MEQ1 incluirá obligatoriamente una guardería de escala barrial, la cual podrá ser parte de un edificio con equipamientos comunitarios.

#### Artículo 11.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.-

- a) **Forma de ocupación.-** La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 y en base a las condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 4  
Forma de Ocupación de Suelo**

LOTE	ALTURA MAXIMA		RETIROS*			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
	pisos	metros	F	L	P			
MZ1	3	9	≤2m	0	0	6	n/a**	0
MZ2	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ3	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ4	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ5	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ6	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MEQ 1	3	12	0	0	5	6	n/a	0
MEQ 2	0	0	0	0	0	6	n/a	0
MEQ 3	0	0	0	0	0	6	n/a	0

\* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

\*\* No aplica

- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 5 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas útiles.

**Cuadro No. 5  
Edificabilidad**

LOTE	AREA DE TERRENO (m2)	COS PB		COS TOTAL	
		%	m2	%	m2

MZ1	5.014,51	35%	1.755,08	50%	2.507,26
MZ2	4.064,03	35%	1.422,41	50%	2.032,02
MZ3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ6	15.856,61	35%	5.549,81	80%	12.685,29
MEQ 1	1.946,26	40%	778,50	50%	1.557,00
MEQ 2	3.900,01	0%	0,00	0%	0,00
MEQ 3	4.578,69	0%	0,00	0%	0,00

Los conjuntos residenciales a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas, el reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

**Artículo 12.- Normativa constructiva de las edificaciones.-** La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Al tratarse de edificaciones con un sistema constructivo de muros portantes de hormigón y cubiertas inclinadas, no se admitirán ni permitirán soluciones de vivienda de desarrollo progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados. El reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

**Artículo 13.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.-** Las dimensiones y áreas mínimas de las viviendas serán las especificadas en el siguiente cuadro.

**Cuadro No. 8**  
**Dimensiones mínimas de las viviendas "Casa para Todos"**

LOCALES	Áreas Útiles Mínimas de los locales (m <sup>2</sup> )		Lado Mínimo del Local (m)
	Número de Dormitorios		
	2d	3d	
SALA - COMEDOR	16,00	16,00	2,60
COCINA	7,00	7,00	1,20
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS	17,00	17,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	7,90	7,90	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	6,30	6,30	2,00
DORMITORIO 2 y 3 (cama simple)	6,30	6,30	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTERIOR (departamentos)	2,40	2,40	1,10



### **Capítulo III DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**Artículo 14.- De los Servicios Básicos.-** Los servicios básicos y sus infraestructuras se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

**a) Energía eléctrica y conectividad:**

- Las redes de iluminación pública, las redes eléctricas de mediana tensión podrán ser implementadas mediante tendido aéreo, siendo obligación del promotor el soterramiento de las redes desde las líneas o transformadores hacia las acometidas de las edificaciones.
- Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se realizarán observando la normativa nacional y municipal vigente.
- La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizaran una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.

**b) Agua potable, alcantarillado y saneamiento:**

- La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinadas a equipamiento.
- El proyecto considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.

**c) Vialidad y transporte público:**

- El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitiva de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
- De requerirse, la instalación de paradas de transporte público estará a cargo de la EPMOP.

**d) Recolección de desechos sólidos:**

- La instalación de contenedores para la recolección de desechos sólidos estará a cargo de EPMASEO.

### **Capítulo IV DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 15.- Espacio público y áreas verdes.-** El Proyecto generará los espacios públicos equipados que se detallan en el artículo 15 de la presente ordenanza. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No obstante, para las hileras de árboles en aceras, áreas de equipamiento y espacios verdes en general se recomiendan las especies de árboles señaladas en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza.

**Artículo 16.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
- b) En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro de ancho, medido desde el bordillo, se destinará a los alcorques para arbolado.

**Artículo 17.- Espacio público recreativo.-** Se establecen áreas de uso público con fines recreativos y deportivos cuya definición geométrica referencial consta en el Anexo No. 1, plano P03.

- a) Espacio público recreativo y deportivo: Con una superficie aproximada de 10.424,96 m<sup>2</sup> cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico y de equipamiento específico a cargo del promotor. Los espacios públicos recreativos serán de acceso público sin restricciones y no estarán delimitados por ningún cerramiento hacia las calles de nueva apertura. El cuadro No. 6 muestra los linderos de estos espacios:

**Cuadro No. 6  
Espacio público recreativo**

ESPACIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
MEQ 1*	1.946,26	CALLE B 47,69	CALLE A 50,38	CALLE 1 39,80	VIARIOS PREDIOS 39,89
MEQ 2	3.900,01	CALLE B 98,00	CALLE A 98,00	CALLE 2 39,80	CALLE 1 39,80
MEQ 3	4.578,69	CALLE B 115,07	CALLE A 115,04	CALLE L 39,80	CALLE 2 39,80
PARQUES	10.424,96				

La manzana denominada MEQ1 podrá integrar en su superficie un área recreativa abierta de acceso público al área destinada a equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de la presente ordenanza.

**Capítulo V  
DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**



**Artículo 18.- Sistema vial.-** Los promotores del presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el diseño y jerarquización vial previstos en el Anexo 1, Plano P04, de la presente ordenanza. Estas obras se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico. Las características de las vías serán las siguientes, de acuerdo al cuadro No. 7 y No. 8:

**Cuadro No. 7**  
**Tipos y jerarquización vial**

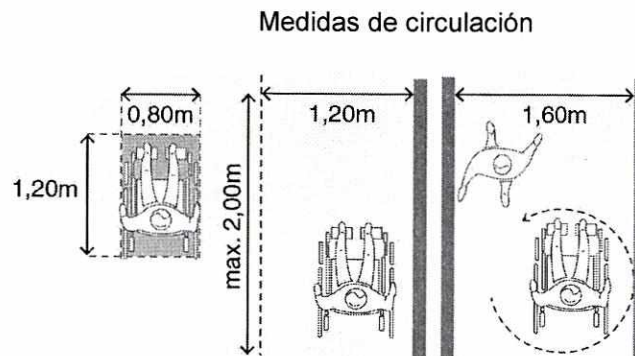
NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	ANCHO VIAL
CALLE A	Peatonal	6m
CALLE B	Peatonal	6m
CALLE 1	Local Tipo E	12m
CALLE 2	Bulevar peatonal	12m

**Cuadro No. 8**  
**Dimensiones y linderos de las vías**

ESPACIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
CALLE A	1.726,10	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	MZ1, CALLE 1, MZ3, CALLE 2 y MZ4	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		287.42	287.94	6.00	6.02
CALLE B	1.707,32	MZ2, CALLE 1, MZ4, CALLE 2 y MZ6	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		284.35	287.76	6.00	6.01
CALLE 1	2.809,39	MZ1, CALLE A, MEQ1, CALLE B y MZ2	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		247.94	242.61	18.42	18.06
CALLE 2	3.195,48	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	MZ5, CALLE A, MEQ3, CALLE B y MZ6	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		276.41	280.17	12.32	12.04
APERTURA DE VIAS	9438,29 m <sup>2</sup>				

**Artículo 19.- Accesibilidad Universal.-** Para garantizar la accesibilidad al espacio público y áreas comunales, la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual su diseño observará los siguientes lineamientos de accesibilidad universal al medio físico.

- a) **Medidas mínimas de circulación:** Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60metros.

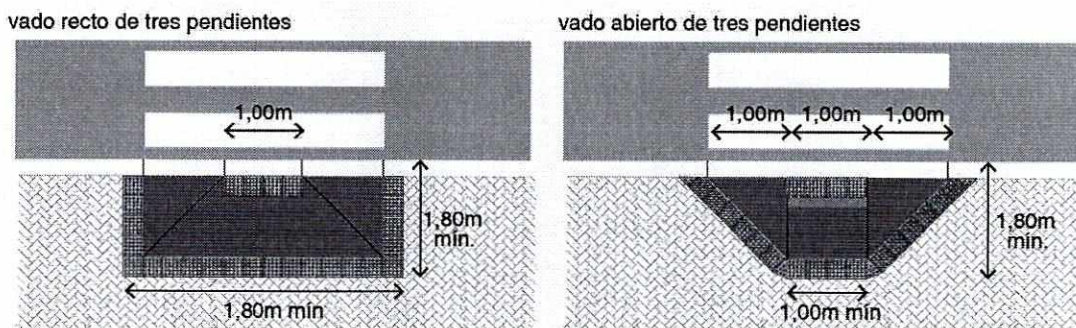


Fuente: STHV, DMDU 2017

- b) **Señalización podotáctil.**- En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes. La señalización podotáctil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se deberá observar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.
- c) **Vados peatonales.**- Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo al gráfico 1 y 2.

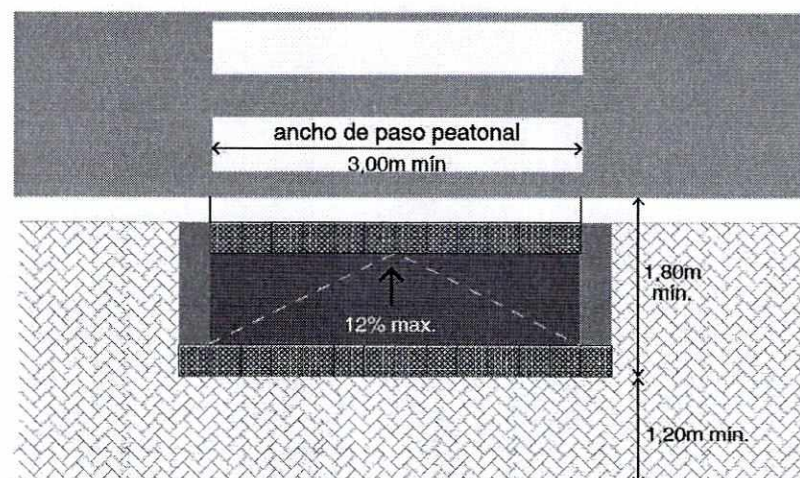
Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

**Gráfico 1**  
**Vados peatonales**



Fuente: STHV, DMDU 2017

**Gráfico 2**  
**Vado compartido peatonal / vehicular**



Fuente: STHV, DMDU 2017



## **Capítulo VI DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL**

**Artículo 20.- Compromisos de los promotores.-** Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras de infraestructura, equipamientos y vivienda, de acuerdo a los proyectos definitivos a ser desarrollados por la Empresa Pública Ecuador Estratégico. De igual forma será responsabilidad de dicha empresa, llevar a cabo el plan de acompañamiento técnico - social a los futuros beneficiarios del programa de vivienda, el cual incluirá la formulación del reglamento interno de copropiedad, acuerdos de convivencia y formación comunitaria, conjuntamente con los copropietarios de cada manzana, facilitando la elección de la primera directiva de la manzana y la formulación del modelo de gestión, que garantice el mantenimiento de las áreas comunes y de uso exclusivo.

**Artículo 21.- Procesos de registro y licenciamiento.-** El proyecto observará el flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento prioritario a este proyecto para agilizar los trámites correspondientes para su ejecución.

**Art. 22.- Integralidad del hábitat.-** Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y en entorno edificado. El desarrollo del proyecto considerará la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante. La dotación de servicios públicos e infraestructura y la generación de espacios públicos y equipamientos tendrán la función de integrar a la comunidad residente del sector.

**Art. 23.- Gestión Social del Hábitat.-** El plan de acompañamiento social, a cargo del promotor, fomentará la organización comunitaria y aquella de la copropiedad en régimen de propiedad horizontal así como la formación comunitaria, actividades ambientales y capacitación en actividades productivas..

**Artículo 24.- Desarrollo comunitario.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir. Las áreas verdes recreativas, culturales y deportivas de acceso público y los equipamientos públicos garantizarán la dotación de condiciones físicas para prácticas que coadyuven al fortalecimiento de estos objetivos de desarrollo integral.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, a cargo del promotor, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades y el mantenimiento de la copropiedad, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

**Artículo 25.- Gestión participativa.-** El promotor del proyecto definirá procesos en el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de los recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente, que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.-

**Artículo 26.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.-** Las personas con discapacidad y de tercera edad serán ubicadas prioritariamente en las plantas bajas de las diferentes tipologías multifamiliares y unifamiliares.

**Disposiciones Generales.-**

**Primera.-** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente.

**Segunda.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

**Tercera.-** La individualización, subdivisión o cualquier tipo de habilitación de suelo se realizará conforme requiera el Proyecto y deberá cumplir con los requisitos legales previstos para dichos trámites.

#### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** Previo al licenciamiento metropolitano urbanístico, el promotor deberá realizar la integración parcelaria de los tres lotes que conforman el PUAE denominado "San Francisco de Huarca".

**Segunda.-** En un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Movilidad emitirá el informe de impacto a la movilidad y al tráfico producido por este PUAE. Los requerimientos y recomendaciones de obras de mitigación al tráfico y a la movilidad derivados de este informe deberán ser obligatoriamente implementados por el promotor del PUAE durante la construcción del proyecto.

**Disposición derogatoria.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0052 sancionada el 15 de marzo de 2015 y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca".

**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 2017.

### **ANEXOS**

#### **ANEXO 1**

PLANOS DE ORDENANZA  
P01 UBICACION.  
P02 PREDIOS.  
P03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.  
P04 SISTEMA VIAL.

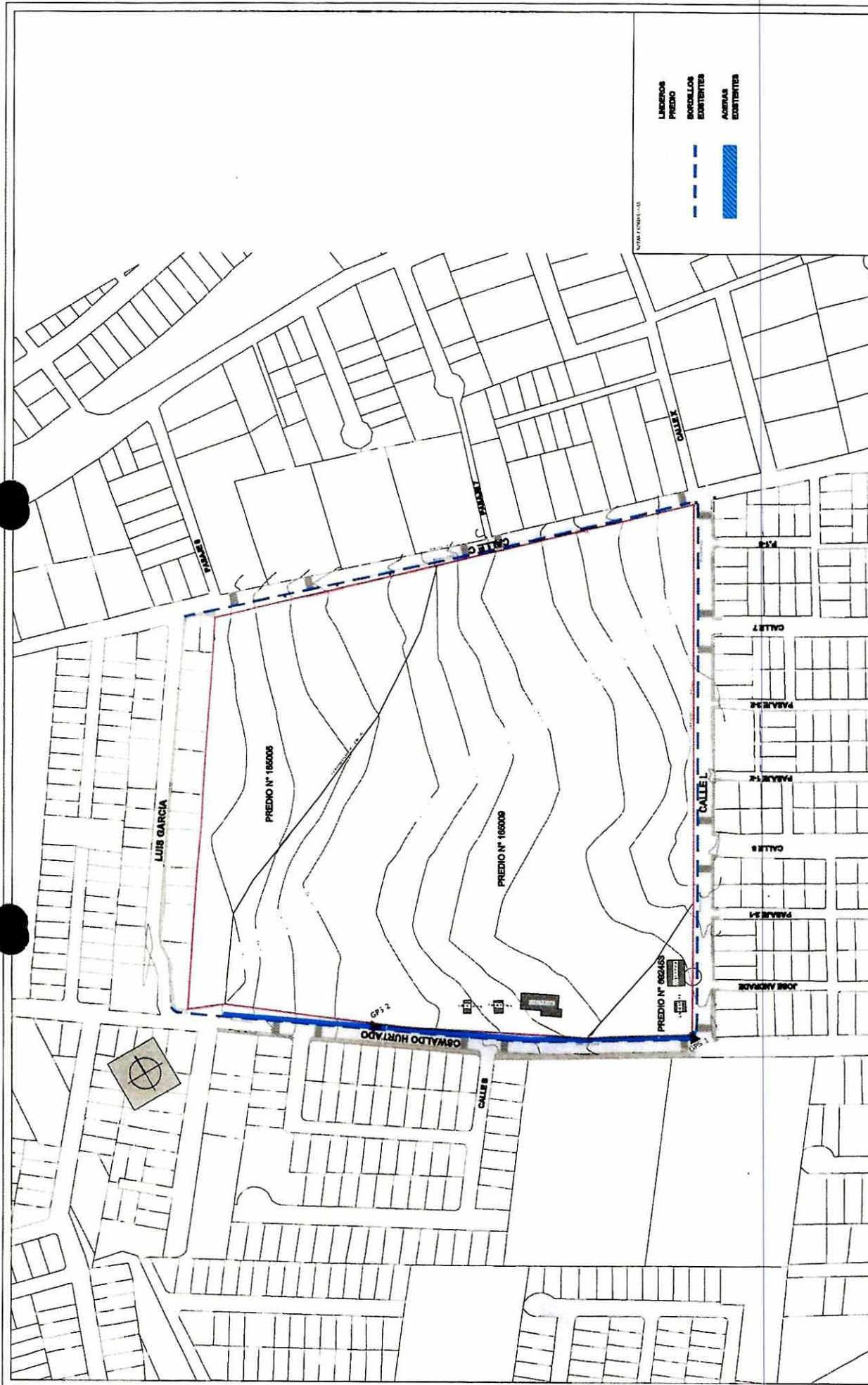
#### **ANEXO 2**

LISTADO DE ESPECIES DE ARBOLES RECOMENDADOS









LINEAS  
 PREDIO  
 BORDILLOS  
 EXISTENTES  
 AREAS  
 EXISTENTES

EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO  
 URBANÍSTICO  
 ECOMOR URBANÍSTICO IP  
 PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO  
 "PLAN CALA PARA TODOS - SAN FRANCISCO DE BUENAVISTA"  
 PRECATORIO  
 ESTADO ACTUAL

FECHA	REVISIÓN	DESCRIPCIÓN	ELABORADO	REVISADO	APROBADO	FECHA	REVISIÓN	DESCRIPCIÓN	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
14/02/2011	01	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	14/02/2011	01	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA
14/02/2011	02	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	14/02/2011	02	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA
14/02/2011	03	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	14/02/2011	03	PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA	ING. JUAN CARLOS GARCÍA

VISTO EN SU  
 REUNIÓN  
 DEL  
 DIA  
 DE  
 AÑO







PEATONAL (6 m)  
 PEATONAL (12 m) (BULEVARD)  
 LOCAL TIPO E (12 m)  
 LOCAL TIPO L (15 m)  
 PLATAFORMA PEATONAL

	<b>EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO EQUADOR ESTRATÉGICO EP</b>
PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO PLAZA CASA PARA TODOS - SACTRASCORO DE BUNACAT	<b>ENTREPIESA VIAL</b>

FECHA	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	ESTADO
14/04/2017	REVISIÓN DE PLANOS	ING. JUAN CARLOS...	TERMINADO
14/04/2017	REVISIÓN DE PLANOS	ING. JUAN CARLOS...	TERMINADO
14/04/2017	REVISIÓN DE PLANOS	ING. JUAN CARLOS...	TERMINADO
14/04/2017	REVISIÓN DE PLANOS	ING. JUAN CARLOS...	TERMINADO

NOMBRE: JUAN CARLOS... CUI: ... FIRMA: ...	NOMBRE: ... CUI: ... FIRMA: ...
--	---------------------------------------



## ANEXO 2

## LISTADO DE ESPECIES DE ARBOLES RECOMENDADOS

Árboles recomendados por la Secretaría de Ambiente para  
PUAE "Casa para Todos - San Francisco de Huarcaiy"

Arboles de pequeño porte		
Nombre	Nombre científico	Tipo
Acacia azul	<i>Acacia bayleyana</i>	Exótico
Acacia púrpura	<i>Acacia bayleyana cv. Rubra</i>	Exótico
Arrayán tola, Guayabo de Castilla	<i>Myrcianthes leucoxylla</i>	Nativo
Cepillo rosado macho	<i>Callistemon macropunctatus</i>	Exótico
Cedrillo o Ayatocte	<i>Phyllanthus salviifolius</i>	Nativo
Chamburo	<i>Carica pubescens</i>	Nativo
Chilca blanca	<i>Baccharis latifolia</i>	Nativo
Chilca rosada	<i>Dodonaea viscosa</i>	Exótico
Cucarda	<i>Hibiscus rosasinensis</i>	Exótico
Dracena, Cordiline	<i>Dracaena australis</i>	Exótico
Farol chino	<i>Abutilon striatum</i>	Nativo
Fitosfero, Laurel Huesito	<i>Pittosporum undulatum</i>	Exótico
Floripondio blanco	<i>Brugmansia ssp.</i>	Nativo
Guantugcillo o Ajicillo	<i>Ichroma fuchsoides</i>	Nativo
Laurel de cera	<i>Myrica pubescens</i>	Nativo
Lechero verde	<i>Euphorbia laurifolia</i>	Exótico
Morera	<i>Morus alba</i>	Exótico
Nispero	<i>Eriobothrya japonica</i>	Exótico
Piracanto	<i>Pyracantha coccinea</i>	Exótico
Pomarosa	<i>Eugenia jambos L. myrtifolia</i>	Exótico
Romerillo, Podocarpus	<i>Podocarpus sprucei</i>	Nativo
Sacha capulí o Peralillo	<i>Vallea stipularis L.</i>	Nativo
Sandalla, Sarno, Trompeto	<i>Bocconia integrifolia</i>	Nativo
Trueno árbol, Ligustrum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Exótico
Yalomán	<i>Delostoma integrifolium</i>	Nativo
Cedrillo	<i>Phyllanthus salviifolius</i>	Nativo

<b>Arboles de mediano porte</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Nombre científico</b>	<b>Tipo</b>
Acacia motilón/Alcaparro	<i>Senna viarum</i>	no recomendada
Alamo verde	<i>Populus deltoides</i>	Exótico
Aliso	<i>Alnus acuminata</i>	Nativo
Arrayán común	<i>Myrcianthes hallii</i>	Nativo
Cepillo blanco	<i>Melaleuca armillaris</i>	Exótico
Calistemo amarillo	<i>Callistemon salignus</i>	Exótico
Cepillo rojo llorón	<i>Callistemon viminalis</i>	Exótico
Cholán	<i>Tecoma stans</i>	Nativo
Eucalipto moneda	<i>Eucalyptus cinerea</i>	Exótico
Ciprés piramidal	<i>Cupressus sempervirens</i>	Exótico
Eucalipto Rojo	<i>Eucalyptus ficifolia</i>	Exótico
Frejolón, Peoneo	<i>Erythrina coralloides</i>	Nativo
Jaboncillo	<i>Dendrobangia boliviana</i>	Nativo
Jiguerón, Pusupato	<i>Aegiphila ferruginea</i>	Nativo
Eugenia	<i>Eugenia myrtifolia</i>	Nativo
Porotón	<i>Erythrina edulis T.</i>	Nativo
Pumamaqui	<i>Oreopanax ecuadorensis</i>	Nativo
Roble andino	<i>Roupala obovata</i>	Nativo
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	Nativo
<b>Arboles de gran porte</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Nombre científico</b>	<b>Tipo</b>
Cedro	<i>Cedrela montana</i>	Nativo
Acacia negra	<i>Acacia melanoxylon</i>	no recomendada
Fresno, Urapán	<i>Fraxinus chinensis</i>	Exótico
Grevillea	<i>Grevillea robusta</i>	Exótico
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Exótico
Nogal	<i>Juglans neotropica</i>	Nativo
Palma coco cumbi, Palma de Quito	<i>Parajubaea cocoides</i>	Nativo
Palma de cera, Palma Vela	<i>Ceroxylon andicola H.</i>	Nativo



Quito, 14 AGO. 2017

Oficio No. **A** 0226

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

*Diego Cevallos Salgado*  
14/08/2017

De mi consideración:

Hago referencia al Oficio No. STHV-2017-4290, de 14 de agosto de 2017, por el que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arquitecto Jacobo Herdoíza remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Proyecto Urbanístico Especial "Casa para Todos-San Francisco de Huarca".

Con este antecedente, envío a usted que el referido proyecto como iniciativa del Ejecutivo Metropolitano a fin de que se sirva remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

*Mauricio Rodas Espinel*  
Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16:30 14 AGO 2017 ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA:
--	---

*Comisión Uso de Suelo 745 28/08/2017*

Oficio No. **4781** STHV-2017  
DM Quito, 25 de agosto de 2017

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

**Asunto:** Aportes a la Ordenanza del PUAE "Casa para Todos"  
San Francisco de Huarca  
**GDOC 2017-122689**

De mi consideración:

En virtud de las observaciones realizadas por los miembros de las Comisiones de Uso del Suelo y de Hábitat y Vivienda, realizada el día lunes 21 de agosto de 2017 para conocer el proyecto urbanístico especial "Casa para Todos" San Francisco de Huarca, remito una nueva versión del proyecto de ordenanza la cual incluye los aportes que hicieron los concejales y funcionarios presentes en dicha sesión.

De igual forma se han considerado las observaciones enviadas por la Concejala Luisa Maldonado mediante oficio del 15 de agosto de 2017 No. 466-LMM-CMQ-2017, GDOC 2017-118941 y oficio No.0490-LMM-CMQ-2017 del 21 de Agosto del 2017 GDOC-122689.

Finalmente, las observaciones que Procuraduría Metropolitana envió mediante informe y oficio No, SGC-2017-2248 de 15 de agosto 2017 enviado a Secretaría del Concejo Metropolitano han sido incorporadas en los considerandos y en la disposición final correspondiente. De acuerdo al criterio no. 4 del informe, se adjunta a este oficio, el convenio de 21 de julio de 2016 y el Oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-0 de 03 de agosto de 2017 de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP para ser incorporado al expediente de la ordenanza.

Atentamente,

*Jacob Herdoiza*  
Arq. Jacobo Herdoiza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO,**  
**HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Oficio Concejala Luisa Maldonado, 15-08-2017 GDOC 2017-118941  
Informe Procuraduría Metropolitana.

Convenio Específico, 21 de julio de 2017  
Oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-0 de 03 de agosto de 2017

Cc.: Concejala Luisa Maldonado presidenta de la Comisión de Hábitat y Vivienda  
Concejal Sergio Garnica presidente de la Comisión de Uso del Suelo

SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
HORA: 11h11  
28 AGO 2017  
FIRMA RECEPCION: H H R.  
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 266

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	REDG	STHV	25-08-2017	<i>DC</i>



**ACTA DE INSPECCIÓN A LOS PREDIOS Y CASA MODELO DEL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN FRANCISCO DE HUARCAY**

El día de hoy miércoles 6 de septiembre de 2017, siendo las 10h10, en las inmediaciones de las calles Oswaldo Hurtado (-0.294942, -78.570974) de la Administración Zonal Quitumbe, nos constituimos las siguientes personas: Concejal Sergio Garnica; Dr. César Murgueitio, asesor de la Secretaría Técnica del Plan toda Una Vida; Ings. Eduardo Lascano y Rodrigo Ricaurte de Proyectos Ecuador Estratégico; Arqs. Hugo Chacón, María González y Carlos Quezada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Mayra Vizúete por Procuraduría Metropolitana; Ing. Esteban Loaiza por la Dirección de Bienes Inmuebles; Arqs. Juan Guerrero y Moraima Vaca e Ing. Dario Velez por la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Gigliola Paroli por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Pltlg. José Ortíz por el Despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Sra. Alexandra Jaramillo por el Despacho de la Concejala Luisa Maldonado; Arq. Alejandro Cordero y Ab. Alvaro Orellana por la Empresa Pública Metropolitana de Habitat y Vivienda; Lcda. Alejandra Morales y Dr. Alvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda.

El Concejal Garnica da la bienvenida a los presentes y a continuación nos trasladamos hasta la casa modelo que se constituye de una edificación de una planta de aproximadamente 50m2 de muros portantes y con cubiertas inclinadas; para el acceso frontal existe una pequeña escalina y junto a esta una rampa para personas con discapacidad; en el interior de la vivienda se observa cuatro ambientes: dos destinados a dormitorios, el tercero a un baño con capacidad para circulación de una silla de ruedas y en el cuarto un área donde se ha dispuesto un juego de sala para 4 personas, un juego de comedor igualmente para cuatro personas y un espacio de cocina con lavadero, cocina y mesón; finalmente se observa una puerta en la parte posterior, debiendo señalar que todas las puertas según se informa por parte de los promotores tienen anchos de 0,90m, excepto la que corresponde al dormitorio master.

El representante de la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida expresa que el proyecto habitacional tiene como objeto la conformación de comunidades que cuente con verdaderos hogares, y no solamente casas, en un entorno de familiaridad y buena vecindad donde se privilegie la convivencia ciudadana y la toma de las áreas verdes y los equipamientos. También expresa que el proyecto tiene entre sus objetivos que la vivienda ofertada tenga prohibición de ser transferida en un plazo de 20 años y que deberá realizarse con norma INEN, la NEC y el ordenamiento jurídico metropolitano, por lo que están abiertos a cualquier aporte u observación de parte de la Municipalidad.

Por su parte el Concejal Sergio Garnica expresa que el Municipio está presto a aportar todo el conocimiento y experiencias en el desarrollo de estos tipos de proyectos para fortalecer la propuesta de la Secretaria Técnica y sugiere que el proyecto en su integralidad observe la normativa metropolitana como una demostración y ejemplo para el desarrollo de ciudad que también deberán cumplir otros promotores de vivienda social pública y comercial. Finalmente expresa que para el soterramiento debería coordinarse con las empresas públicas correspondientes así como como con las operadoras privadas de servicios a efectos de consolidar en la mejor forma posible una importante imagen urbana.

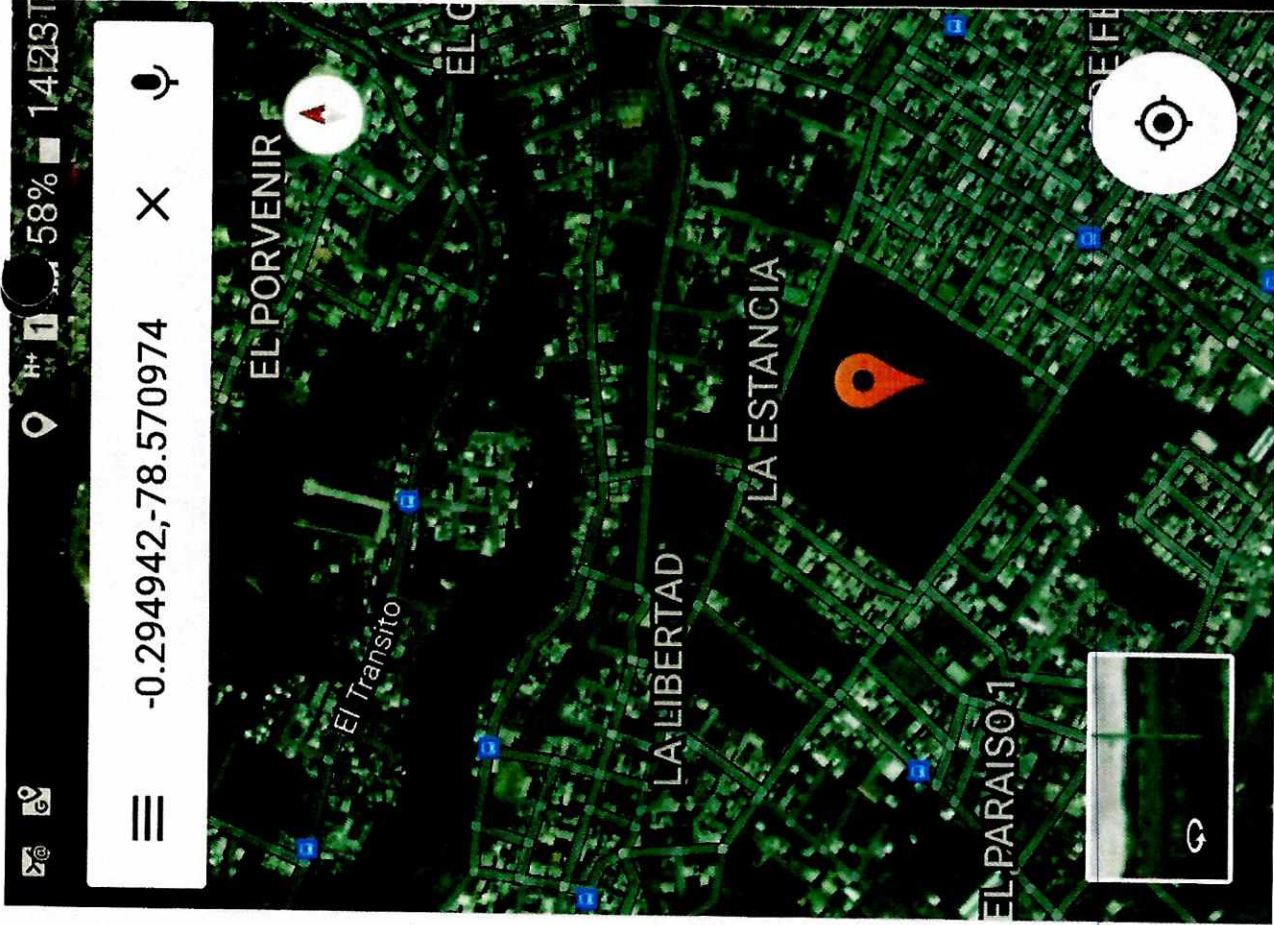
Finalmente algunos funcionarios de la Municipalidad sugieren considerar la disposición del mobiliario de cocina, la altura y disposición de interruptores y tomacorrientes, el posible aprovechamiento del porche y del espacio de circulación junto a la cocina como área útil, así como el mobiliario de la habitación para la persona con discapacidad de tal forma que garanticen su accesibilidad y una mejor calidad de vida.

El Concejal Sergio Garnica señala que una vez conocido el caso in situ será analizado y resuelto en una próxima sesión conjunta de la Comisión de Uso de Suelo y de la Comisión de Hábitat y Vivienda, con lo cual se da por terminada la presente diligencia.



Dr. Alvaro Fiallos  
Secretario Ad-Hoc





### Marcador colocado

cerca de La Estancia, Quito EC170140, ..... • 38 min



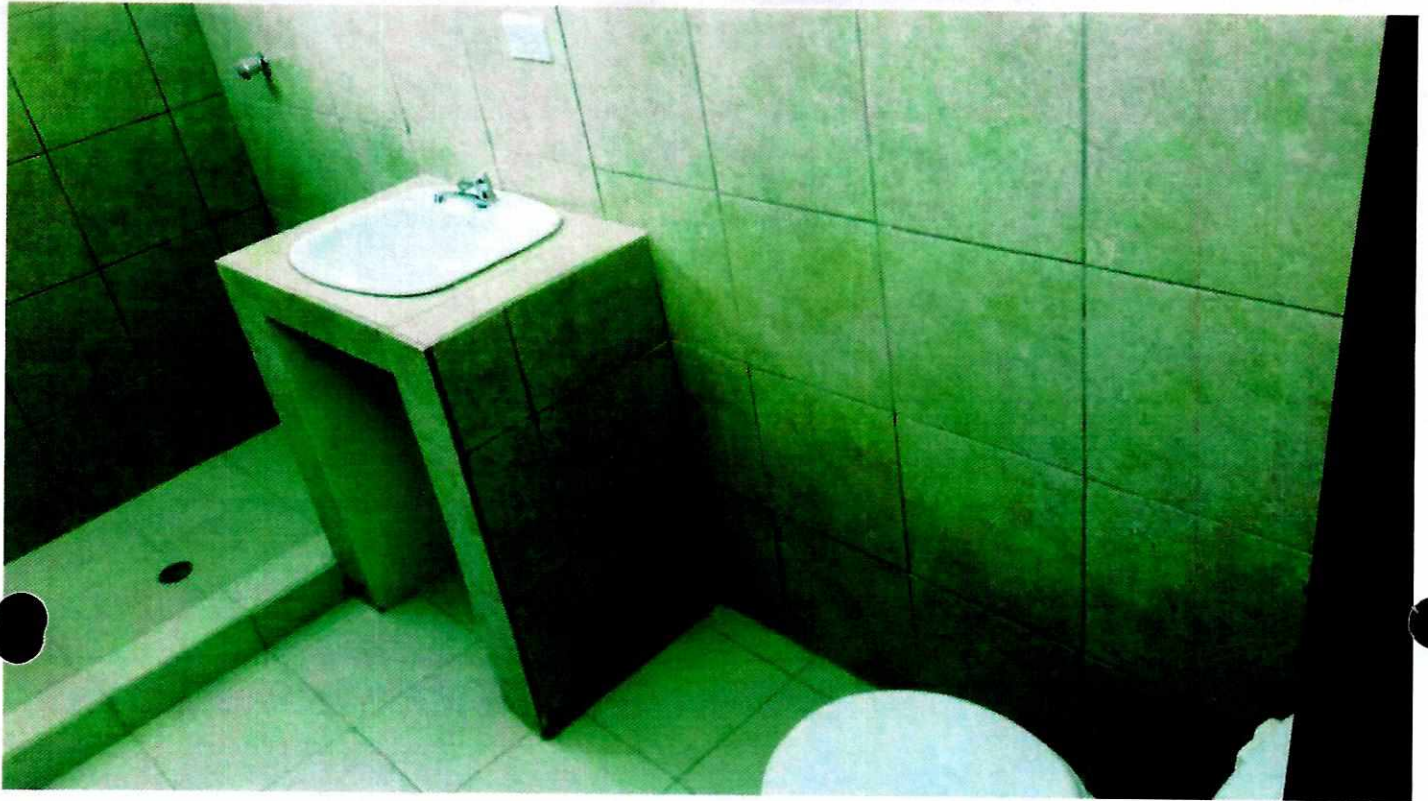








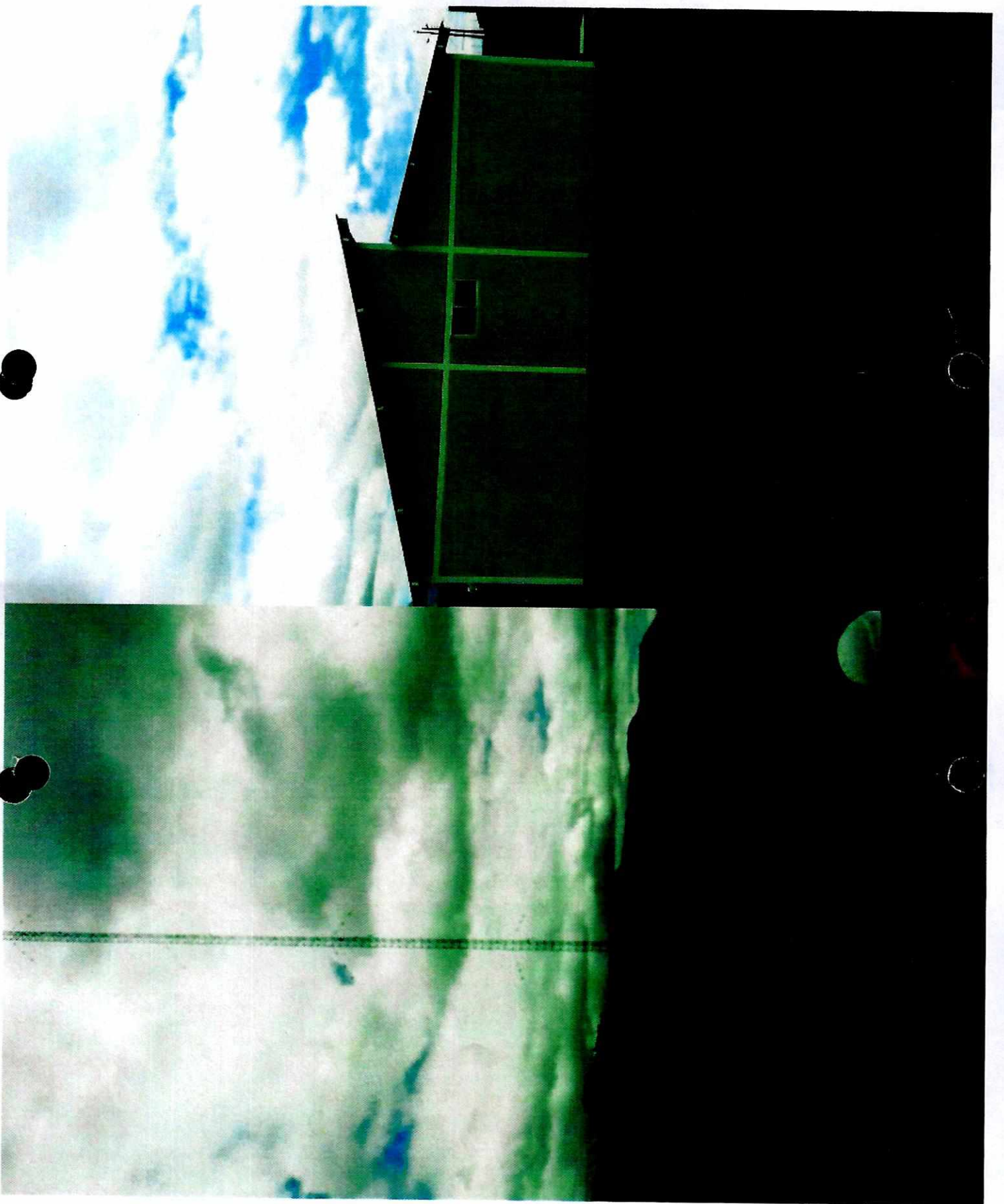














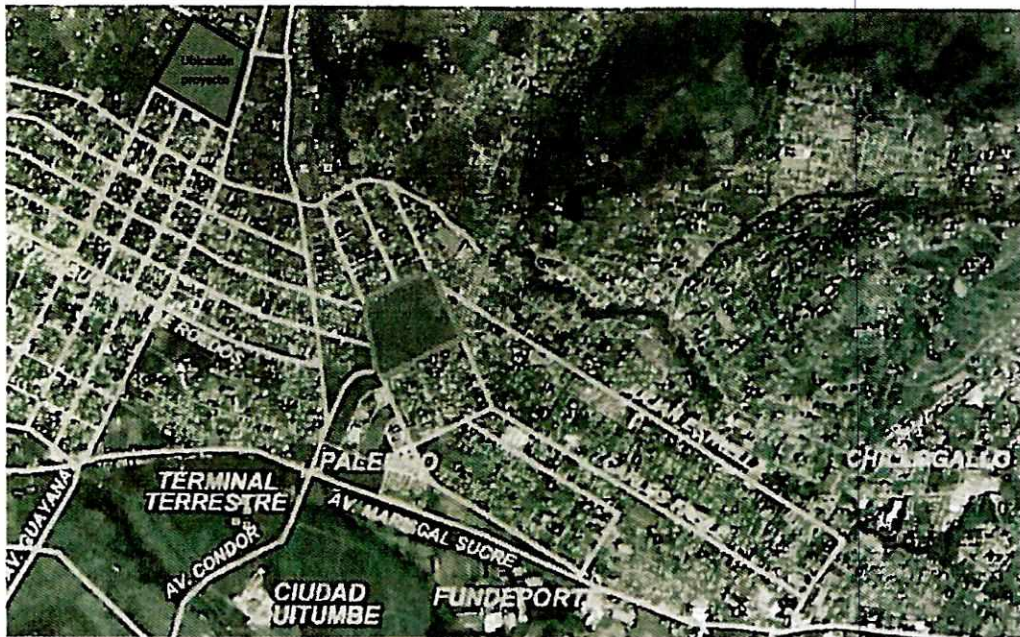


INFORME TÉCNICO  
EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICOS ESPECIALES  
SAN FRANCISCO DE HUARCAY

Fecha: 09 de agosto de 2017

ANTECEDENTES

- La Empresa Pública Ecuador Estratégico (EEEP), es el promotor de la propuesta Proyecto San Francisco de Huarca, proyecto de vivienda de interés social, el cual se destinará principalmente a las familias de bajos recursos económicos que no disponen de vivienda.
- El proyecto se desarrolla en un terreno de 8.02 ha en 6 manzanas destinadas a vivienda, área verde y equipamiento urbano, el mismo que se encuentra ubicado al sur de la ciudad, en el sector de Chillogallo, Administración Zonal Quitumbe.
- El terreno donde se desarrolla el proyecto es donado por el Municipio del DMQ a la EEEP, el mismo que ya cuenta con la ORM. 052 *Ordenanza del proyecto urbano - arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca", sustitutiva de la ordenanza metropolitana no. 0328*, sancionada el 18 de marzo del 2015.



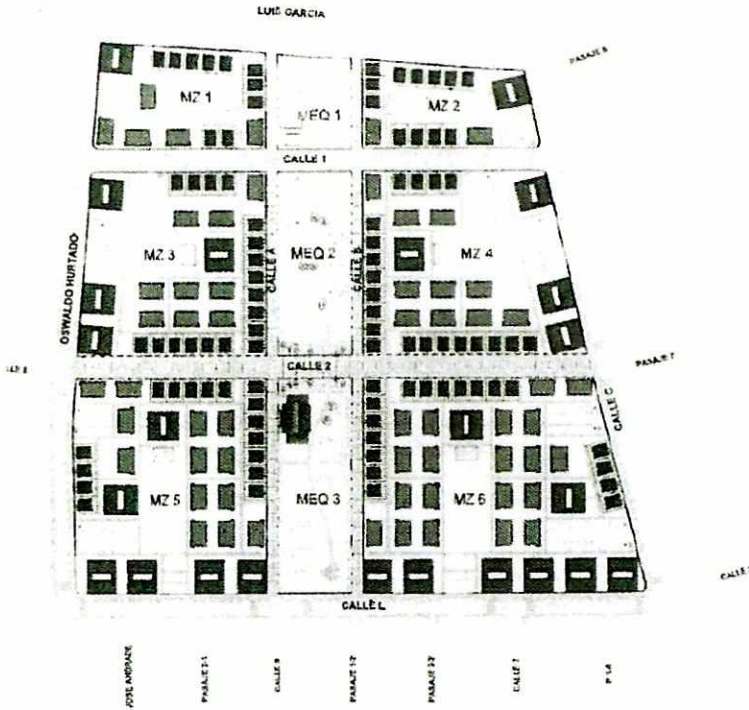
Ubicación del Proyecto San Francisco de Huarca

- El proyecto contempla la construcción de 618 viviendas para 3090 habitantes aproximadamente, cuya densidad se calcula en 536.5 hab/ha para edificaciones de 1 hasta 3 pisos, el proyecto que consta en la ORD. 052, tiene una densidad aproximada de 1100 Hab/ha. Adicionalmente, los coeficientes de ocupación bajan en un 50% respecto al proyecto que consta en la ORD. 052.

x 7P  
55  
A  
RR

Rci





MANZANA	AREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
MZ 1	5,014,51	35%	1,755,08	50%	2,507,19
MZ 2	4,064,03	35%	1,422,41	50%	2,032,02
MZ 3	7,781,54	35%	2,723,54	70%	5,447,08
MZ 4	10,787,61	35%	3,775,66	70%	7,551,31
MZ 5	17,170,32	35%	6,014,61	80%	12,029,22
MZ 6	15,836,61	33%	5,217,68	80%	10,435,36
TOTAL PROMEDIO	57,624,62	35%	19,851,48	67%	41,819,22

EQUIPAMIENTO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
MEQ 1	1,946,26	0%	0,00	25%	486,57
MEQ 2	3,000,01	0%	0,00	25%	750,00
MEQ 3	4,578,69	25%	1,144,67	25%	1,144,67
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	10,424,96	0%	1,144,67	25%	2,606,24

VIV. UNI.	B 4D	B. 12D	
30	20	12	MZ1
12	8	12	MZ2
18	36	48	MZ3
20	40	48	MZ4
16	52	72	MZ5
18	80	96	MZ6
34 Viv.	236 Viv.	288 Viv.	618 Viv
59 M	34 B.		

- El diseño de todas las viviendas incluye techos inclinados con la finalidad de precautelar el desarrollo vertical desordenado posteriormente.
- Se contempla la opción de construcción de locales comerciales tipo barrial en la planta baja de las viviendas de tipo 4D.

### EVALUACIÓN

Considerando que el terreno donde se desarrolla el proyecto cuenta con la ORM. 052 "Ordenanza del proyecto urbano - arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca", se procede a evaluar el proyecto en función del análisis de la propuesta presentada y lo aprobado mediante la ordenanza en mención, con los siguientes hallazgos:

- El predio se localiza en zona urbana; uso de suelo Residencial y Equipamiento.
- En la ORM. 052 se menciona que en acuerdo con los beneficiarios el proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.
- No contempla el componente de manejo de residuos.
- En la ORM. 052 artículo 13.-Trama verde, se contempla los criterios para establecer las áreas verdes del proyecto. Así mismo, el proponente cuenta con una propuesta integral para la implementación de áreas verdes en las urbanizaciones a construirse como parte del Plan Toda una Vida-Casa para Todos.
- El proyecto no genera aislamiento de ecosistemas.
- En el predio y en los predios colindantes del proyecto no existe flora emblemática y/o endémica.
- De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana el predio cuenta con factibilidad de servicios (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, recolección).
- Se presenta el informe técnico No. SM-084/14 de la Secretaría de Movilidad.
- El proyecto contempla una trama verde de acuerdo a la ORD. 052.

Handwritten signature and initials.

- En función de la ORM. 052, el proyecto contempla la creación de "áreas verdes recreativas comunales cuya superficie mínima no será menor a 16 m2 por vivienda generando corazones verdes de manzanas verdes".
- No se menciona la superficie permeable del proyecto.
- No se detalla el cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento.

**CONCLUSIONES**

El proyecto es favorable, sin embargo el proponente deberá levantar y desarrollar las siguientes observaciones:

- Se solicita el desarrollo del componente de manejo de residuos.
- Se debe registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales de origen reciclados o reutilizados.
- Se debe establecer los sitios y protocolos de disposición de escombros así como de su reutilización.
- Se solicita el detalle del cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento y la superficie permeable del proyecto.
- Se sugiere revisar los lineamientos descritos en la Resolución SA-PN-2016-001 de mayo de 2016 y específicamente los criterios de plantación de arbolado urbano descritos en los manuales técnicos que constan en la citada resolución, con la finalidad de garantizar que el proyecto contemple el arbolado que mejor se adapte al lugar de implantación.
- Los certificados de factibilidad de servicios no se presentan por lo que se solicita se informe si los mismos fueron obtenidos previo la aprobación de la ORD. 052.

Atentamente,



Ruth Elena Ruiz  
 Secretaria de Ambiente del DMQ (S)

Elaborado por: Diana Hernández

Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental



Revisado por: Mariela Perrone

Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental



Sebastián Sandoval

Asesoría Jurídica

Santiago Andrade

Dirección de Gestión de la Calidad Ambiental

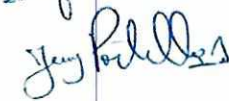
Jorge Sempértegui

Coordinación Jurídica



Jenny Portilla

Residuos



Ruth Elena Ruiz

Dirección de Patrimonio Natural

Lola Sánchez

Planificación





Informe Técnico No. SM-DPPM-132/2017

**CRITERIO TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
(PUAE) "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"***Dirección de Políticas y  
Planeamiento de la Movilidad  
10/08/2017***1. Antecedentes**

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0328 del 18 de octubre de 2010 se aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "San Francisco de Huarca", sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 052 PUAE del 18 de marzo de 2015.

De manera previa, con oficio No SM-01000 del 30 de junio de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió su criterio favorable expuesto en el Informe Técnico No. SMP-084/14, recomendando se incorporen los aspectos detallados en las observaciones allí descritas. Este pronunciamiento se realiza atendiendo la solicitud de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

En reunión de la Mesa Técnica de los PUAES de fecha 2 de agosto de 2017, se realiza la presentación de una nueva versión del Proyecto, el mismo que realiza algunos ajustes a la versión originalmente aprobada, lo cual implica efectuar una nueva ordenanza sustitutiva. El gestor gubernamental del proyecto "Ecuador Estratégico", siguiendo la política del nuevo Gobierno Nacional gestiona los últimos pasos para la ejecución concreta del proyecto. A este proyecto se ha sumado la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con la concreción de la donación de los terrenos donde se construirá dicho proyecto, acción prevista en las precitadas ordenanzas.

Como corresponde, en el presente informe realizará el análisis del proyecto desde el ámbito de la movilidad y al nivel de plan masa y culminará con su pronunciamiento sobre la viabilidad del mismo como informe vinculante para la aprobación de la viabilidad general del proyecto.

**2. Ubicación****Figura No.1***Ubicación del Proyecto San Francisco de Huarca**Elaboración propia - Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca*

El proyecto se encuentra ubicado en un macrolote de 8,2 has delimitado por las calles: Oswaldo Hurtado, L, C y Luis García, barrio San Francisco de Huarcay, en la parroquia Chillogallo, jurisdicción de la Administración Zonal Eloy Alfaro Ver figura N°1.

### 3. Características del proyecto

#### 3.1 Aspectos generales

El proyecto está destinado para familias de muy escasos recursos económicos. De acuerdo con la presentación realizada por los promotores, se trata de un proyecto inmobiliario de interés social en su totalidad con una oferta de 618 viviendas implantadas en 6 manzanas con una amplia franja central (3 micro manzanas) de área verde, deportiva y de equipamientos comunitarios. Las viviendas se ha previsto distribuirlas en unidades unifamiliares y en bloques multifamiliares de 2 y 3 plantas. El número de habitantes estimado vivirán en este proyecto inmobiliario es de 3.090 personas.

El sector urbano donde se construirá el proyecto está en un proceso de consolidación en una estructura vial definida, tal como se puede apreciar en la figura No. 1.

Se trata de un proyecto abierto, es decir no está concebido como una típica lotización con predios individuales, tal como se puede apreciar en la figura No. 2.

**Figura No.2**  
Plan Masa del Proyecto San Francisco de Huarcay



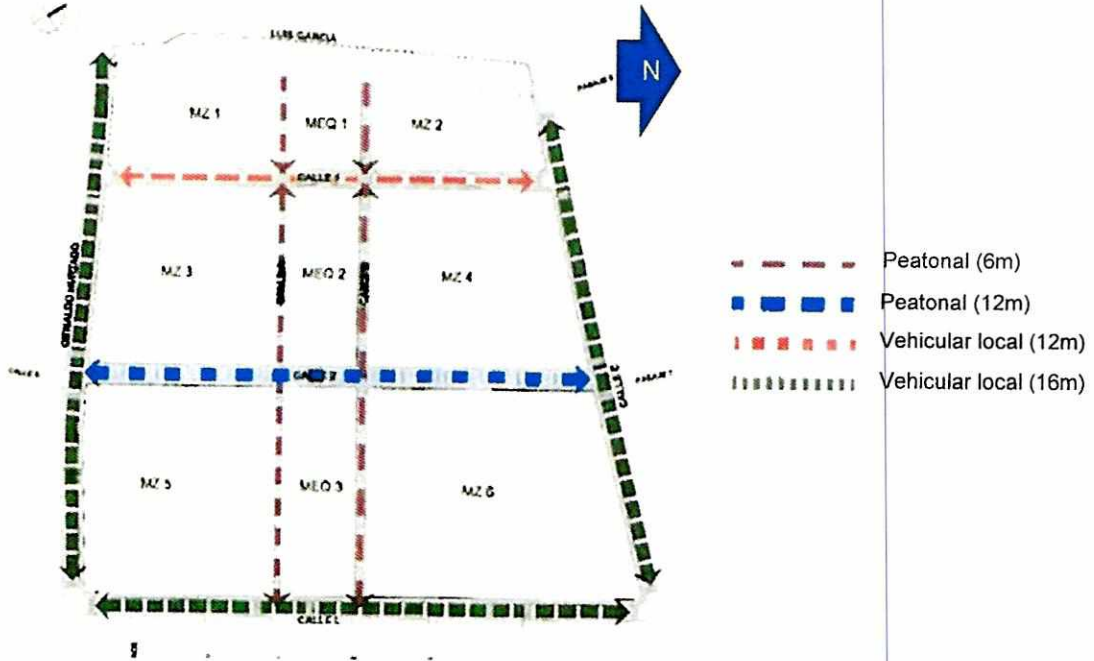
Fuente: Proyecto San Francisco de Huarcay

#### 3.2 Estructura vial

El macrolote está delimitado por vías locales del sector las cuales permiten la accesibilidad directa al proyecto por tres frentes: calles Oswaldo Hurtado, L y C. La división del macrolote en las manzanas generan 4 ejes viales internos 3 de ellos peatonales y 1 vehicular que es una calle paralela a la calle Luis García, con la cual se cierra ortogonalmente el polígono con las otras tres, anillo que permitirá el acceso a los estacionamientos del proyecto. En la figura No. 3 se puede identificar lo indicado.



**Figura No.3**  
Estructura vial del proyecto San Francisco de Huarca

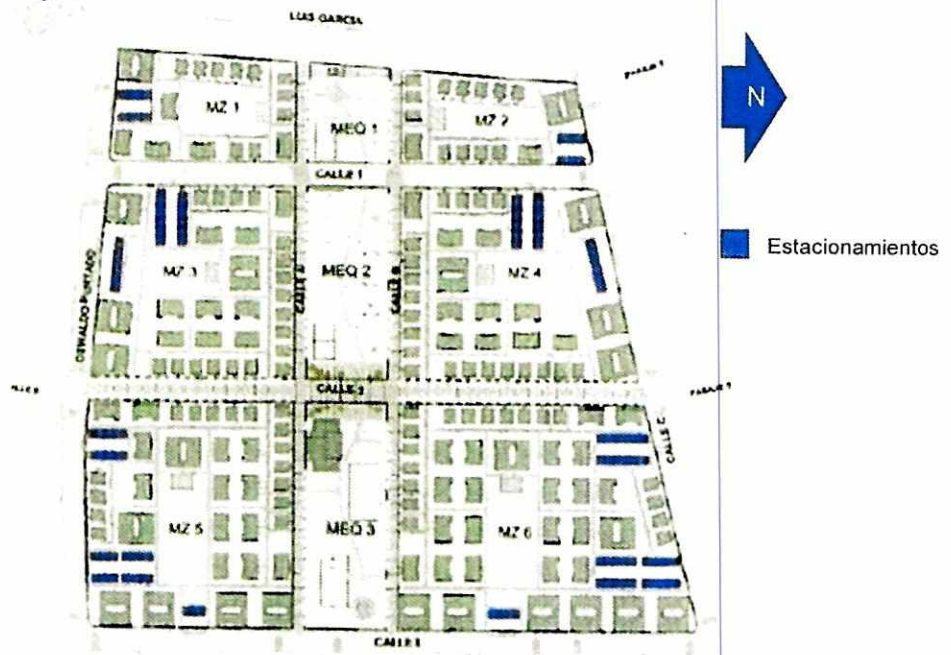


Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca

### 3.3 Oferta de estacionamiento vehicular

El proyecto propone disponer de 206 plazas de estacionamientos distribuidos según el detalle de la figura No. 4. Los estacionamientos se calcularon considerando 1 plaza por cada 3 viviendas, según la aprobación en las ordenanzas citadas en los antecedentes.

**Figura No. 4**  
Distribución de estacionamientos



Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca

Los estacionamientos se distribuyen en todo el proyecto y son de carácter comunal. Sus capacidades varían entre 11 y 65 plazas, cuyo valor máximo es el único caso. En la tabla No. se verifica esa oferta.

**Tabla No. 1**  
Oferta de estacionamientos

	VIVIENDAS	PARQUEADEROS
MZ1	42 Viv.	14 Parq
MZ2	32 Viv.	11 Parq
MZ3	102 Viv.	34 Parq
MZ4	106 Viv.	36 Parq
MZ5	140 Viv.	47 Parq
MZ6	194 Viv.	65 Parq
	<b>618 Viv.</b>	<b>206 Parq</b>

Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca

### 3.4 Accesibilidad y transporte público

Al insertarse el proyecto dentro de una trama urbana en proceso de consolidación con grado avanzado de definición de la red vial. En la figura No. 1 se puede apreciar la importante oferta vial que permite la accesibilidad desde los ejes arteriales del sur occidente de la ciudad de Quito.

Adicionalmente, se dispone de una importante oferta de transporte público que incluye un servicio alimentador de subsistema de Corredores que confluyen en el Terminal Quitumbe en donde se pueden integrar física y tarifariamente con las diferentes troncales y demás rutas alimentadoras que allí confluyen.

## 4. Análisis

Las condiciones del entorno urbano y las que han sido consideradas para el diseño del proyecto San Francisco de Huarca, favorecen su desarrollo integral. Desde el punto de vista de la movilidad debe resaltarse varios aspectos que argumentan positivamente su viabilidad.

La ubicación del proyecto dentro de un espacio urbano estructurado en un proceso de consolidación definido, permite disponer de adecuada accesibilidad, pues se disponen de varias vías de acceso que se orientan en dirección este-oeste desde la principal vía arterial de referencia como norte-sur, como es la Av. Mariscal Sucre. Se destacan la continuidad de los ejes este-oeste Av. Cóndor Ñan y Huayanay Ñan. En la figura No. 1 se pueden identificar los principales ejes viales de conexión con el proyecto.

Es muy importante resaltar que el proyecto cuenta con un importante servicio de transporte público que garantizará la accesibilidad de los futuros moradores del proyecto:

- Por la calle Oswaldo Hurtado, que delimitan el predio en el costado sur, pasa una ruta de transporte público del subsistema servicios convencional: Marín-Cdla. Ibarra-Huarca.
- Por la calle Qe11 (Luis Duque) que es paralela a la calle L (límite oriental del proyecto), ubicada a una distancia aproximada de 170 m hacia el oriente de aquella, circulan 3 rutas: Girón-Merced-IESS; 24 de Mayo-Independencia y San Francisco de Huarca-Girón, que es un alimentador del Corredor Central (Trolebús), el cual integra con la troncal en la Estación Morán Valverde.
- A corto plazo (2019), se tendrá conexión el subsistema Metro de Quito, cuya integración con la misma ruta alimentadora antes indicada, se realizará la integración en la Terminal Quitumbe, junto a la cual se construye la estación correspondiente.

La distancia entre el centroide del proyecto y la Terminal Quitumbe es de apenas 2,2 km, por lo que el viaje en los medios de transporte público oscila entre 5 y 7 minutos.

En cuanto se refiere a la generación de viajes del proyecto en vehículos privados, se considera será de bajo impacto. En primer lugar, porque la oferta de estacionamiento es de 206 plazas,



que si se asume que todas ellas estuvieran ocupadas, se tendría una asignación de alrededor de 120 vehículos en las vías del sector (en promedio 2 vehículos por minuto), considerando la hipótesis que el 60% del universo de vehículos saldría en la hora de máxima demanda. Esta nueva demanda de circulación se distribuirá en los diferentes ejes viales principales del sector.

Respecto de la oferta y ubicación de las plazas de estacionamiento del proyecto, al estar agrupadas en 12 parqueaderos ("playas") distribuidas en el proyecto con acceso desde las cuatro calles circundantes (ver figura No. 4). Con ello se permitirá asignar esos flujos vehiculares en dos partes, 50% en cada una de las calles C y Oswaldo Hurtado respectivamente, es decir 60 vehíc/h. Dicha distribución garantizará la mitigación de buena manera los impactos de los ingresos y salidas de esos parqueaderos hacia y desde las vías públicas. La proyección de los flujos vehiculares estará más bien definida por la consolidación urbana del sector, y de acuerdo a los planes, la posible expansión urbana, es limitada.


En cuanto a seguridad vial, el proyecto ha previsto la incorporación de plataformas a nivel de acera en los sitios de cruce de peatones (esquinas), lo cual potenciará su seguridad. Además, esos elementos se construirán en reductores de velocidad para mantener velocidades acorde al tipo de vías y la vocación residencial de todo ese sector (máximo 30 km/h).

## 5. Observaciones

- Se identifica una sobre oferta de plataformas peatonales a nivel de acera (reductores de velocidad). Se recomienda combinar una plataforma y un cruce a nivel de calzada en las intersecciones. Para este cruce a nivel, las aceras deben tener rebajamiento (bandeja) para facilitar la circulación de los peatones.
- Es necesario se revise la oferta de transporte público y la correspondiente asignación de paradas de bus, tomando en cuenta lo señalado en la parte pertinente del punto 4-Análisis. Al respecto, debe analizarse la posibilidad de tener 2 paradas de bus con bahías para atender a la demanda de usuarios, sean en la calle Oswaldo Hurtado o en la L, dependiendo de las correctas definiciones del servicio de transporte. La segunda parada deberá ubicarse cerca de la intersección con la calle Luis García, pues ésta no solo servirá para los moradores del proyecto, sino a los vecinos del mismo.
- En los ingresos a los parqueaderos debe garantizarse un tramo de transición de al menos 5 m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal, a causa de una maniobra de un vehículo estacionándose en las primeras plazas.
- Debe preverse como una posible situación a futuro la demanda de nuevas plazas de estacionamiento: sea con la construcción en altura en las áreas de los parqueaderos originales o establecer una reglamentación y diseño para que no estacionen vehículos en las calles peatonales, pues de no tenerse esas provisiones se degradará el entorno urbano del proyecto y por ende el concepto formal y funcional concebido.
- Debe establecerse en los diseños, la facilidad garantizada de ingreso de vehículos de emergencia a todos los sitios internos del proyecto.

## 6. Conclusión y Recomendación

De acuerdo con el análisis precedente basado en la presentación realizada e información proporcionada por los promotores a través de la STHV, se determina que, desde el punto de vista de la movilidad, es procedente emitir **la viabilidad** al proyecto "San Francisco de Huarca", pronunciamiento que implica la necesidad de que, el promotor analice e incorpore el tratamiento de los aspectos observados en el punto 4 del presente informe, en los diseños definitivos del proyecto.

  
Elaborado por: Marcelo Narváez Padilla  
Para: Andrea Flores Andino

**INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL  
"PLAN CASA PARA TODOS- SAN FRANCISCO DE HUARCAY"**

**1.- Identificación:**

El Proyecto Plan Casa para Todos- San Francisco de Huarca, se ubica en la parroquia de Chillogallo jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe, en los lotes con predio No. 165009, 692453 y 165005 que suman una superficie de 8.02 ha. Estos predios se encuentran actualmente regulados por la Ordenanza Metropolitana No.0052, sancionada el 18 de marzo de 2015.

El proyecto desarrollado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, propone la generación de vivienda de interés social destinada a núcleos familiares de atención prioritaria (pertenecientes a segmentos de extrema y moderada pobreza bajo los parámetros del Gobierno Nacional) y que no disponen de vivienda. Para el efecto propone el siguiente programa urbano-arquitectónico:

1. 618 unidades habitacionales distribuidas en 6 conjuntos residenciales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.
2. Áreas verdes y equipamientos en una superficie de aproximadamente 10.500,00 m<sup>2</sup>.
3. Bulevar central peatonal.
4. Infraestructura urbana requerida para habilitar el suelo.

**2.- Antecedentes:**

2.1. Mediante oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-O del 3 de agosto de 2017, la Empresa Pública Ecuador Estratégico, ingresó el proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca" a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, oficio registrado mediante GDOC No. 2017-113679, el 4 de agosto de 2017.

2.2. El 4 de agosto de 2017 se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

2.3. El 10 de agosto de 2017, la Mesa Técnica de PUAE analizó y resolvió sobre la viabilidad del proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca".

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

La Mesa Técnica de PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca", con las siguientes observaciones y requerimientos:

- 3.1 A nivel Ambiental.-** El proyecto deberá presentar un complemento al estudio ambiental que contenga:



- a) El manejo de residuos sólidos domésticos.
- b) El registro de los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales reciclados o reutilizados, de ser el caso.
- c) Los sitios y protocolos de disposición de escombros así como su reutilización.
- d) El detalle del cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento y la superficie permeable de suelo.
- e) La lista de especies de árboles que se podría plantar en el proyecto y para el efecto se sugiere revisar los lineamientos descritos en la resolución SA-PN-2016-001 de mayo de 2016 y específicamente los criterios de plantación de arbolado urbano descritos en los manuales técnicos que constan en la citada resolución, con la finalidad de garantizar que el proyecto contemple el arbolado que mejor se adapte al lugar de implantación.
- f) Los certificados de factibilidad de servicios básicos.

**3.2 A nivel de la Movilidad.-** El proyecto deberá presentar un estudio de impacto al tráfico tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se identifica una sobre oferta de plataformas peatonales a nivel de acera (reductores de velocidad). Se recomienda una plataforma y un cruce a nivel de calzada en las intersecciones. Para este cruce a nivel, las aceras deben tener rebajamiento (bandeja) para facilitar la circulación de los peatones.
- b) Es necesario que se revise la oferta de transporte público y la correspondiente asignación de paradas de bus, tomando en cuenta el análisis de las condiciones del entorno urbano y las rutas del servicio de transporte público existentes. En este sentido debe analizarse la posibilidad de tener 2 paradas de bus con bahías para atender a la demanda de usuarios, sean de la calle Oswaldo Hurtado o en la calle L, dependiendo de las correctas definiciones del servicio de transporte. La segunda parada deberá ubicarse cerca de la intersección con la calle Luis García, pues ésta no solo servirá para los moradores del proyecto, sino a los vecinos del mismo.
- c) En los ingresos a los parqueaderos debe garantizarse un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal, a causa de una maniobra de un vehículo estacionándose en las primeras plazas.
- d) Debe preverse como una posible situación futura, la demanda de nuevas plazas de estacionamiento: sea con la construcción en altura en las áreas de los parqueaderos originales o establecer una reglamentación y diseño para que no estacionen vehículos en las calles peatonales, pues de no tenerse esas

provisiones se degradará el entorno urbano del proyecto y por ende el concepto formal y funcional concebido.

- e) Debe establecerse en los diseños, la factibilidad garantizada de ingreso de vehículos de emergencia a todos los sitios internos del proyecto.
- f) El proyecto contemplará un espacio estratégico para el desembarque de las mercancías, punto desde el cual se abastecerán los locales comerciales previstos en el proyecto.

### **3.3 A nivel urbano:**

- a) Se permitirá actividades comerciales y de servicios de escala barrial únicamente en los locales de los bloques 4D que tengan frente a una vía pública.
- b) Cada manzana podrá generar un cerramiento perimetral, que asegure la continuidad visual entre el espacio público y el interior del conjunto residencial, quedando prohibido realizar cerramientos ciegos por unidad de vivienda o bloques habitacionales.
- c) La construcción del edificio de equipamientos públicos se ubicará únicamente en la manzana "MEQ1" con el fin de generar un área verde pública continua.
- d) En esta manzana, será obligatoria la construcción de una guardería cuya escala corresponderá a la demanda del sector y que actuará en reemplazo a la guardería existente en este sector.
- e) El promotor del proyecto, en coordinación con la Administración Zonal de Quitumbe, llevarán a cabo un proceso de socialización para identificar los equipamientos complementarios que podrán implantarse en el edificio proyectado en manzana "MEQ1" en función de las necesidades urgentes relevadas en el sector.
- f) El promotor deberá realizar un proyecto de reglamento interno de propiedad horizontal en el cual se desarrollarán los derechos y obligaciones de los copropietarios para garantizar las necesarias normas de convivencia, el mantenimiento de las áreas comunales, la permanencia de un adecuado porcentaje de suelo permeable, las intervenciones permitidas en los inmuebles, entre otros aspectos.
- g) En base a la normativa nacional y metropolitana vigente, los nuevos proyectos de urbanización conllevan obligatoriamente el soterramiento de las redes eléctricas y de telecomunicaciones, para lo cual se recomienda al promotor considerar un plan de cofinanciamiento con los futuros beneficiarios de las propiedades.



- h) Una vez autorizada la entrega en donación del predio que actualmente es de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el promotor deberá proceder con la integración de los 3 lotes.

**4.- Requerimientos:**

Se deberá completar el expediente en base a los requerimientos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013.

**5.- Procedimiento:**

El promotor tendrá un plazo de 30 días para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos solicitados en el presente informe así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoiza

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González	DMPPS	14.08.2017	

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY"**

**1. ANTECEDENTES.-**

El 21 de julio de 2017 se firma el Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación del Plan Toda una Vida en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan "Toda Una Vida" en el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente se firma un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el mismo día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa "Casa Para Todos" en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Plan "Toda una Vida", particularmente su componente "Casa para Todos" tiene planificado la entrega de casas a las personas que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 casas en el territorio ecuatoriano en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán gratuitas y 134.000 financiadas a bajo costo bajo la modalidad de copago.

Mediante oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-O del 3 de agosto de 2017, la Empresa Pública Ecuador Estratégico, ingreso el proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca", a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante GDOC No. 2017-113679, el 4 de agosto de 2017.

El 4 de agosto de 2017 se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE. Y el 10 de agosto de 2017 la Mesa Técnica de PUAE resolvió sobre la viabilidad del proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca" con dictamen de viable con algunas recomendaciones y requerimientos a nivel ambiental y de movilidad los cuales están recogidos en el informe de viabilidad emitido el día 15 de agosto de 2017 mediante oficio STHV-DMPPS- 000 GDOC 2017-113679.



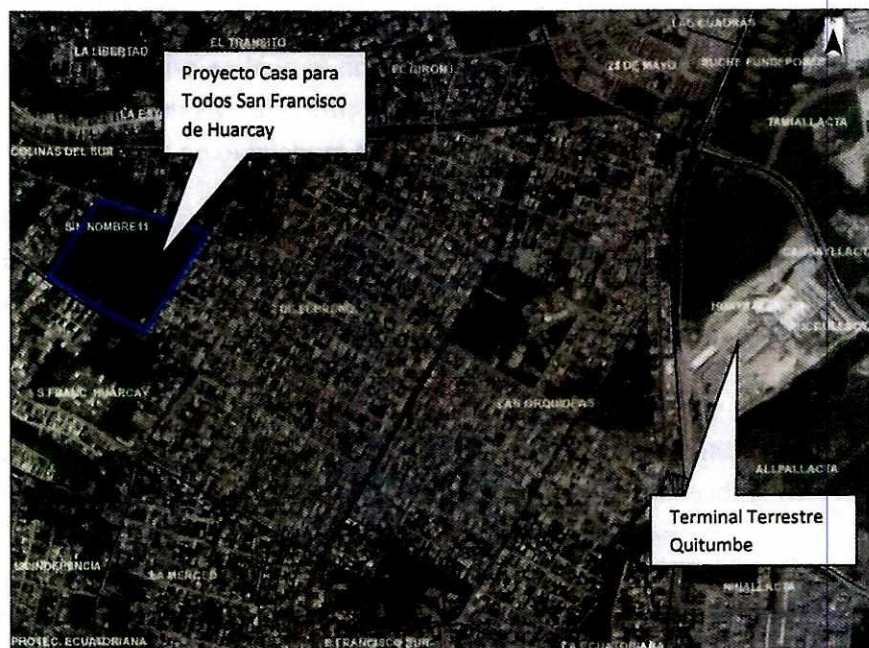
El proyecto urbanístico presentado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, reconoce que los predios donados a su favor para dicho proyecto son parte de la Ordenanza 0052, sustitutiva de la ordenanza No. 0311, sancionada el 15 de marzo del 2015, del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarcay" como proyecto de vivienda de interés social y de reasentamiento de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el DMQ.

El proyecto presentado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico para ser desarrollado en los predios designados bajo la ordenanza 0052 como predios para vivienda de interés social respeta el objetivo social del proyecto, así como también el planteamiento urbanístico. Este informe resalta cuáles son los nuevos aportes del proyecto o los cambios al desarrollo urbanístico en el marco del "Plan Toda una Vida" y Plan "Casa para Todos" .

## 2.- UBICACIÓN.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Plan "Casa para Todos"- San Francisco de Huarcay, se ubica en la parroquia de Chillogallo jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe, en los lotes con predio No. 165009, 692453 y 165005 que suman una superficie de 8.02 ha. Estos predios actualmente se encuentran regulados bajo la Ordenanza Metropolitana No.0052 sancionada el 18 de marzo de 2015.

**Gráfico No. 1**  
**Ubicación del Proyecto**

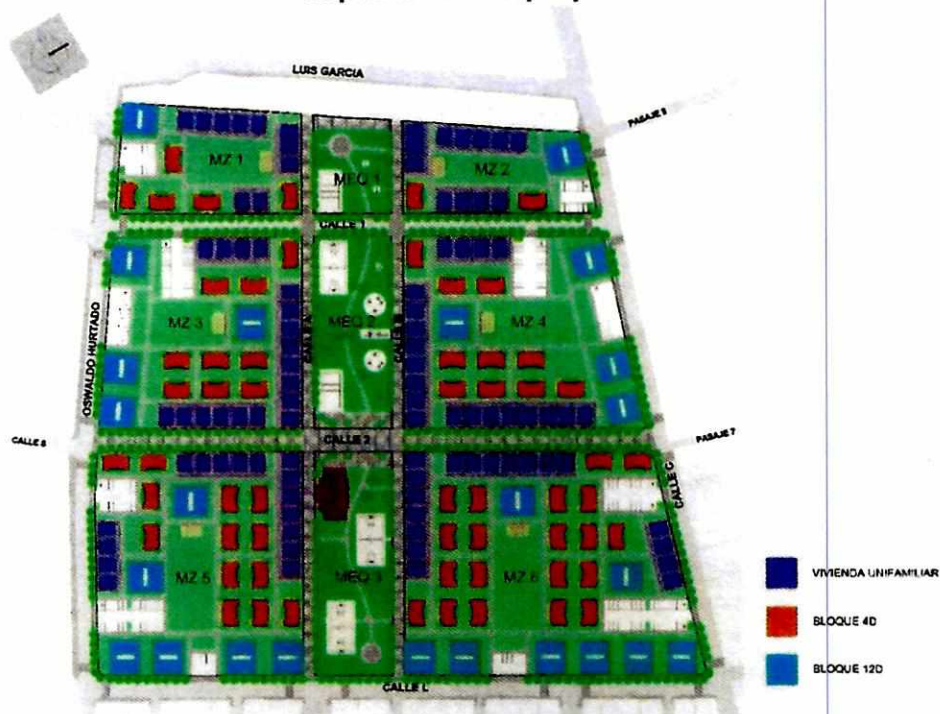


### 3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto desarrollado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, propone la generación de vivienda de interés social destinada principalmente a familias de bajos recursos económicos que no disponen de vivienda, cuya implantación se puede apreciar en el gráfico No.2. El planteamiento urbanístico demuestra un aprovechamiento del suelo al combinar tres diferentes tipologías de vivienda, entre ellas unifamiliares en una planta, y multifamiliares en 2 y 3 plantas. Así como ocurre en la Ordenanza Metropolitana 0052 del 2015, el lote se divide en seis manzanas sobre las cuales se desarrollan los conjuntos de vivienda de interés social combinando las diferentes tipologías. Desarrollando el siguiente programa urbano-arquitectónico:

1. 618 unidades habitacionales distribuidas en seis manzanas bajo tres diferentes tipologías de vivienda.
2. Áreas verdes más equipamientos en una superficie de 10.424,96 m<sup>2</sup>.
3. Bulevar central peatonal.

**Gráfico No. 2**  
**Implantación del proyecto**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

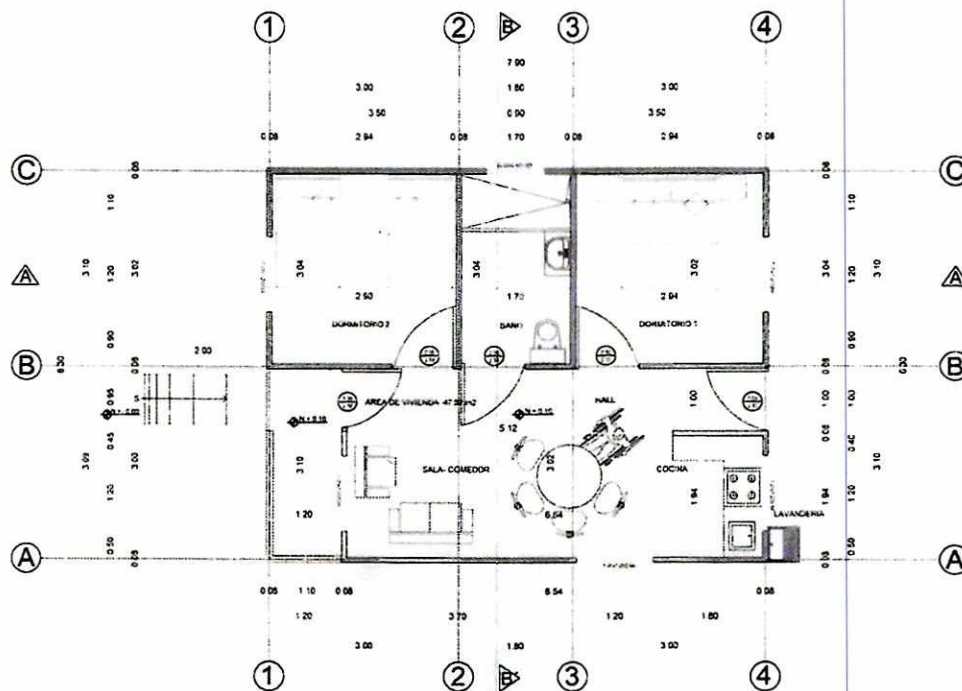


### 3.1.- TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

El proyecto incluye tres tipologías de viviendas:

1. Unifamiliar en una sola planta, que incluye area de sala-comedor, cocina, un baño completo, y dos dormitorios, en un area total de 52m<sup>2</sup> y un costo aproximado de \$240,13 el metro cuadrado de construcción.

**Gráfico No. 3**  
**Planta vivienda unifamiliar**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

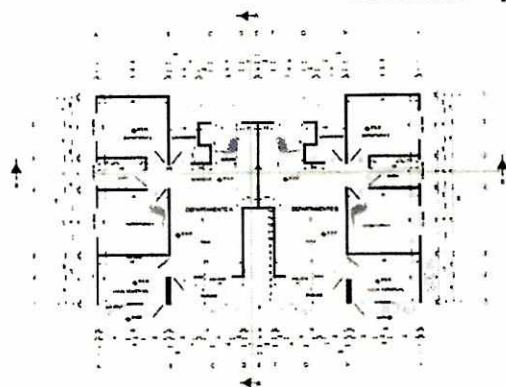
**Gráfico No. 4**  
**Render vivienda unifamiliar**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

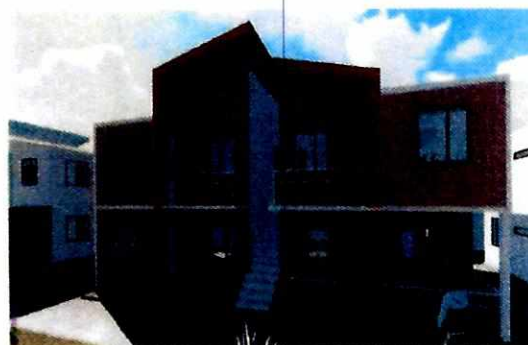
2. La tipología 4D consiste en un bloque de viviendas tipo departamento en multifamiliar de cuatro unidades en dos pisos. Cada vivienda cuenta con una sala-comedor, cocina, un baño completo, tres dormitorios, un area de lavandería en un total de 53m<sup>2</sup> a un costo de \$250 el metro cuadrado de construcción.

**Gráfico No. 5**  
**Viviendas Tipo 4D**



Planta baja arquitectónica  
**53 M<sup>2</sup>**

Sala-Comedor	13,27 M <sup>2</sup>
Cocina	4,18 M <sup>2</sup>
Baño completo	2,42 M <sup>2</sup>
Dormitorio 1	7,59 M <sup>2</sup>
Dormitorio 2	7,07 M <sup>2</sup>
Dormitorio 3	5,80 M <sup>2</sup>
Lavandería	2,61 M <sup>2</sup>
Circulación	8,56 M <sup>2</sup>



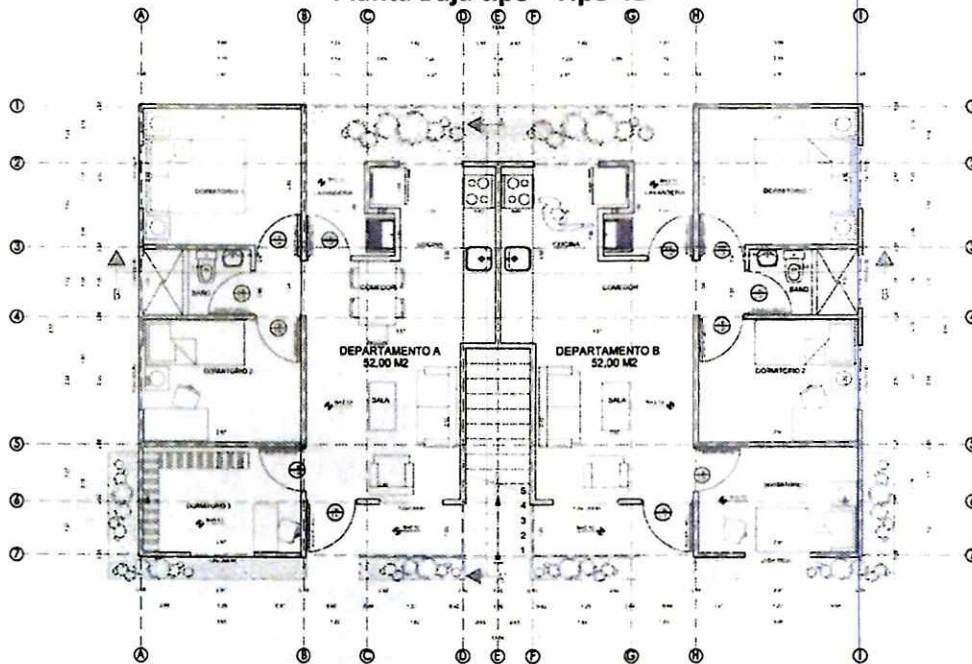
Vivienda	Área	costo /m <sup>2</sup>	Costo por bloque
Bloque Vivienda Tipo 4D ampliada	193,2m <sup>2</sup> (4 departamentos)	250	USD 48.300



Fuente: Expediente presentado por el promotor

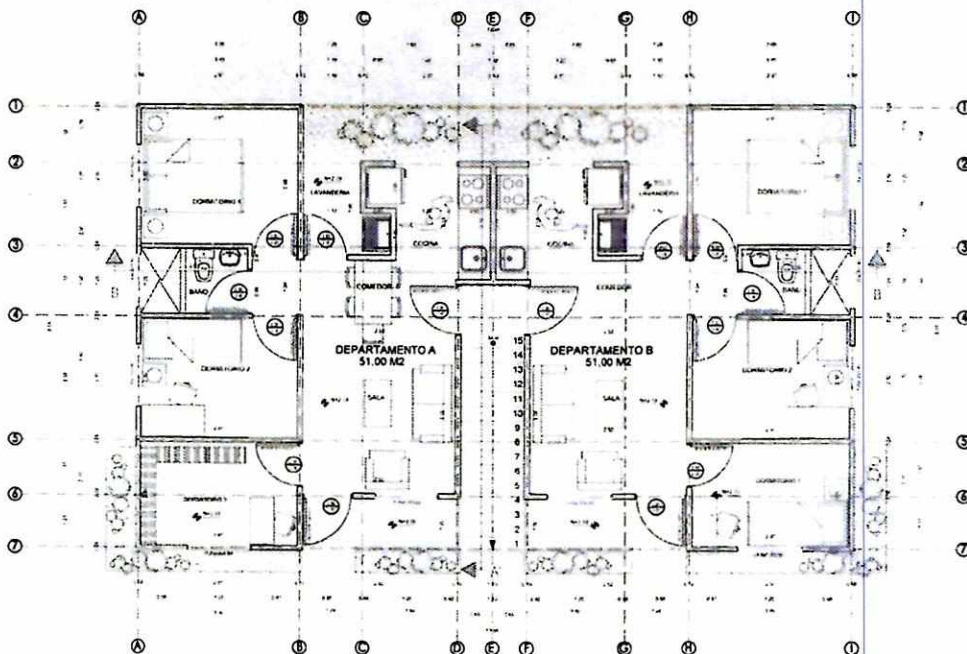


**Gráfico No. 6**  
**Planta Baja tipo - Tipo 4D**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

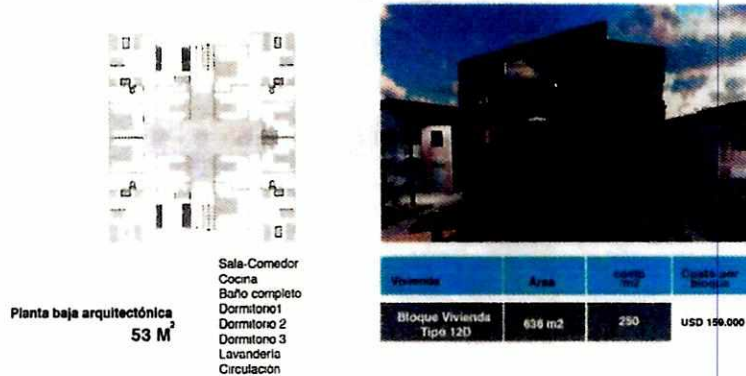
**Gráfico No. 7**  
**Segunda planta - Tipo 4D**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

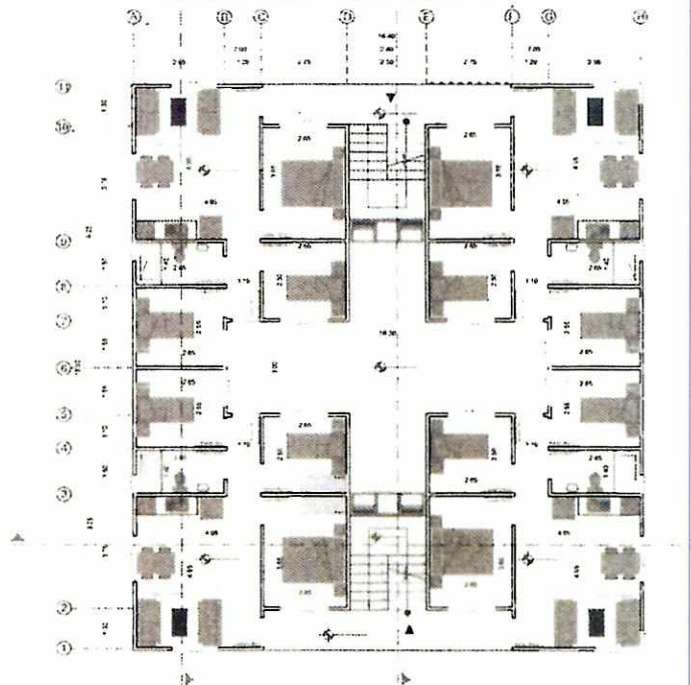
3. Tipología 12D consiste en un bloque de viviendas de tipo departamento en edificio multifamiliar de doce unidades en tres pisos. Cada vivienda cuenta con una sala-comedor, cocina, un baño completo, tres dormitorios, un área de lavandería en un total de 63m<sup>2</sup> a un costo de \$250 el metro cuadrado de construcción.

**4. Gráfico No. 8**  
**Viviendas - Tipología 12D**



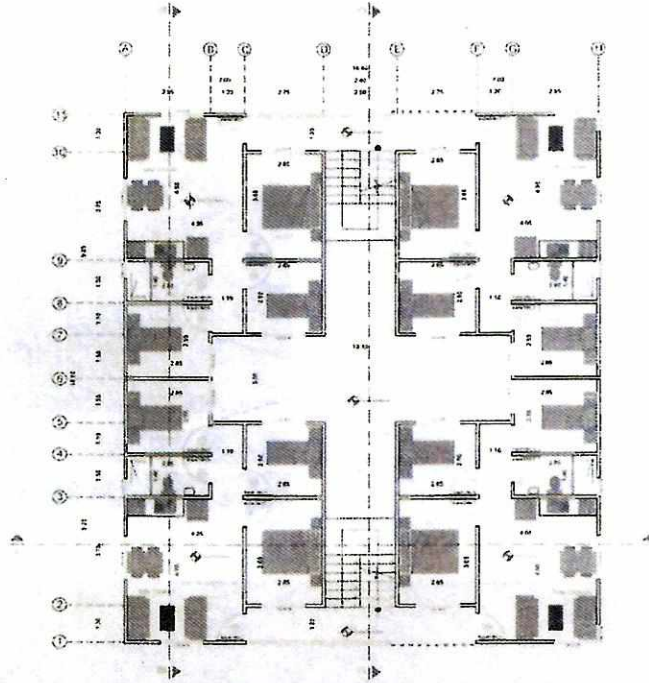
Fuente: Expediente presentado por el promotor

**Gráfico No. 9**  
**Planta Baja - Tipología 12D**





Fuente: Expediente presentado por el promotor  
**Gráfico No. 10**  
**Planta alta - Tipología 12D**



Fuente: Expediente presentado por el promotor

**3.2 ÁREAS EDIFICABLES Y ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL.-** El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial prevé la siguiente distribución de superficies:

**Cuadro No. 1.  
Superficies**

<b>SUPERFICIES ACTUALES</b>	
<b>ESPACIO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
AREA DE LOTE A INTERVENIR	7.77 Has
AREA A INCORPORAR	0,25 Has
<b>TOTAL</b>	<b>8,02 Has</b>
<b>APERTURA DE VIAS</b>	
<b>ESPACIO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>
AFECTACIÓN VIAL	2676,31
CALLES NUEVAS	9438,29
APERTURA	
<b>TOTAL</b>	<b>12114,60</b>
<b>AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO</b>	
<b>ESPACIO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>
PARQUE	10424,96
<b>LOTES EDIFICABLES</b>	
<b>ESPACIO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>
MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6	
	<b>57624,62</b>
<b>TOTAL</b>	<b>68049,58</b>

**3.3 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-**

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Usos: La totalidad de viviendas corresponderá a las categorías de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
- b) El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.



- c) Los espacios públicos previstos en el PUAE, tales como: aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- d) El PUAE preverá la dotación de equipamientos sociales en función de las necesidades insatisfechas del sector en el cual se implanta. Estos se implantarán en la manzana signada como MEQ1.

#### 3.4 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

El uso principal del suelo para los predios resultantes de esta ordenanza es residencial con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el **cuadro No. 2:**

**Cuadro No. 2.**  
**Usos de Suelo por Manzana**

MANZANA	DESCRIPCION	USOS
MZ1	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ2	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ3	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ4	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ5	Lote Residencial	R2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ6	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MEQ 1	Lote Equipamiento	Equipamiento**
MEQ 2	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 3	Lote Equipamiento	Equipamiento

\*\*Se permitirá comercios y servicios de escala barrial únicamente en la planta baja de los departamentos correspondientes a tipología de vivienda denominada 4D, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde el espacio público.

\*\* El equipamiento de la manzana MEQ1 incluirá obligatoriamente una guardería de escala barrial, la cual podrá ser parte de un edificio con equipamientos comunitarios.

**3.5 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-**

La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 3 descrito a continuación:

**Cuadro No. 3  
 Forma de Ocupación de Suelo**

LOTE	ALTURA MAXIMA		RETIROS*			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
	pisos	metros	F	L	P			
MZ1	3	9	≤2m	0	0	6	n/a**	0
MZ2	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ3	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ4	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ5	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ6	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MEQ 1	3	12	0	0	5	6	n/a	0
MEQ 2	0	0	0	0	0	6	n/a	0
MEQ 3	0	0	0	0	0	6		

\* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

\*\* No aplica



### 3.6 .- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas útiles.

**Cuadro No. 4**  
**Edificabilidad**

LOTE	AREA DE TERRENO (m2)	COS PB		COS TOTAL	
		%	m2	%	m2
MZ1	5.014,51	35%	1.755,08	50%	2.507,26
MZ2	4.064,03	35%	1.422,41	50%	2.032,02
MZ3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ6	15.856,61	35%	5.549,81	80%	12.685,29
MEQ 1	1.946,26	25%	486,56	75%	1.459,69
MEQ 2	3.900,01	0%	0,00	0%	0,00
MEQ 3	4.578,69	0%	0,00	0%	0,00

Los conjuntos residenciales a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas.

### 3.7 .- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Al tratarse de edificaciones con un sistema constructivo de muros portantes de hormigón y cubiertas inclinadas, no se admitirá soluciones de vivienda de desarrollo

progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados.

### **3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Los servicios básicos y sus infraestructuras se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

#### **a) Energía eléctrica y conectividad:**

- Las redes de iluminación, eléctrica y de conectividad se realizarán de manera soterrada observando la normativa nacional y municipal vigente.
- La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.

#### **b) Agua potable, alcantarillado y saneamiento:**

- La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinadas a equipamiento.
- El proyecto considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.

#### **c) Vialidad y transporte público:**

- El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitiva de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
- De requerirse, la instalación de parada de transporte público estará a cargo de la EPMMP.

#### **d) Recolección de desechos sólidos:**

- De estimarse necesario, la instalación de contenedores para la recolección de desechos sólidos estará a cargo de EPMASEO.



**4.- ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-**

El Proyecto generará los espacios públicos equipados, El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**4.1.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
- b) En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro medido desde el bordillo se destinará a los alcorques para arbolado.

**4.2.- Parques y Espacio Público.-** El espacio público previsto por el proyecto se establece en el cuadro No.5.

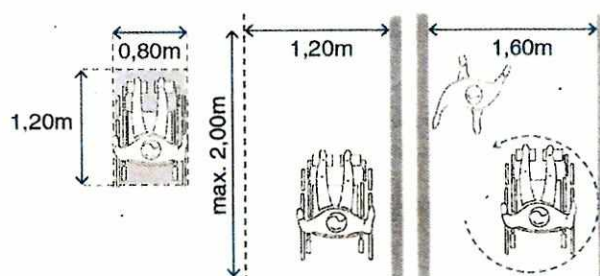
**Cuadro No. 5  
Espacio público recreativo**

ESPACIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
MEQ 1*	1.946,26	CALLE B 47,69	CALLE A 50,38	CALLE 1 39,80	VARIOS PREDIOS 39,89
MEQ 2	3.900,01	CALLE B 98,00	CALLE A 98,00	CALLE 2 39,80	CALLE 1 39,80
MEQ 3	4.578,69	CALLE B 115,07	CALLE A 115,04	CALLE L 39,80	CALLE 2 39,80
PARQUE	10.424,96				

**4.3.- Accesibilidad Universal.-** Para garantizar la accesibilidad al espacio público y comunal privado la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual se recomiendan los lineamientos que garanticen la accesibilidad universal al medio físico.

- a) **Medidas de circulación mínimas:** Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60 metros.

**Gráfico No. 3**  
**Medidas de circulación**



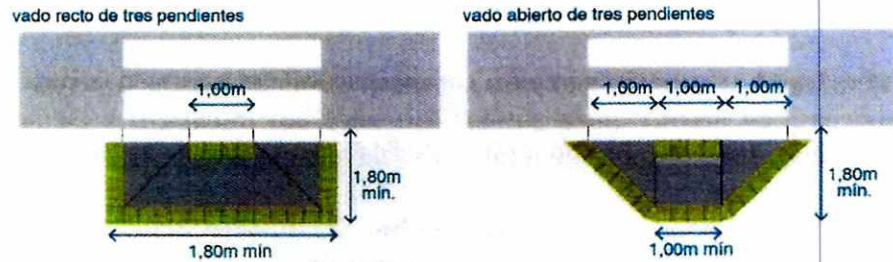
Fuente: STHV, DMDU 2017

- b) **Señalización podotáctil.-** En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes. La señalización podotactil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se debe revisar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.
- c) **Vados peatonales.-** Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo a los gráficos 4 y 5.

Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de lo mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

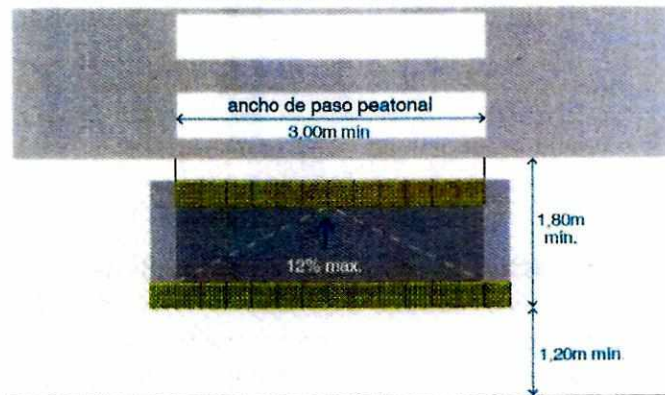


**Gráfico 4:  
Vados peatonales**



Fuente: STHV, DMDU 2017

**Gráfico 5:  
Vado compartido peatonal / vehicular**



Fuente: STHV, DMDU 2017

## 5.- SOBRE LAS MANZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

El proyecto urbanístico incluye seis manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 las cuales tendrán diferentes tipologías de viviendas del plan "Casa para Todos". Cada manzana será declarada bajo régimen de propiedad horizontal con el objetivo de tener escrituras de las alicuotas de cada vivienda, sean estas unifamiliares o departamentos de las tipologías en multifamiliares.

La condición principal de la propiedad horizontal es la copropiedad del suelo, incluido en las áreas de uso común, la infraestructura y las estructuras existentes en la manzana declarada bajo este régimen. Las alicuotas de viviendas y departamentos serán de uso exclusivo de los futuros propietarios y las circulaciones, parqueaderos son de uso comunal.

Las viviendas unifamiliares se implantarán en terrenos de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> (con una tolerancia de +- 15% en su superficie, en función de la localización específica

de cada unidad de vivienda), cuyas áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. Los retiros siguen siendo parte de la copropiedad aunque sean alícuotas de uso exclusivo del propietario.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actúe como "corazón de manzana". Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Cualquier modificación a la organización urbanística y arquitectónica del conjunto, así como los mecanismos para su gestión y mantenimiento, debe respetar el procedimiento establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Ley Reglamento, la cual respeta el proceso de decisión y auto-gestión de los copropietarios en su conjunto.

#### **6.- COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES.-**

Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras, de acuerdo a los proyectos definitivos desarrollados por la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida y la Empresa Pública Ecuador Estratégico

**6.1.- Procesos de registro y licenciamiento.-** El proyecto se implementará en uno de los predios contemplados en la Ordenanza Metropolitana N° 311, sancionada 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.



**6.2.- Integralidad del hábitat.-** Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente. El desarrollo del Proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria, de la copropiedad en régimen de propiedad horizontal y otras formas de interacción y organización social.

**6.3.- Desarrollo comunitario.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario, a cargo del promotor del proyecto integral, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades y mantenimiento de sus copropiedades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

**6.4 Atención a personas con discapacidades y tercera edad.-** Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas, en departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**6.5. Gestión participativa.-** Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**7.- CONCLUSIÓN.-**

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial **"PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY"**.

Atentamente;

*Maria de L. González*

Arq. Maria González

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y  
PLANEAMIENTO DEL SUELO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	14.08.2017	
Revisado por:	Arq. Rosa Elena Donoso	Asesora STHV	14.08.2017	pe.

*Resolución No. de SGC, Vivienda y  
Ambiente*

*16/08/2017*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: <u>10h27</u>
<b>QUITO</b> ALCALDÍA	16 AGO 2017 Firma: <u>HH</u>
	NÚMERO DE HOJA: <u>- 38h -</u>



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2017-1980  
Oficio No. SGC-2017-2248 de 15 agosto 2017

Abogado  
DIEGO CEVALLOS SALGADO  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

16 AGO 2017

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

**I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2017-2248 de 15 de agosto de 2017, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remitió el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el Proyecto Urbanístico Especial "Casa para Todos – San Francisco de Huarca", a fin de que remita para conocimiento de la Comisión el informe legal sobre el proyecto en referencia.

**II. INFORMES TÉCNICOS:**

1. La Secretaria de Ambiente (S), Ruth Elena Ruiz, mediante informe técnico de 09 de agosto de 2017, manifiesta que el proyecto es favorable, sin embargo realiza observaciones para que el proponente las desarrolle.
2. Mediante Informe Técnico No. SM-DPPM-132/2017 de 10/08/2017, el ingeniero Marcelo Narváez Padilla, funcionario de la Secretaría de Movilidad, manifiesta que desde el punto de vista de la movilidad, es procedente emitir la viabilidad al proyecto "San Francisco de Huarca", pronunciamiento que implica la necesidad de que el promotor analice e incorpore el tratamiento de los aspectos observados en el punto 4 del presente informe, en los diseños definitivos del proyecto.
3. Con informe técnico s/n de 14 de agosto de 2017, suscrito por la arquitecta María González de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, emite





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos, San Francisco de Huarcaay”.

4. Mediante Oficio No. STHV-2017-04290 de 14 de agosto de 2017, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, la exposición de motivos y los informes que sustentan técnicamente su tratamiento ante la Comisión Conjunta de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat, el Proyecto Urbanístico Especial “Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay”.
5. Con Oficio No. A 226 de 14 de agosto de 2017, el doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite al abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el Proyecto Urbanístico Especial “Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay” como iniciativa del Ejecutivo Metropolitano a fin de que se sirva remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.
6. Mediante Oficio No. SG-2245 de 15 de agosto de 2017, el abogado Diego Cevallos Salgado, informa que el proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como en la Resolución del concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado, detalle de las normas a ser reformadas y derogadas con la propuesta.

### III. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), íbidem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) 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 [...]”*.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26 establece:

*“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

*a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000m<sup>2</sup>; y,*

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán 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. (...)*

*4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.*

*5. Podrán constituirse como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial determinado en el PMOT y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.”*





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

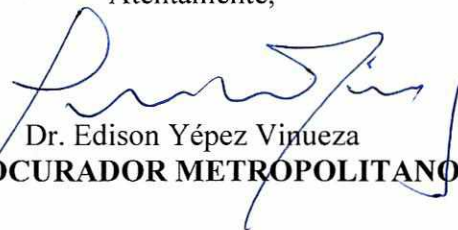
#### IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa constitucional y legal citada y considerando los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza que regula el Proyecto Urbanístico Especial “Casa para Todos – San Francisco de Huarca”

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. El tercer considerando debería ubicarse en el segundo, para no separar los artículos del COOTAD que se encuentran en el segundo y cuarto considerandos.
2. En el cuarto considerando luego de la palabra “Código”, se añadirá la palabra “Orgánico”; y, se suprimirá la letra w) y su texto, en razón de que no tiene relación con la materia del expediente.
3. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, incluir el artículo 87, letras a) y v).
4. Se adjuntarán al expediente el convenio de 21 de julio de 2017; y, el Oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-0 de 03 de agosto de 2017, de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, documentos mencionados en los considerandos.
5. Respecto a la titularidad de dominio de los predios que establece el artículo 2 del proyecto, es necesario aclarar que la transferencia de los predios municipales a favor de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, se encuentra en trámite.
6. Se sustituirá el texto de la Disposición Final por el siguiente: “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”.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente completo (36 fojas).

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, **Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.**



PROCURADURÍA METROPOLITANA

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Expediente Procuraduría No. 2017-02548  
GDOC No. 2017-122689

Fecha: **13 NOV 2017** Hora **11:20**

Nº. HOJAS **- 2h**

Recibido por: **[Signature]**

*Comisiones de  
Suelo y Vivienda  
y Hábitat  
13/11/2017*

13 NOV. 2017

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2017 3041 de 25 de octubre de 2017, manifestó que las Comisiones de Uso de Suelo; y, Vivienda y Hábitat, en sesión extraordinaria conjunta realizada el lunes 23 de octubre, luego de conocer el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huaracay", sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 052, sancionada el 15 de marzo de 2015, resolvió solicitar a usted que un plazo de 5 días remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto de la eventual obligatoriedad de carácter legal que el proyecto debería observar en materia de soterramiento de redes; y, la posibilidad de una exoneración total o parcial de que el mismo cumpla con el soterramiento visto el alto costo que esta intervención demanda sobre el proyecto de vivienda de interés social y público.

**BASE LEGAL:**

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

*"Art. 466.1.- Soterramiento y adosamiento de redes.- (Agregado por el Art. 39 de la Ley s/n. R.O. 166-S, 21-01-2014).- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la*

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO Página 1 de 4  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **13 NOV 2017** Hora **11:20**

Nº. HOJAS **2**

Recibido por: **[Signature]**



autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado.

La Función Ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, expedirá las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo.

Dichas políticas y normas, son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas.

Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo."

**ACUERDO No. 211 EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE ELECTRICIDAD Y ENERGÍA RENOVABLE, EL 30 DE JULIO DE 2013, REFORMADO POR EL ACUERDO MINISTERIAL No. 260 EXPEDIDO EL 24 DE AGOSTO DE 2015**

"Art. 1.- Disponer a cada una de las Empresas Eléctricas del país, que los nuevos diseños y construcciones de redes eléctrica en urbanizaciones y lotizaciones, sean subterráneos, aplicando para el efecto las disposiciones contenidas en la Norma Técnica Homologada de la Unidades de Propiedad y Unidades de construcción del Sistema de Distribución Eléctrica de Redes Subterráneas, así como las correspondientes políticas, ambas circunstancias emitidas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable."

"Art. 7.- Las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo no son aplicables para los proyectos urbano marginales y rurales considerados dentro del Programa FERUM o aquellos de similares características; así como para aquellos proyectos de vivienda de interés social, que se concedan a grupos de población en situación de desventaja, vulnerabilidad o de bajo poder adquisitivo que sean aprobadas como "Vivienda de Interés Social (VIS)" por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI."

**RESOLUCIÓN No. 584 EXPEDIDA POR LA AGENCIA DE REGULACIÓN Y CONTROL DE LAS TELECOMUNICACIONES (ARCOTEL), EL 23 DE JUNIO DE 2017.**

"Art. 1.- Objeto.- La presente norma técnica tiene como objeto, regular el despliegue y tendido, identificación y ordenamiento de las redes físicas aéreas nuevas, así como la identificación, ordenamiento y reubicación de las redes físicas aéreas existentes de los prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones y poseedores de títulos habilitantes de operación de redes privadas."



*“Disposición General Primera (segundo párrafo).- “Toda instalación de redes físicas aéreas que se realice a partir de la entrada en vigencia de la presente Norma, se deberá realizar de conformidad con la misma.”*

*“Disposición General Segunda.- La ARCOTEL, a través de sus organismos desconcentrados, verificará el cumplimiento de esta Norma y de ser el caso, se ejecutarán las acciones previstas en la LOT”.*

#### CRITERIO LEGAL:

De la base legal citada se establecen las siguientes consideraciones de carácter legal:

1. El COOTAD en el artículo 466.1. dispone que la construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de **servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente.**

La excepción a la normativa indicada, se establece en el mismo artículo, al señalar que **en los casos en que no sea posible dar cumplimiento con el soterramiento, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado.**

Además indica que la Función Ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, expedirá las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo. Dichas políticas y normas, son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas. Los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo.

2. El Ministerio de Electricidad y Energía Renovable, mediante los Acuerdos 211 y 260, estableció la normativa que regula los diseños y construcciones de redes eléctricas subterráneas; y, los casos en los que no son aplicables tales regulaciones.
3. La Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL), a través de la Resolución 584, estableció la norma técnica para el ordenamiento, despliegue y tendido de redes físicas aéreas de servicios de Régimen General de Telecomunicaciones y Redes Privadas.

En razón de lo expuesto y con fundamento en la normativa legal citada, correspondería al proponente del proyecto Urbanístico Especial “Plan Casa para Todos – San Francisco de



Huarca, de considerarlo pertinente, alcanzar la autorización del Ministerio de Electricidad y Energía Renovable; y, de La Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, cada una en el ámbito de sus competencias, para la exoneración total o parcial del soterramiento de redes en el proyecto referido, para dar cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 466.1 del COOTAD.

Atentamente,



Dr. Gianni Frixone Enriquez

**PROCURADOR METROPOLITANO (e)**

c.c. - Concejala Luisa Maldonado, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
- Concejal Sergio Garnica, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

EY 

Adj. Exp. (14 F.)