

Oficio No.: SG-0989
Quito D.M., 22 MAR 2019
Ticket GDOC:

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá.

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0094, de 21 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado correspondiente.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edificio, y

las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-22	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

2019-034079

Handwritten notes:
21/03/2019
21/03/2019

Quito, **21 MAR 2019**
Oficio No. **A 0094**

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1212, de 19 de marzo de 2019, presenta el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva.

Con este antecedente, remito a usted el proyecto a efectos de que sea conocido y analizado por la Comisión que corresponda para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Handwritten signature of Mauricio Rodas Espinel
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep
Handwritten initials

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA COMISIÓN

FECHA **21 MAR 2019** HORA: **11:20**
Nº HO. - **104h - 1207**
Recibido por: *[Handwritten signature]*

OF.1212-PLAN ESPECIAL AV. SIMON BOLIVAR Y RUTA VIVA

Impreso por Carlos Roberto Tamayo Maldonado (carlosr.tamayo@quito.gov.ec), 19/03/2019 - 08:36:42

Estado	abierto	Antigüedad	1 m
Prioridad	3 normal	Creado	19/03/2019 - 08:35:18
Cola	ALCALDIA METROPOLITANA	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	HÁBITAT Y VIVIENDA		
Propietario	mpezantes (María Eugenia Pezantes de Janon)		

A-0094

Información del cliente

Nombre: SECRETARÍA DE TERRITORIO
Apellido: HÁBITAT Y VIVIENDA
Identificador de usuario: Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños
Correo: sincorreos8524@gmail.com
Teléfono: 3952300
Calle: García Moreno N2-57 y Sucre
Ciudad: Quito
País: Ecuador



Nº DE TRÁMITE: 10:30
 FECHA DE INGRESO: 19 Mr. 2019
 RECIBIDO POR: J. Sánchez
 INF. 3952300 EXT 12304 / 12320

Artículo #1

De: "SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA" <sincorreos8524@gmail.com>
Para: ALCALDIA METROPOLITANA
Asunto: OF.1212-PLAN ESPECIAL AV. SIMON BOLIVAR Y RUTA VIVA
Creado: 19/03/2019 - 08:35:18 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto (MAX 8MB): 1212.pdf (194.3 Kbytes)

REMITE INFORMACION TECNICO ADJUNTO CD. CON EL PROYECTO CON COPIA A S. GENERAL ALCALDIA

1 CD.

Oficio para la firma
Sr. Alcalde.
20.03.2019

19 MAR 2019

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: "Proyecto de Ordenanza del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva"

Señor Alcalde:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) ha desarrollado el Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, de la parroquia de Cumbayá, en cumplimiento de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, sancionada el 25 de julio de 2016 correspondiente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

De acuerdo al cronograma establecido para el efecto, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza metropolitana, modelo territorial y modelo de gestión de suelo.

La propuesta que se remite como documento adjunto ha sido elaborada y consensuada con dependencias y empresa municipales, y contiene observaciones y sugerencias recopiladas en el proceso de participación ciudadano llevado a cabo con presidentes y líderes barriales del área de estudio, comunidad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD de Cumbayá.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la documentación indicada.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. Arq, MSc.	DMPPS	18.03.2019	
Revisado por:	Vladimir Tapia.	DMPPS	18.03.2019	

Cc. Abg. Diego Cevallos, Secretario del Concejo Metropolitano de Quito.

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA-Ordenanza Metropolitana No.127 (PUOS)

SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE POLÍTICAS DE
PLANEAMIENTO DE SUELO
Marzo/2019

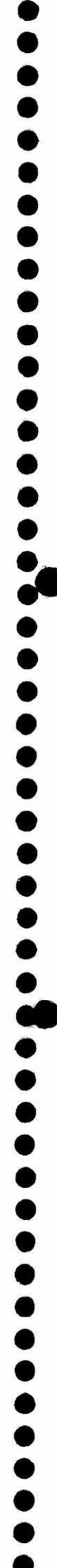
Director: Vladimir Tapia, Director
Metropolitano de Políticas de
Planeamiento del Suelo.

Cristina Paredes. Arq. MSC.,
Coordinadora del Plan Especial

Equipo Técnico:

Pablo Ortega. Arq.
Guillermo Robles. Arq.
Luis Salvador. Ec.
Luis Sarabia. Ing. Civil.
Santiago Palma. Soc.
Daysi Maisincho. Ing. Geo.
Belén Rivera. Ing. Geo.





PROPUESTA DE ORDENANZA METROPOLITANA Y ANEXOS

**PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO
ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo, define al instrumento de planificación urbana "Planes Especiales", como los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

El modelo territorial que se establece en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural. Su estructura pone especial énfasis a los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los Planes Especiales deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial, y por tanto, ser concordantes con las capacidades receptoras del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en propuestas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

En el modelo estratégico del PMDOT, se establece la interrelación entre desarrollo y ordenamiento territorial en los ejes de ambiente, economía y social; estos a su vez enfocan la territorialización de las estrategias que viabilizan las actuaciones en cada parroquia del DMQ. Las políticas de territorialización que se establecen en el plan estratégico definen a la parroquia de Cumbayá como una centralidad zonal (CEN09_Cumbayá) de carácter primario recreativo y carácter secundario: residencial.

La subcentralidad denominada SUB21-Cumbayá, se constituye como el centro territorial de actividades económicas de la parroquia de Cumbayá.

La Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.041, que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las administraciones zonales, en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la ordenanza, elaborar y desarrollar el instrumento de ordenamiento territorial del Plan Especial del sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva conocido como Plan Especial San Juan Alto de Cumbayá; esto a pesar de que los barrios sectores de San Juan Alto y San Juan Bajo no se hallan dentro del sector deseado para el análisis.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de elaborar el instrumento de planificación urbana, conforme la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, desarrolló el estudio técnico del área en donde se asienta el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva; el cual en términos generales y a través del diagnóstico, se ha evidenciado que el área está sometida a fuertes presiones de crecimiento urbano por el despunte de desarrollo urbanístico de la parroquia de Cumbayá y por la implementación de importantes obras públicas y su cercanía a la ciudad consolidada.

A pesar de que el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva está clasificado en suelo rural contiene varios elementos urbanísticos que han dinamizado el sector alrededor de lo urbano, las obras de infraestructura que se han convertido en hitos del desarrollo, han acentuado tendencias sobre el aprovechamiento de suelo y sobre dinámicas de desarrollo territorial tendientes a lo urbano, en los aspectos de

la economía, sociedad, ambiente, movilidad, etc; configurando así la situación actual de la zona de estudio y su parroquia. Las obras de infraestructura son las siguientes:

Las obras públicas que se han datado son:

- Avenida Simón Bolívar (Año 1.998).- se construyó la vía de jerarquía expresa que ha tuvo un impacto que ha indujo a la ocupación en los valles de Cumbayá y Tumbaco, a su vez modificando la vocación del suelo de esas zonas que se caracterizaban por ser agroproductivas. En el año 2.005 la complementación de la vía, con los tramos sur y norte repotenció todo el eje viario. En el año 2012 se inició el proceso de rehabilitación integral que incluyó en repavimentación, construcción de giros de retorno a desnivel, puentes peatonales, miradores, bordillos, etc.; que mejoraron las condiciones de accesibilidad al medio.
- Ruta Ecológica “El Chaquiñán” (Año 2013).- Ruta perteneciente a la línea férrea, en la cual la inversión pública municipal ha permitido recuperar un eje recreativo (ciclístico y peatonal). Su recorrido inicia en la parte central de la estación ferroviaria de la parroquia de Cumbayá y se extiende hacia el norte a las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Pueblo, Pifo, Checa, El Quinche, y Guayllabamba, con una riqueza cultural y paisajística. La Ruta Ecológica en el tramo indicado es de jurisdicción del Gobierno Nacional y está catalogada dentro de los bienes inventariados como tangibles. El derecho de uso de la línea férrea, ha sido entregado al MDMQ mediante Convenio celebrado entre la Empresa Pública Metropolitana de Ferrocarriles y la Alcaldía de Quito, en el año 2013, en el que se establecen obligaciones hacia las partes que suscriben el mismo.
- Avenida Ruta Viva (Año 2014, consolidación Fase I y Fase II); la obra pública perteneciente al anillo vial del DMQ, de jerarquía colectora según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, ya construida, contiene dos sentidos de vías y se conecta con la Av. Interoceánica (paralela a la Av. Ruta Viva) mediante los denominados “escalones”, siendo los más cercanos y que conectan el sistema vial distrital los de Lumbisí, Av. Intervalles (ambos permiten la mejora sustancial de la conectividad en la parroquia de Cumbayá y promueven sustancialmente la accesibilidad a la zona de estudio).

Además se ha implementado diversos equipamientos y servicios; tanto públicos y privados que se localizan en la influencia directa del área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, y que se localizan en la centralidad “Cumbayá” como lo son: el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, que se ha convertido en un clúster de actividades económicas de diverso índole. Otro factor que ejerce presión sobre el desarrollo urbano han sido las diferentes casas de salud, como el Hospital de los Valles, y clínicas privadas. Además existe una fuerte presión de transformación en predios existentes, que contienen casas unifamiliares en donde, su característica principal es el potencial de conversión a edificaciones en propiedad horizontal así como en macrolotes existentes en el sur de la parroquia, que desarrollan a través de la herramienta de planificación urbana denominada Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAE), la cual se ha convertido en un fuerte punto de quiebre en la vocación agroeconómica de la que provino la parroquia de Cumbayá.

La presión por el desarrollo urbano se da de manera evidente en los barrios/sectores de San José, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha, y el barrio/sector San Patricio, que son objeto de este estudio y se localizan en el área comprendida entre Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva.

Los equipamientos privados, de tipología educativa también contribuyen a la dinamización del sector de manera exclusiva, e inducen a una transformación urbanística evidente. En este aspecto se ha identificado un clúster educativo en una proximidad inmediata desde el límite del área en análisis, esto a su vez acentúa un proceso de exclusión del sector prioritario y vulnerable; ya que las instituciones públicas educativas son inexistentes en los barrios/sectores indicados, a excepción del barrio San Francisco de Pinsha con capacidad limitada.

Respecto a las características físicas propias del área de estudio, la mayor relevancia la tiene el componente biofísico, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas que se desprenden de la falda del cerro Auqui, juegan un rol predominante en el paisaje y el medioambiente.

El sistema de quebradas y ríos se extiende por más de 7 Km, con una concentración de vegetación natural que conforma los conectores y /ó corredores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5.709 Has aprox. estos elementos son vitales corredores de conexión natural, que permiten cumplir funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de como aves y reptiles.

Otro factor que juega un papel relevante en el sector, es el área de protección especial perteneciente a la línea férrea y su infraestructura, la que se mantiene en buenas condiciones en barrios/sectores como Santa Rosa y San Patricio, San Francisco de Pinsha. La existencia de la línea férrea y su área de protección en condiciones aceptables, ha permitido que de manera informal, ésta funcione como vía carrozable por iniciativa propia de moradores del sector, cumpliendo un rol de vía-conector tipo "colector"; a su vez ha promovido la accesibilidad desde las principales vías de jerarquía superior que son la Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva (con el Distrito Metropolitano de Quito y calle Legarda con la zona central de Cumbayá.

Finalmente, otra característica importante en el área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, son los lotes de oportunidad, en este caso se ha identificado un macrolote de propiedad del Banco Central del Ecuador, perteneciente al estado ecuatoriano. Este macrolote, ha sido considerado como un predio de oportunidad única en el desarrollo del Plan Especial, ya que debido a sus características se ha establecido como un potencial objeto, que coadyuva a la dotación y consolidación del sistema público de soporte en materia de espacio público y red verde urbana, sistema que actualmente es deficitario en la zona del Plan Especial y en la parroquia de Cumbayá.

Debido a la cabida de este macrolote (42 hectáreas aprox.), además ha permitido identificarlo como una barrera artificial al crecimiento urbano desordenado del sector; lo que a su vez permitirá mantener intactas las condiciones de bosque protectores presentes en la Comuna de Lumbisí, área con la que colinda el Plan Especial.

Delimitación del área de estudio, comprendida entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva:

La delimitación del área ha sido configurada a partir de bordes naturales y artificiales que se localizan en el territorio como son los siguientes: el sistema de quebradas (cortes abruptos en la topografía), Comuna de Lumbisí (territorio ancestral¹); ejes viales y el eje ferroviario, (vías de tipo expresa Av. Simón Bolívar y vías colectoras línea férrea- Eloy Alfaro y Av. Ruta Viva), y la clasificación de suelo, (urbano y rural), elementos estructuradores, que evidencian una delimitación clara para el territorio.

La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo (DMPPS) de la STHV, empleó la siguiente metodología para el diagnóstico y el planteamiento territorial:

- Levantamiento de información in situ que contiene observación y verificación en campo de la dinámica urbana del sector y posibles contradicciones con la norma vigente;
- Recepción y procesamiento de información requerida a las instancias municipales competentes en el catastro, riesgos, servicios básicos, ambiente, vialidad, tributaria, administrativa, entre otros; esta información ha sido complementada a su vez con la información levantada in situ;
- Procesamiento de información existente en la base informática y cartografía de la STHV e instrumentos normativos superiores.
- Proceso participativo en el cual activamente participaron los dirigentes y moradores de los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio, San Francisco de Pinsha y San José a través de la coordinación oportuna del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá, que ha permitido alcanzar acuerdos para el desarrollo del presente instrumento.

El resultado del presente trabajo, constituye el documento que se denomina en el PUOS como el sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto) y que aquí en adelante, se identificará con el siguiente nombre: PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN

¹ Ley Orgánica de úselos Rurales y Territorios Ancestrales del Ecuador.

FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ). Esto debido a que el sector de San Juan Alto, no se encuentra dentro del sector deseado para el análisis. A a su vez el nombre propuesto responde a los barrios /sectores que se hallan comprendidos entre el sector la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva y que tienen la connotación de nodos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial²; esto es que los nodos/centros barriales de la organización urbana cumplen un rol importante en la constitución de la identidad de las comunidades locales, funcionando como un punto de referencia y expresión simbólica de las condiciones de vida y las aspiraciones de sus habitantes. Los nodos/centros barriales representativos que se circunscriben en el área del Plan Especial son:

- Nodo de Santa Rosa
- Nodo de San Patricio
- Nodo de San José
- Nodo de San Francisco de Pinsha

Es así que la denominación del Plan Especial representa los cuatro centros barriales en concordancia con las determinaciones del PMDOT.

Los resultados obtenidos en el presente Plan Especial complementarán, modificarán y serán parte del Plan de Uso y Ocupación de Uso de la ciudad, cumpliendo con el marco jurídico en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, así como de fiel cumplimiento del sistema de planificación escalar del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El enfoque del Plan Especial se orienta hacia las potencialidades y virtudes encontradas en el territorio, y promueve la mejora de los aspectos deficitarios; a través de un rol claro y su complementariedad en la parroquia de Cumbayá en el marco del Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

Visto el Informe N °..... de de 2019, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA N° EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art.31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 95 de la Constitución en relación con los principios de la participación señala que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

² Ordenanza Metropolitana No-041 del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

- Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución señala que, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que, el Art. 376 de la Constitución señala que, para hacer efectivo el derecho, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.
- Que, el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal las de: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que, el literal x) del artículo 57 y el literal v) del artículo 87 del COOTAD establecen respectivamente que es atribución del Concejo Municipal y Metropolitano regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de "c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".
- Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.
- Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOOTUGS), establece los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo.
- Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas.
- Que, el artículo 18 y 19 la LOOTUGS, establece el concepto de suelo urbano y rural.
- Que, el artículo 71 de la LOOTUGS, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- Que, el artículo 72 de la LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico

- que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.
- Que, el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.
- Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo.
- Que, según la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, se establece que hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS.
- Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (en adelante Ley de Tierras Rurales); R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016, establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.
- Que, el artículo 113 de la Ley de Tierras Rurales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas.
- Que, los numerales 6, 7 y 8 del artículo 27 del Código del Ambiente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos; y regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano.
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.
- Que, el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante PMDOT), contiene las directrices estratégicas de desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; del DMQ, y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorpora la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ (en adelante Régimen Administrativo del Suelo), establece los instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del MDMQ.

Que, el artículo 25 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los planes especiales son los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 71 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos de reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares.

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, del Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ (PUOS), establece que en coordinación con las administraciones zonales, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, elaborará el Plan Especial comprendido entre: la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto), denominado en este documento como "Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 102 que Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y control Social, establece las acciones, coordinación e intervenciones con otros niveles de gobierno acorde al ejercicio de las competencias establecidas en ordenamiento jurídico vigente.

En observancia de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y acorde a los artículos precedentes se establece el presente instrumento, el que permitirá reorientar la discordancia actual entre la norma vigente y la realidad territorial del sector analizado, al amparo de las disposiciones normativas presentes en este documento.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ)

CAPÍTULO I

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto: Establecer el marco normativo propicio para el ordenamiento territorial del sector denominado como Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá, el que se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente a través del presente instrumento de planificación urbana, como mecanismo de regulación del uso y aprovechamiento sustentable del territorio, enfocado en las potencialidades ecológicas urbanísticas y residenciales preexistentes y asegurando la conservación del patrimonio natural; a través de un modelo de gestión del suelo que se basa en una participación justa de las cargas y beneficios como principio rector del ordenamiento territorial.

Artículo 2.- Delimitación del Plan Especial: La aplicación del presente instrumento se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente conforme las determinaciones del Plano No. 01. Delimitación del Plan Especial, según los siguientes límites:

Norte: Calle Bernardo de Legarda (en el tramo comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

Sur: Quebrada Del Auquí (en el tramo comprendido entre el Proyecto Av. Troncal Metropolitana y Av. Simón Bolívar);

Este: Los barrios/sectores de San Francisco de Pinsha, San José, Auquí-Chico, San Juan Alto y parcialmente la Av. Ruta Viva y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

Oeste: Av. Simón Bolívar (en el tramo comprendido entre el distribuidor de tráfico de la intersección de la Av. Ruta Viva y área de protección del Cerro Auquí).

Artículo 3.- Objetivo General del Plan Especial: Establecer las condiciones de ordenamiento territorial y planeación urbanística para el sector denominado Plan Especial del sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva (Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia de Cumbayá), otorgando al aspecto físico-ambiental un rol prevalente en la ordenación urbanística del área del plan a través de la asignación de tratamientos urbanísticos, usos de suelo, edificabilidad; y definición de programas y proyectos del sistema público de soporte acordes al sector en complementariedad con las funciones residenciales de la parroquia de Cumbayá.

Artículo 4.- Objetivos Específicos del Plan Especial: El modelo territorial del Plan Especial, se consolida a través de objetivos específicos en los siguientes ejes:

Eje Ambiental y Riesgos

1. Conservar y poner en valor el patrimonio natural existente en el área del Plan Especial y el entorno mediato, a través de la definición y consolidación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de escala local y su complementariedad con el Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del entorno.
2. Establecer parámetros de diseño urbano para la el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana, que permita acometer con condiciones de accesibilidad universal, seguridad, sustentabilidad y eficiencia energética.
3. Minimizar los impactos producidos por eventos provenientes de riesgos naturales, a través de un uso de suelo de bajo impacto y un aprovechamiento de baja densidad.

Eje Socioeconómico

4. Reforzar la centralidad de escala barrial y articularla al sistema de centralidades locales de la parroquia y del DMQ, a través de una dotación adecuada de equipamientos, bienes y servicios acorde a la densidad futura y al rol del Plan Especial.

Eje Urbanístico

5. Establecer la normativa de aprovechamiento de suelo acorde a tratamientos urbanísticos y un aprovechamiento edificatorio en correspondencia con las condiciones naturales y paisajísticas y de accesibilidad en donde se implanta el Plan Especial.
6. Implementar mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios en función del modelo territorial del Plan Especial.

Eje de la Movilidad

7. Mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la creación y complementación de ejes viales ciclisticos y motorizados.
8. Implementar estándares urbanísticos y normas complementarias para el Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana que fomenten el uso de diversos medios de transporte público a motor y no motorizados.

Artículo 5.- Glosario: Para efectos de la aplicación de esta ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones:

Anuncio del proyecto: El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Afectaciones: Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el Plan de Uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Beneficios Urbanísticos: Se consideran como beneficios urbanísticos a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del uso y aprovechamiento del suelo obtenidos por la asignación establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y sus instrumentos complementarios.

Cargas Urbanísticas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Concesión onerosa de derechos: Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, definido como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos establecidos a través del modelo de beneficios urbanísticos resultantes de la zonificación asignada por el Plan Especial.

Contribución por Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo: Mecanismo de financiamiento mediante el cual se obtienen recursos económicos a partir de la afectación ambiental producida por la impermeabilización del suelo en proyectos arquitectónicos que superen las normas y estándares urbanísticos establecidos para el componente suelo.

Edificabilidad: Se refiere a la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

Enajenación de predios afectados: Se refiere a la situación legal en la que se encuentra un predio, conforme las afectaciones producidas por el planeamiento urbano producto de la implementación de los sistemas públicos de soporte.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Estándares urbanísticos y normas complementarias: Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas tanto para el espacio público y privado que se establecen para el Plan Especial.

Gestión del Suelo: Es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el Plan de Uso de Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Instrumentos de Gestión de Suelo: Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Instrumentos para regular el mercado de suelo: Los instrumentos para regular el mercado del suelo permiten establecer mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas

Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Reestructuración parcelaria: es el instrumento que permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través del agrupamiento de varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de las determinaciones del aprovechamiento del suelo y del modelo de gestión del presente instrumento.

Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: Es el conjunto de espacios públicos y privados; naturales y artificiales; que generan una red de nuevos patrones de relación entre la naturaleza y el entorno urbano, garantizando la prestación de servicios ecosistémicos.

Sistemas Públicos de Soporte: Son las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Suelo rural de protección: Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación en suelo urbano: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento Urbanístico de Conservación en suelo urbano: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano: Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.

Tratamiento Urbanístico de Sosténimiento en suelo urbano: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Unidades de actuación urbanística: Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

CAPÍTULO II

Planeamiento Urbanístico

Artículo 6.- Componentes del planeamiento urbanístico: Son los elementos urbanísticos que forman parte de la intervención urbana del Plan Especial y orientan la generación de la norma de aprovechamiento de suelo, la generación de programas y proyectos de los aspectos de sistemas públicos de soporte; y la definición estándares urbanísticos y normas complementarias.

Artículo 7.- Sistemas Públicos de Soporte: Se conforma de las infraestructuras públicas necesarias para el funcionamiento urbano adecuado del área de intervención. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento de suelo. Los sistemas públicos de soporte se componen de equipamientos sociales, redes viales y de transporte, redes e instalaciones de energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes.

Artículo 8.-Composición del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: se compone del conjunto de espacios públicos de permanencia y transición. Los elementos de permanencia son equipamientos, mientras que los de transición se componen en de aceras, áreas verdes, calles, ciclovías.

Artículo 9.-Objetivos del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: son los siguientes:

- a) Generar un sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y local, a través de elementos naturales y artificiales que posea un alto valor ambiental, paisajístico, cultural e histórico.
- b) Conservar y proteger los ecosistemas naturales presentes en el área del Plan Especial, con énfasis en la protección de quebradas y sistemas hidrológicos, aportando a la generación de la biomasa y a la preservación de flora y fauna urbana.
- c) Establecer estándares urbanísticos para la conformación del sistema de espacio público y red verde urbana de escala a distrital y local;
- d) Promover la interconexión de cuerpos naturales y artificiales del DMQ, entre ellos el Cerro Auqui, Ilaló, bosque protector de Lumbisi, sistemas hidrológicos, quebradas y equipamientos de recreación y deportes presentes en el Plan Especial y su zona de influencia.
- e) Implementar una adecuada oferta de espacios públicos y equipamientos en áreas urbanas en consolidación.

Artículo 10.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Distrital y Zonal: Son cuerpos naturales y artificiales, públicos y privados capaces de albergar, mantener e inducir a la creación de hábitats naturales, desencadenando la repoblación de especies nativas en flora y fauna. Los cuerpos naturales y artificiales que integran el sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y zonal corresponde a bosques protectores, cerros, colinas, montes, quebradas, laderas naturales, ríos, riachuelos; los que se establecen en el Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal; y, Cuadro N°01. del presente instrumento.

Cuadro N°01
 Rol y tratamientos de cuerpos naturales y artificiales que integran el
 Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Distrital y Zonal del Plan Especial

No.	Nombres	Rol	Tenencia		Tratamiento Urbanístico	Uso de Suelo
			Público	Privado		
1	Fracción A* del lote con No. predial 5559567 (Banco Central del Ecuador)	Eje Conector Ambiental/ Ecológico	x		Conservación y Recuperación	Equipamiento Recreativo y Deportes
2	Sistema hidrológico natural El Tejar, forman parte Quebrada El Tejar, Q. Cachaahuayco)		x	x		Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
3	Sistema hidrológico natural Del Auqui (Quebradas, ríos y ramales Del Auqui, Saticopamba- Del Auqui- Callugo- Cayuco, otras).		x	x		
4	Sistema hidrológico natural Jaticu (Quebradas, ríos y ramales: Jaticu, Pircachupa, Manzanapata, Carmen, La Marfa).		x	x		
5	Sistema hidrológico natural Aquí huasi (Quebradas, ríos y ramales menores).		x	x		
6	Vía Eloy Alfaro (Adecuación, línea férrea)		x			

* La fracción A del lote con número predial No.5559567, se establece en el Anexo Técnico C del presente instrumento.

Artículo 11.- Línea férrea, Eloy Alfaro: Se constituye a través de la adecuación, recuperación, mejoramiento e implementación de obra de infraestructura pública en el área de protección especial perteneciente a la línea férrea denominada Eloy Alfaro (tramo comprendido entre el proyecto de la Avenida Troncal Metropolitana hasta el lindero oeste del predio No. 5559567), conforme las determinaciones del anexo B del presente instrumento. El proyecto no sobrepasará el área destinada a la franja establecida como derecho de ferrovía conforme las determinaciones del ordenamiento jurídico metropolitano y nacional vigente.

Artículo 12.- Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha: Se implementará en la fracción A del lote con número predial No. 5559567, en un área de 24 hectáreas aproximadamente. El modelo de gestión de suelo se establece en el anexo técnico C del presente instrumento.

Artículo 13.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Sectorial y Local: Se conforma de espacios públicos de permanencia y transición que se localizan en ejes viales, aceras y equipamientos de recreación y deportes, salud, educación, y seguridad; en predios privados y públicos conforme las determinaciones del anexo E del presente instrumento. La obtención de los equipamientos proyectados en lotes privados, se viabilizará a través del modelo de gestión de suelo, establecido para el Plan Especial.

Los elementos que forman parte del sistema de espacio público y red verde urbana de escala sectorial y local se definen en el Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Local; y, Cuadro N°02. Elementos que conforman el sistema de equipamientos públicos existentes y proyectados que integran el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial.

Cuadro N° 06
Tratamientos urbanísticos

Tratamientos Urbanísticos	Definición	Localización
SUELO URBANO		
Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público, que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	Barrio/sector de Santa Rosa.
Desarrollo	Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	Macrolotes con número prediales: No. 5328988; No. 5329337; No. 5019904; No. 5559567, localizados en los barrios/sectores de Santa Rosa y San José; y en el barrio/sector San Francisco de Pinsha parcialmente.
Sostenimiento	Se aplica a aquellas áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinado a mantener el equilibrio orientado.	Barrio/sector San José, San Patricio y zona consolidada de San Francisco de Pinsha.
Conservación	Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Tramo comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Av. Gral. Eloy Alfaro, línea férrea. Se aplica al sistema hidrológico natural (ríos y quebradas).
SUELO RURAL		
Conservación	Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Se aplica a la fracción A del macrolote con número predial No. 5559567. Fracción que se destina para la implementación de un parque distrital.

Artículo 24.- Usos del Suelo: Los usos del suelo del Plan Especial se establecen en el Plano No.07. Usos de Suelo, conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Residencial Urbano 3 (RU3);
- b) Residencial Urbano 2 (RU2);
- c) Residencial Urbano 1 (RU1);
- d) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN);
- e) Área de Promoción (ZC), y;
- f) Equipamiento (EQ).

Artículo 25.- Compatibilidad de Usos de Suelo: La compatibilidad de usos de suelo se establece conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Principal.- es el uso predominante en un área de reglamentación;
- b) Permitidos.- son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos;
- c) Prohibidos.- son los usos incompatibles con el principal.

Las actividades y/o establecimientos se asignan conforme la norma técnica vigente en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Artículo 26.- Zonificación: Concordantes con los tratamientos urbanísticos y usos de suelo, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo conforme el Plano No.08. Forma de Ocupación y edificabilidad y Cuadro No. 07. Asignación de Ocupación de Suelo y edificabilidad.

Cuadro N° 07
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y Edificabilidad

Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre Bloques (mts lineales)	COS PB	COS TOTAL
	No. Pisos	Metros Lineales	F	L	P		%	%
D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160
D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100
A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100
A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A2502-25	2	8	5	5	5	6	25	50
A10002-5	2	8	5	5	5	6	5	10
A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3
ZC	V	V	V	V	V	V	V	V
PQ	0	0	0	0	0	0	0	0

Sección Segunda
Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias

Artículo 27.-Estándares Urbanísticos: Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a parámetros de calidad exigibles a los sistemas públicos de soporte; y a los aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

Artículo 28.-Objetivos de los Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias: estándares urbanísticos y normas complementarias atenderán a los siguientes objetivos:

- Mejorar la calidad de espacios públicos presentes en vías y equipamientos;
- Implementar aparatos y dispositivos que permitan incrementar eficiencia energética en los sistemas públicos de soporte;
- Definir un sistema de espacio público y red verde urbana, que permita la conexión y accesibilidad entre equipamientos de servicio público.
- Crear y consolidar ecosistemas urbanos a través de la estrategia del diseño urbano sensible al agua;
- Promover la conectividad de flora y fauna de cuerpos naturales del Plan Especial, con zonas consolidadas de la parroquia de Cumbayá;

Artículo 29.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias de los Sistemas Públicos de Soporte: Se establecen los siguientes parámetros para la implementación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana presente vías y equipamientos:

- En equipamientos y espacios públicos se implementará estrategias de diseño urbano sensible al agua, mediante:
 - Implementación de equipamientos/ espacios públicos con estrategias de diseño urbano sensible al agua, que favorezcan la retención y filtración de agua de lluvia, así como la

Cuadro N° 02

**Elementos que conforman el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana
 Sectorial y Local del Plan Especial**

No.	Equipamiento	Símbolo	Tipología	Estado de Proyecto		Área* (m2)
				Existente	Proyectado	
1	Bienestar Social	EBS	Centro de asistencia social	x		7.971
2	Educación	EES	Unidad Educativa	x		1.198
3	Infraestructura	EIS	Tanque Bajo	x		1.660
4			Tanque Medio	x		1.696
5			Tanque Alto	x		1.600
6	Recreativo y Deportes	EDB	Parque Infantil- Santa Rosa		x	2.000
7			Parque Recreativo Santa Rosa Alta		X	1.841
8			Parque Santa Rosa I y II		X	4.081
9			Parque Infantil- San José		X	6.591
10			Plaza de Bienvenida Santa Rosa Alta		X	1.192
11			Plaza- San Francisco de Pinsha	X		907
12			Parque barrial San Patricio (canchas deportivas, juegos infantiles)	X		12.415
13			Estadio San Francisco de Pinsha	X		15.271
14	Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	EDM1		X	24.000	
15	Recreativo	EDB	Áreas verdes San José I y II	X		12.600
16			Áreas verdes- Redondel Auquitas	X		8.273
17	Servicios Funerarios	EFZ	Cementerio Parroquial		X	36.000

Nota*.- Las áreas y dimensiones podría variar en función del proyecto definitivo.

Artículo 14.- Cementerio Parroquial de Cumbayá: Se implementará en la fracción B del lote con número predial No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas aproximadamente, conforme el modelo de gestión de suelo y las determinaciones urbano arquitectónicas constantes en el anexo técnico C y E del presente instrumento.

Artículo 15.- Sistema Vial y Accesibilidad: Es el sistema estructurador del territorio, que permite una articulación adecuada entre sectores a través de las vías y su jerarquía conforme las determinaciones del Plano No. 4. Jerarquización Vial; así como el anexo D del presente instrumento. El sistema vial del Plan Especial en concordancia con la normativa metropolitana vigente se distingue funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas; Vías Arteriales; Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias; Vías locales, y; ejes peatonales, escalinatas y pasajes.

Todos los ejes viales peatonales, deberán implementarse conforme las determinaciones de la norma de la referencia NTE INEN 2 243: 2000 de nivel nacional.

Artículo 16.- Sistema vial local, ejes peatonales, escalinatas y pasajes: Las vías catalogadas como locales, peatonales, escalinatas y pasajes, deberán implementarse conforme lo establecido en el Plano No. 4. Jerarquización Vial; y atenderán a la configuración específica prevista para cada jerarquía en el anexo técnico D del presente instrumento.

Artículo 17.- Sistema de Estacionamientos: Se permite estacionamiento lateral en las siguientes vías públicas vías locales tipo "D", en banda lateral exclusiva. En las vías locales tipo "E", se permite estacionamiento lateral eventual. En vías locales tipo "F", "G", y peatonales se prohíbe todo tipo de estacionamiento.

Artículo 18.- Afectaciones producidas por los sistemas públicos de soporte (vías locales, equipamientos y senderos peatonales): Las afectaciones producidas por el sistema vial local, equipamientos y senderos

peatonales en el área del Plan Especial se establecen a partir la tipología viaria y la escala de equipamientos en función del modelo territorial conforme las determinaciones del anexo técnico D del presente instrumento. El suelo requerido para su implementación, se viabilizará a partir del modelo de gestión de suelo establecido para las unidades de actuación urbanística.

Artículo 19.- Componentes de Redes y Servicios: La red de servicios básicos se compone de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos. Las redes y servicios deben localizarse en el espacio público y deberán dotarse en función de la priorización de programas y proyectos que constan en el anexo E del presente instrumento.

Artículo 20.- Sistema Público de Soporte de Alcantarillado: El sistema de alcantarillado se consolidará a través de una red diferenciada que permitirá captar, almacenar y filtrar las aguas pluviales como estrategia de diseño urbano sensible al agua (DUSA).

Sección Primera

Clasificación de Suelo y Etapas de Incorporación

Artículo 21.- Clases de suelo: Se establecen las categorías de suelo urbano y suelo rural, en función del modelo territorial del Plan Especial conforme las determinaciones del Plano No. 5. Clases de Suelo y Cuadro No.04. Clases de suelo.

Cuadro N° 04
Clases de suelo

Clasificación	Subclasificación	Hectáreas (has)	Acción
Urbano	Urbano no consolidado	50	Mantener la categoría en suelo urbano, según PUOS.
Rural	Rural de expansión urbana	161,58	Incorporarlo a suelo urbano
SUBTOTAL		224,58	
Rural	Rural de Protección	24,4	Mantener como suelo rural (Fracción A y B, predio No.5559567-Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha)
TOTAL		249	

Artículo 22.- Etapas de Incorporación a Suelo Urbano: Se establece que la zona determinada como Fase I del Plan Especial se incorpore inmediatamente a suelo urbano conforme el Cuadro N° 05. Fases de Incorporación a Suelo Urbano.

Cuadro N° 05

Fases de Incorporación a Suelo Urbano

Fase	Clasificación	Hectáreas (has)	Fase de incorporación a suelo urbano
n/a	Urbano	50	n/a
I	Urbano	161,58	Inmediatamente a partir de la fecha de sanción de la ordenanza metropolitana
SUBTOTAL		224,58	-
Sin fase	Rural	24,4	No se incorpora a suelo urbano
TOTAL:		249	-

Artículo 23.- Tratamientos Urbanísticos: Son las determinaciones y disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de los polígonos de las unidades de actuación urbanística conforme el Plano No.06. Tratamientos Urbanísticos y Cuadro No.6. Tratamientos Urbanísticos del presente instrumento.

- implementación de bioretenedores, alcorques y zanjas de infiltración; en lugares en donde las condiciones lo permitan en vías.
- Implementación de al menos una banda verde, en acera de vías, con una dimensión mínima de 1,00 metro de ancho por 2.00 metros de largo como mínimo;
- b) En los espacios públicos se garantizará la seguridad ciudadana, mediante una selección, escala, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad, en materiales y dispositivos que integren el sistema de espacio público y red verde urbana en vías.
- c) En equipamientos y espacios públicos se priorizará la siembra de especies nativas y se utilizarán los siguientes materiales:
- **Aceras:** se utilizará adoquín ecológico, para al menos una de las bandas de acera de ejes viarios;
 - **Mobiliario urbano:** se utilizarán dispositivos de eficiencia energética comprobada.
 - En los equipamientos, se mantendrá el 15% de la superficie de los lotes como permeables, en donde se sembrarán especies nativas;
 - En los equipamientos Recreativo y Deportes, se establece que mínimo el 30% de la superficie del lote sea permeable, en el cual se sembrarán especies nativas;
 - En los equipamientos de escala metropolitana a cielo abierto, se implementará al menos una batería sanitaria;
- d) Los diseños arquitectónicos observarán la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000 para la accesibilidad de las personas al medio físico y señalización;

Artículo 30.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias en predios privados: Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de los conjuntos y edificaciones en predios privados.

- a) Los retiros frontales de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, no serán impermeabilizados, a excepción de zonas de ingreso vehicular y peatonal y en casos excepcionales por riesgo comprobado. Se exceptúan de esta condición a aquellas zonas en las que se establezca un forma de ocupación tipo "D" conforme la zonificación establecida en el plano No.08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
- b) Los cerramientos de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, se construirán con vanos, generando una relación espacial entre retiro frontal y aceras de los ejes pertenecientes al sistema de espacio público y red verde urbana.
- c) La impermeabilización de suelo se establece en función de tratamientos urbanísticos y zonificaciones constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

En el anexo técnico D, se establece los lineamientos sobre estándares urbanísticos y normas complementarias de sistemas públicos de soporte; y a aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

CAPÍTULO III

Estrategia de Gestión de Suelo

Sección Primera

Objetivos de la estrategia de gestión de suelo

Artículo 31.- Objetivo General de la Estrategia de Gestión de Suelo: Definir los instrumentos de planeamiento de suelo y mecanismos de financiamiento que faciliten la implementación del modelo territorial del Plan Especial. La ejecución de programas y proyectos del Plan Especial, serán concordantes con los beneficios generados por la norma urbanística.

Artículo 32.- Objetivos Específicos de la Estrategia de Gestión de Suelo: son objetivos, los siguientes:

1. Establecer el sistema de cargas y beneficios como mecanismo de gestión de suelo del Plan Especial;
2. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación urbanística en los términos de sus aportes y beneficios urbanísticos.

3. Generar un esquema institucional, que permita realizar el monitorio, control y avance en la ejecución de los programas y proyectos de los sistemas públicos de soporte y del aprovechamiento urbanístico Plan Especial en coordinación con entidades ejecutoras y administración zonal.

Sección Segunda
Instrumentos de Planeamiento de Suelo

Artículo 33.- Instrumentos de Planeamiento y Gestión de Suelo aplicados al área del Plan Especial: La gestión de suelo, se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:
 - Unidades de actuación urbanística (UAU);
 - Proyecto urbanístico arquitectónico Especial (PUAE);
- Instrumentos para intervenir la morfología predial y la estructura predial:
 - Reestructuración parcelaria.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo:
 - El anuncio del proyecto;
 - Enajenación de predios afectados.

Artículo 34.- Unidades de Actuación Urbanística: En función al sistema de reparto de cargas y beneficios; y la reestructuración parcelaria, se establecen obligaciones y derechos para los propietarios de los lotes que integran las unidades de actuación urbanística que constan en el plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística y Cuadro No.08. Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

Cuadro N° 08
 Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Tratamiento Urbanístico	Unidad de Actuación Urbanística (UAU)	Localización
Conservación	11	Se localiza de norte a sur entre los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio y San Francisco de Pinsha en sentido este-oeste entre la Avenida. Simón Bolívar y calle Eloy Alfaro (línea férrea).
	12	Se aplica al área de protección del sistema de quebradas del Plan Especial.
Consolidación	1	Se localizan en el barrio/ sector de Santa Rosa, y parcialmente en el barrio /sector de San Juan Alto entre las calles: Leonardo de Legarda al norte; Gral. Eloy Alfaro (línea férrea) al este; y sur la Av. Ruta Viva.
	2	Se localiza en el barrio/sector de Santa Rosa entre la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea), al oeste; y la Av. Ruta Viva y talud de contención y al este; y hacia el sur las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 4 y 5.
	5	Se localiza en el barrio/sector de San José. Al norte se delimita con el sistema hidrológico Auqui Huasi; al sur, este y oeste se delimita con la Av. Ruta Viva.
	9	Se localiza en el barrio/sector San Francisco de Pinsha entre la parte sur del barrio consolidado y el predio del Banco Central, UAU-10.
Desarrollo	3	Se implementa sobre el predio No. 5328988, en el barrio/ sector Santa Rosa bordeado en los frentes norte, sur y este por el sistema hidrológico Auqui Huasi en el lado oeste por la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea).
	4	Se implementa sobre el predio No. 5329337, en el barrio/ sector Santa Rosa.
	7	Se localiza en el barrio/ sector San Francisco de Pinsha, parte alta, lado occidental.
	10	Se localiza en el lado sur oriental del barrio/sector San Francisco de Pinsha en el predio No. 5559567.
Sostenimiento	6	Se localizan en la zona consolidada del barrio /sector San Patricio y parte oriental en consolidación.
	8	Se localizan en la zona consolidada del barrio/sector San Francisco de Pinsha, núcleo histórico.

Artículo 35.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Conservación: La gestión de suelo de las UAU, en el tratamiento de conservación, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en la UAU, definida como 11; únicamente, podrán realizar desarrollos urbanísticos en función de las determinaciones de aprovechamiento del suelo de este instrumento, las cuales mantendrán el área de derecho de vía que corresponde a la Av. Simón Bolívar sin edificaciones. Las actividades económicas que se den en correspondencia con el uso del suelo asignado, se deberán realizar a través de zonas de ingreso y egreso a los macrolotes. Se prohíbe todas las actividades económicas que se constituyan al filo de la vía; en el caso omiso de que esta norma se procederá conforme la norma municipal vigente en materia de sanciones.
- Los lotes localizados en la UAU, definida como 12 mantendrán sus condiciones naturales de bienes patrimoniales naturales y no podrán realizarse desarrollos urbanísticos; sin embargo se podrá implementar aquellas obras que pertenecen al sistema público de soporte viario y red verde urbana conforme lo establecido en el Plano 04. Jerarquización Vial del presente instrumento.

Artículo 36.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Desarrollo: La gestión de suelo de las UAU, para el tratamiento de desarrollo, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; podrán implementar proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE). En este sentido, lo harán conformando al menos un sistema vial local al interior del lote que refuerce el sistema vial local del Plan Especial. En los bloques a edificarse, se deberá contemplar fachadas verdes como mitigaciones de impacto al paisaje, en las fachadas orientales y norte principalmente, en al menos el 20% del área total de fachadas.
- En el caso de que se requiera realizar un aprovechamiento de suelo, que no implique el PUAE, los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; lo podrán realizar a través del aprovechamiento de suelo que se establece en el Cuadro 09. Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

Cuadro N° 09
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

Tratamiento Urbanístico	Uso de suelo	UAU	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos			Distancia entre Bloques (mts)	COS PB %	COS TOTAL %
				No. Pisos	Metros	F	L	P			
Desarrollo	Resid Urbano 1	3	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10
	Resid Urbano 1	10	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10

En todas las UAU, en los predios y edificaciones, que resultaren de la restructuración predial y/o fraccionamiento del suelo deberán atender los estándares urbanísticos y normas complementarias en predios privados, constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento; exceptuándose de ésta condición a las edificaciones consolidadas dentro de las unidades de actuación urbanística en el tratamiento de sostenimiento.

Sección Tercera
Sistema de Cargas y Beneficios del Plan Especial

Artículo 37.- Cargas Urbanísticas del Plan Especial: Las cargas urbanísticas, se componen de los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados del modelo territorial del Plan Especial. Las cargas urbanísticas se derivan de los programas y proyectos que constan en el Cuadro No.10 Programas y Proyectos y el anexo técnico E del presente instrumento.

Cuadro N° 10
Programas y Proyectos del Plan Especial

Componente	Aspectos físicos y bióticos	
Programa:	Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
Descripción:	Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
Proyecto	Descripción:	Código:
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jatucu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Programa:	Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
Descripción:	Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclistas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
Proyecto	Descripción:	Código:
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizado entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-7
Áreas verdes San José II		ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-10
	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-11
		ASPS-12
		ASPS-13
		ASPS-14
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-15
		ASPS-16
		ASPS-17
		ASPS-18
		ASPS-19
Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-20
		ASPS-21
		ASPS-22
		ASPS-23
		ASPS-24
Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Permite la integración, conectividad, movilidad y transporte de personas, bienes y servicios; a través de medios motorizados y no motorizados; se implementan facilidades de tránsito que eviten excesos de velocidad en tramos consolidados con edificaciones que van acorde al uso del suelo y zonificaciones.	ASPS-25
		ASPS-26
		ASPS-27
		ASPS-28
		ASPS-29
		ASPS-30
		ASPS-31
		ASPS-32
		ASPS-33
		ASPS-34
		ASPS-35
Sistema de Articulaciones viales externas	Se promueve el mejoramiento y ensanche de vías vehiculares existentes en el entorno urbano inmediato con el fin de mejorar la accesibilidad desde y hacia el área del Plan Especial con la parroquia.	ASPS-36
		ASPS-37
		ASPS-38
		ASPS-39

Componente	Socioeconómico	
Programa:	Economía mixta y solidaria (EMS)	
Descripción:	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
Proyecto	Descripción:	Código:
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

Artículo 38.- Beneficios Urbanísticos del Plan Especial: se consideran beneficios urbanísticos a aquellos derivados de un mayor aprovechamiento de suelo obtenidos por cambios en la clasificación del suelo, uso del suelo y zonificación; conforme el Cuadro 12. Beneficios Urbanísticos del presente instrumento.

Cuadro N° 12
Beneficios Urbanísticos asignados al Plan Especial

NORMA DE PARTIDA					NORMA DE LLEGADA				
CLASE	PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO		ZONIFICACION	Área (m2)	CLASE	PLAN ESPECIAL			UAU
	USO DE SUELO	Área (m2)				USO DE SUELO	ZONIFICACION	Área (m2)	
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	25.095,11	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-50	3.323,85	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	51.949	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	5.659,54	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	9.137,69	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	7.538,63	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	1.194,10	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	23.343	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.126,06	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	12.217,05	1
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50	3.655	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.655,30	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	9.067,10	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.084,03	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	40.496	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.885,43	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.098,31	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	12.360,76	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	4.380,14	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	29.165,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.774,31	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	24.737,05	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	8.879,73	2
RURAL	Agrícola Resid.	841.094	A5002-5	162.009	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	32.784,22	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	20.560,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	10.798,32	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	12.356,19	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	1.304,78	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	2.930,67	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	2.338,07	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	2.714	Urbano	Equipamiento	D302-50	2.714,22	3
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	84.574	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	47.325,47	4
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	37.248,91	5
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	16.593	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	16.592,98	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	3.719,22	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	1.656,35	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	270.294	Urbano	Equipamiento	A602-50	2.147,36	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	151.226,56	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	111.544,82	7
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	40.186,11	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	150.546	Urbano	Equipamiento	A1002-35	15.271,27	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	10.643,98	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Area promocion	ZC	84.444,93	10
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50	7.123	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	7.122,71	11

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA				
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	27.797	Urbano Resid Urbano 1	A2502-25	12.067,59	11
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	841.094	Urbano Equipamiento	A602-50	15.729,27	11
							841.093,90	
RURAL	Area promocion		ZC	14.747	Urbano Resid Urbano 2	A602-35	14.747,06	1
RURAL	Area promocion		ZC	4.604	Urbano Equipamiento	A1002-35	4.604,38	3
RURAL	Area promocion	125.623	ZC		Urbano Area promocion	ZC	40.254,93	3
RURAL	Area promocion		ZC	106.272	Urbano Area promocion	ZC	28.103,13	3
RURAL	Area promocion		ZC		Urbano Area promocion	ZC	30.466,11	3
RURAL	Area promocion		ZC		Urbano Area promocion	ZC	7.447,54	3
				125.623			125.623,14	
RURAL	Equipamiento	9.671	ZC	9.671	Urbano Equipamiento	A602-35	9.671,08	6
				9.671			9.671,08	
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	6.025,27	Urbano- PUOS Equipamiento	A2502-25	6.025,27	5
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.462,07	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.818,90	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10.787,69	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.693,05	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.819,00	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.060,67	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano- PUOS P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	72.799,54	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	349.581	PQ	343.556	Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	25.758,96	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano- PUOS P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.565,84	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano- PUOS P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.550,19	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano- PUOS P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.646,01	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	11.882,44	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	22.079,06	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.321,67	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	20.282,94	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.678,03	12



NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.601,11 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.938,76 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.210,83 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.993,19 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	24.208,48 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.234,10 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	12.355,55 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.114,89 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	693,04 12
							349.581,28
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	1.494,42 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	7.084,92 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	532,02 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	2.325,74 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	433,31 5
RURAL	Resid Rural 1	197.810	A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	3.680,90 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	130.042,20 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	8.270,21 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.432,97 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	11.780,41 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	17.732,98 8
							197.810,09
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	2.899,20 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	13.174,05 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	22.995,75 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	28.151,13 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	3.053,52 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	2.003,70 5
URBANO	Resid Urbano 1	385.785,96	A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	26.702,81 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	763,04 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	10.600,23 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-50	6.320,33 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	47.170,81 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	23.333,05 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-50	4.059,37 5

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	8.578,66 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	344,17 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	1.470,40 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	7.287,37 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	6.575,11 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	37.674,23 6
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-35	2.029,53 8
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A602-35	35.389,71 8
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	1.961,64 8
URBANO	Resid Urbano 1	A602-50	72.761,99	Urbano-PUOS	Resid Urbano 3	D302-80	71.798,06 8
URBANO	Resid Urbano 1	A602-50		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	963,93 8
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	6.913,02 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-80	4.209,41 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	3.854,31 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80	20.486,16	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	5.509,43 9
			385.785,96				385.785,96
RURAL	RN/Prod. Sostenible RN/Prod.	A1002-50	28.593,63	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	22.365,92 1
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	1.324,55 1
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.336,56 1
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	756,11 1
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	D302-50	5.927,56 2
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.810,18 2
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.580,59 2
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	1.878,44 2
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5	581.287,63	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.963,30 2
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	7.570,09 5
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5	552.694,00	Urbano	Area promocion	ZC	28.593,63 10
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A10002-5	310.413,15 10
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A2502-25	35.930,49 10
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	118.935,62 11
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.847,26 11
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1 P. Ecol/Conser.	A2502-25	35.220,31 11
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Patri. N P. Ecol/Conser.	PQ	36,12 12
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Patri. N P. Ecol/Conser.	PQ	10,40 12
RURAL	Sostenible RN/Prod.	A25002-1.5		Urbano	Patri. N	PQ	787,36 12
			581.288				581.287,63
TOTAL		2.490.853,08	2.490.853,08				2.490.853,08

88

Artículo 39.- Anuncio del proyecto: El anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de las cargas urbanísticas asignadas a los lotes dentro de cada unidad de actuación urbanística; y será fijado a partir de la fecha de sanción del presente instrumento.

Artículo 40.- Enajenación de predios afectados: Esta condición se aplica a aquellos lotes que contienen afectaciones causadas por el sistema de espacio público y red verde urbana; y el sistema vial acorde al modelo territorial del Plan Especial. El listado de predios bajo esta condición se establece en el anexo técnico E del presente instrumento.

Sección Cuarta

Contribución de los costos del Plan e Instrumentos de Financiamiento

Artículo 41.- Instrumentos del financiamiento del Desarrollo urbano: Para efectos del financiamiento de los programas y proyectos del presente Plan Especial y la norma de aprovechamiento de suelo, se establecen los siguientes mecanismos:

- Concesión Onerosa de Derechos (COD),
- Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS);

La Concesión Onerosa de Derechos (COD), se aplicará conforme la norma metropolitana vigente; y, en mecanismo de Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS); será implementado en función de lo establecido en el anexo técnico "E", del presente instrumento.

Artículo 42.- Ámbitos del reparto: Los programas y proyectos del presente instrumento se establecen en los siguientes ámbitos:

Cuadro N° 13
 Cargas Urbanísticas y Ámbitos del Reparto

ÁMBITO DEL REPARTO	COMPONENTE DEL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE	INSTRUMENTO DE APOORTE
ZONAL	Plan de Intervención Ambiental de Quebradas	COD/IAIS/Contribución Especial por mejoras/Cesiones de Suelo.
	Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	
	Proyecto Adecuación Línea Férrea, Eloy Alfaro	
	Proyecto Vías Articulaciones externas	
	Proyecto Cementerio Parroquial de Cumbayá	
LOCAL	Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	COD/IAIS/ Cesiones de Suelo.
	Parque Recreativo San Juan Alto I y II	
	Parque Recreativo Santa Rosa Alta	
	Parque Infantil San José	
	Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1 y 2	
	Proyecto - Plaza de Bienvenida	
	Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	
	Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	
	Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 y 2.	
	Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha	
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José		

Los proyectos del ámbito local, y deberán ser implementados conforme la priorización establecida en el anexo técnico E del presente instrumento.

Artículo 43.- Pago de los instrumentos de financiamiento: se realizará a través de lo siguiente:

- El pago por Concesión Onerosa del Derechos (COD), una vez sancionado el presente instrumento, se efectivizará en la planilla de pago predial, en función de la temporalidad de implementación del Plan Especial.
- El pago por Impacto Ambiental por Impermeabilización de suelo (IAIS), una vez sancionado el presente instrumento, se efectuará previo a la obtención de la LMU correspondiente, en función de lo establecido en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Forman parte integral del Plan Especial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y anexos respectivos.

Segunda.- El Plan Especial tendrá una vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2.029, a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana. La revisión del presente instrumento, se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, fomentando el proceso participativo en su revisión quinquenal, y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza.

Tercera.- Todos los cambios de clasificación de suelo de rural a urbano operados en aplicación del presente Plan Especial, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, serán informados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, a fin de que esta unidad administrativa realice la petición a la Autoridad Agraria Nacional, misma que de conformidad con la Ley autorizará el cambio de clasificación de suelo rural.

Quinta.- La Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración General y Secretaría de Planificación, establecerán y crearán el fondo que administrará el cobro por efectos de los mecanismos de financiamiento del Plan Especial;

Sexta.- La Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control, con el fin de precautelar los objetivos del Plan Especial, establecerán las medidas de control en el área del mismo.

Séptima.- Se faculta a la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda a reformar mediante resolución administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informe técnico de las empresas sectoriales competentes, el mismo que será puesto en consideración de la Comisión de uso de Suelo del DMQ.

Octava.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en los códigos municipales para el Distrito Metropolitano de Quito y las Normas Técnicas de Arquitectura.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Catastros, la publicación del "Anuncio del Proyecto", en medios de comunicación en un plazo de 90 días a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza.

Segunda.- Se designa a la Secretaría de Planificación en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la creación de la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales (UMOPE) de la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda; en un plazo de 90 días contados desde la fecha de sanción del presente instrumento. En esta función, la UMOPE asumirá las competencias y obligaciones establecidas en el anexo técnico E del presente instrumento. La UOPE, coordinará con las dependencias y empresas públicas municipales ejecutoras y /ó intervinientes en el área del Plan Especial para implementar los programas y proyectos acorde a la temporalidad prevista para el desarrollo del Plan Especial.

Tercera.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza, elaborar el reglamento procedimental y administrativo que permita implementar el modelo de gestión de suelo del Plan Especial.

Cuarta.- Una vez aprobado por la entidad agraria nacional los cambios en la categoría del suelo, encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 30 días, reemplazar la norma de aprovechamiento de suelo del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), con las determinaciones de aprovechamiento de suelo constantes en este instrumento.

Quinta.- Encárguese a la Secretaría de Ambiente, en el plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana, presentar la elaboración del estudio del Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jatucu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi);

Sexta.- Encárguese a EPMMAP, en un plazo de 180 días contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza metropolitana realizar los estudios que permitan la implementación de la red diferenciada de captación de aguas servidas y aguas pluviales en el Plan Especial, como medida de mitigación frente al cambio climático en atención al programa de diseño urbano sensible al agua del presente instrumento.

Séptima.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), obtener la autorización respectiva por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), para la implementación del Proyecto "Adecuación de la línea férrea Eloy Alfaro", a su vez la UMOPE, coordinará con la EPMMOP, para que ésta última realice el estudio de diseño definitivo para la implementación del proyecto conforme las determinaciones del anexo técnico B del presente instrumento.

Octava.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de sanción del presente instrumento, implementar el modelo de gestión de suelo para la consolidación del Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha y el Cementerio parroquial de Cumbayá en el predio No. No.5559567.

Novena.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), en coordinación con la Dirección Metropolitana Tributaria y demás entidades municipales requeridas, que en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza establecer los mecanismos de cobro por COD en el área del Plan Especial.

Décima.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses a partir de la sanción del presente instrumento, la actualización de la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, en concordancia con las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en lo correspondiente al presente instrumento.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

ANEXO A

Contiene:

Planos:

1. Plano No.01 Delimitación Territorial del Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá.
2. Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal.
3. Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Barrial.
4. Plano No.04. Jerarquización Vial.
5. Plano No. 05. Clases de Suelo.
6. Plano No. 06. Tratamientos Urbanísticos.
7. Plano No. 07. Usos de suelo.
8. Plano No. 08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
9. Plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística.

ANEXO B

Contiene:

“PROYECTO ADECUACIÓN DE LA LÍNEA FÉRREA ELOY ALFARO”

Antecedentes.-

1. EXTRAIDO DEL DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO TERRITORIAL, DEL PLAN ESPECIAL - 2016:

... “la existencia de la línea férrea en el área del Plan Especial, con una extensión de 5 kilómetros aprox, genera un gran potencial, debido a que la misma actualmente ya supera problemas de conectividad generadas por la topografía de territorio y el sistema de quebrada, la misma está siendo usada por vehículos a motor, bicicletas, peatones, etc; y se constituyen en el acceso principal de lotes frentistas en el sector del Plan Especial. La socialización con la comunidad ha permitido, ratificar el gran interés por parte de los moradores, en la habilitación de esta vía como vehicular, los que solicitan la activación “formal”, de este eje.

Para el desarrollo adecuado del sistema público de soporte en materia de espacio público y sistema vial (accesibilidad), del área del Plan Especial se propone, que la vía denominada Eloy Alfaro, antigua línea férrea por donde circulaba el tren junto con su área de protección especial, sea adecuada, mejorada y habilitada con el objetivo de establecer un proyecto que complemente las redes viales del sector promoviendo la accesibilidad al mismo.

2. “CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE FERROCARRILES DEL ECUADOR EMPRESA PÚBLICA –FEEP Y EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, 2013.

En el marco del “Convenio de Cooperación Interinstitucional entre Ferrocarriles del Ecuador- Empresa Pública (FEEP), y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ)”, que se encuentra vigente, existen restricciones respecto a la implementación de vías carrozables en el sendero y área de protección de la línea férrea que atraviesa el Distrito Metropolitano de Quito, y en específico en el sector comprendido entre la Av. Sión Bolívar y Ruta Viva, en el mismo se establece que la vía es de uso ciclistico y peatonal a través de un chaquiñán exclusivamente, lo cual restringe la implementación de cualquier otro tipo de iniciativas en el área de protección del derecho de vía de la línea férrea del DMQ.

Con el propósito de la implementación del Proyecto “Adecuación Línea férrea Eloy Alfaro”, se deberá realizar al menos la siguiente modificación al instrumento legal vigente:

(...)... “SEGUNDA.- Objeto.- Mediante el presente Convenio, FEEP se compromete para con el Municipio de Quito, a facilitar el uso y la utilización de toda la salida norte de la vía férrea y derecho de vía, en el tramo comprendido desde los Talleres de Chiriyacu hasta El Quinche, incluida la Ruta Ecológica Metropolitana del Chaquiñán, para que sea utilizada como “CICLO RUTA”, “CICLOVIA” y/o “PARQUE LINEAL”; así como a permitir el uso de espacios en en las Estaciones del Tren ubicadas en la parroquia de Cumbayá, Tumbaco, Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa y el Quinche, a fin de colocar puntos de información turística de Quito Turismo y coordinar con las Juntas Parroquiales su utilización para fines comunitarios”...(...)

En este sentido, se deberá incluir que para el tramo comprendido en el área del Plan Especial, se requiere que el objeto del convenio permita el uso carrozable de un segmento del área de la franja que compone el derecho de vía de la línea férrea, conforme las determinaciones de este anexo técnico; para lo cual la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con los entes competentes para el efecto; en este caso alcaldía del MDMQ como suscritora del convenio y la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda como proponente

realizarán las acciones conjuntas que permitan realizar la modificatoria frente a la Empresa pública de Ferrocarriles del Ecuador y el Instituto Nacional del Patrimonio Cultural (INPC), entes encargados de la protección y custodia del patrimonio nacional

La propuesta de modificación para habilitación al servicio público peatonal, ciclístico y carozable ha sido puesta en consideración del INPC, la que ha sido considerada como viable por el INPC y la FEEP, una vez que la STHV, ha realizado recorridos por el sector de estudio, en conjunto con las instituciones estatales indicadas y las empresas y dependencia municipales, uno de los principales recorridos fue llevado a cabo el día jueves 10 de agosto de 2017, a las 09H00.¹

Estado actual:

Figura 1 Exlínea férrea- Sector San Francisco de Pinsha



Figura 2 Exlínea férrea- Sector Santa Rosa



Fuente fotográfica: fotografías tomadas in situ, Equipo del Plan Especial/2016

PROYECTO:

Lineamientos para la implementación del Proyecto “Adecuación- Línea Férrea Eloy Alfaro”, al Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:

Sin perjuicio del área de protección especial y su franja de derecho de vía vigente, correspondiente al eje ferroviario, que se establece en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo en 10 metros a cada lado del eje de vía, se implementará el “Proyecto de Adecuación- Línea Férrea- Eloy Alfaro”, el cuál por ningún motivo sobrepasará el área de protección indicada.

Objetivo General:

Adecuar la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar las condiciones de conectividad de los barrios/sectores de Santa Rosa, San José, San Patricio y San Francisco de Pinsha del Plan Especial con la parroquia y con el DMQ.

¹ Anexo en el proceso de socialización del Plan Especial

Objetivos Específicos:

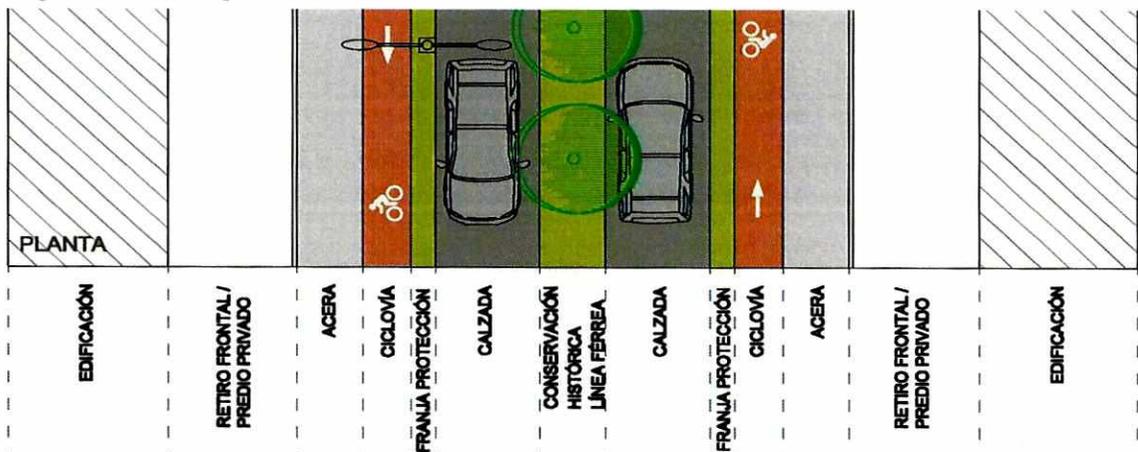
1. **Integración y creación del Sistema de Espacio Público y red verde urbana de escala distrital.-** Generar un segmento principal de espacio público y red verde urbana que permita la interconexión de espacios públicos de la parroquia de Cumbayá, el sector del Plan Especial y hacia el sur, y la Comuna de Lumbisí.
2. **Implementación de una vía de jerarquía “Local D”.-** La jerarquía “D”, se considera como la principal y se podrá modificar con el fin de realizar una adaptación adecuada a la topografía en territorio. En los segmentos en donde se modifique la jerarquía principal, se deberá asegurar que la continuidad del espacio público peatonal y ciclísticos sean priorizados o en su defecto compartidos.
3. **Eje integrador de parques distritales.-** permitirá integrar parques distritales de proximidad mediata los que se hallan fuera del área del Plan Especial , que son en el norte: Ruta Ecológica el Chaquiñan (tramo comprendido desde el centro parroquial de Cumbayá hasta el Quinche); y, hacia el sur: (tramo comprendido desde el Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha, que se establece en el anexo Técnico C del presente instrumento, pasando por la Comuna de Lumbisí hasta el Parque Metropolitano Cuscungo).
4. **Memoria Histórico.-** el proyecto contará con elementos de mobiliario urbano, que cumplirán al menos con la función de evocar a la memoria el valor histórico que contiene la antigua línea ferroviaria y deberá contener monolitos que conmemoran el paso de la línea, a lo largo del proyecto y de sus 5 km.

Adicionalmente, el proyecto deberá incorporar lo siguiente:

- **Seguridad viaria.-** Se deberá implementar barreras de protección en los tramos cicleables en donde se consideren zonas de riesgo para el ciclista y peatón; y se deberán implantar señalizaciones verticales, horizontales y luminosas. Se deberá implantar también cabinas de auxilio inmediato así como en las otras rutas, inherentes a la ciclo vía.

Componentes de las secciones del Proyecto:

Figura 3. Sección Tipo de la “Línea Férrea”



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

Se prevé secciones compuestas por espacios de circulación peatonal, ciclovía, bandas verdes de arbolado urbano que contengan especies nativas, circulación vehicular, y elementos conmemorativos que evocan la preexistencia de la línea férrea como memoria histórica del país.

Caracterización de los Tramos que componen el Proyecto:

A continuación se indican los siguientes tramos que integran el proyecto de 5km aprox. Los que se consideran como variables y que serán adaptados dependiendo únicamente del diseño definitivo por parte de EPMMOP, de la siguiente manera:

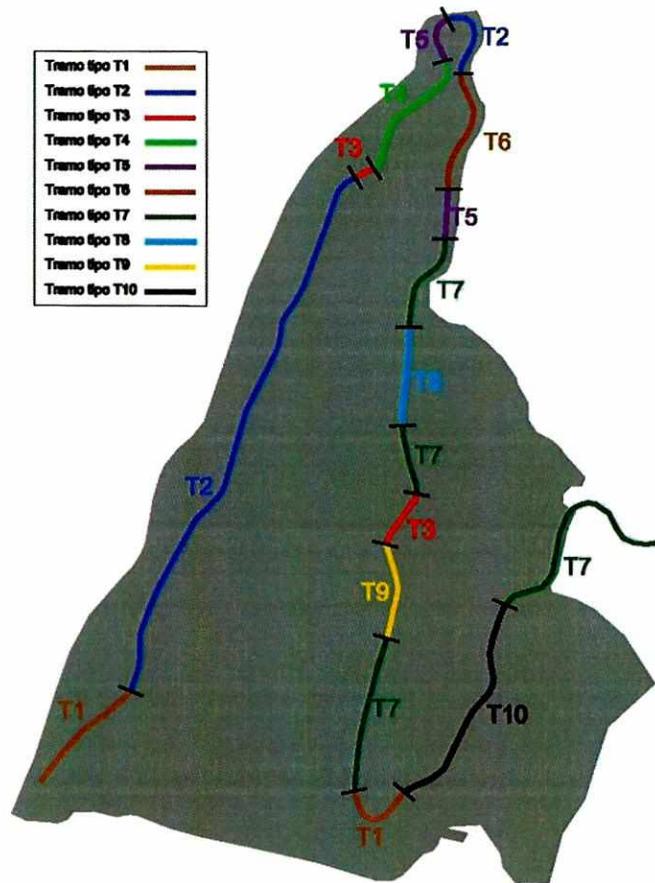
Tabla 1. Tramos que componen el Proyecto “Adecuación línea férrea, Eloy Alfaro”

TRAMOS DE INTERVENCIÓN VIAL SOBRE LÍNEA FÉRREA - PLAN ESPECIAL				
TIPOS DE TRAMO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA		
		CARACTERÍSTICAS GENERALES	ANCHO PROPUESTO (M)	ANCHO ACERAS (M)
1	No existe	Caracterizado por un tramo vial, en donde se genera la vía de ingreso desde la Av. Simón Bolívar al área del Plan especial de San Juan Alto de Cumbayá en sentido sur-norte, atraviesa el área del Parque Metropolitano San Fco. De Pinsha, rodeada de vegetación boscosa y pendiente pronunciada por el talud de la Av. Simon Bolívar.	14,00	2,00
2	Existente	Caracterizado por un tramo vial paralelo a Av. Simón Bolívar. Colinda al occidente con terrenos de gran pendiente y con alto grado de vulnerabilidad ambiental. Unico tramo que colecta la totalidad del área del Plan Especial y que ya supera el cruce de quebradas abiertas.	14,00	2,00
3		Caracterizado por dos tramos viales que son los pasos vehiculares elevados sobre vía colectora Ruta Viva. (puente construido a partir de la implementación de la Av. Ruta Viva)	10,00	1,50
4		Caracterizado por un tramo vial, sobre terrenos en pendiente. Posibilidad de intervenir hacia ambos lados de la vía para su implementación. Predios donde las edificaciones han respetado la afectación especial de la línea férrea.	14,00	1,50
5		Caracterizado por dos tramos viales, en los cuales la vía se encuentra a un desnivel de aproximadamente 2,50 metros de altura, en relación a la topografía de los predios colindantes.	10,70	2,00
6		Caracterizado por un tramo vial, implantado sobre terrenos de pendiente moderada. Predios en donde las edificaciones han respetado medianamente la afectación especial de la línea férrea.	13,60	1,60
7		Caracterizado por cuatro tramos, viales sobre terrenos en pendiente moderada. Predios con pocas edificaciones en los que se evidencia un retiro de construcción que respeta el área de afectación de la línea férrea.	16,00	2,00
8		Caracterizado por un tramo vial en el que se interviene como par vial con dos vías paralelas de aproximadamente 8m de ancho cada una, con desnivel de 1.20 metros de altura. El diseño vial contempla una vía principal de circulación vehicular en dos sentidos y una vía de servicio destinada a paradas de transporte público y estacionamientos de manera exclusiva; divididas por una ciclovía de doble sentido de circulación.	14,00	2,00
9		Caracterizado por un tramo vial que conforma un par vial, en una vía local existente y la línea férrea, se asienta sobre un terreno escarpado. Es una vía de un sentido y un carril en dirección sur-norte que se complementa con su par en un tramo paralelo sentido norte-sur en la urbanización San Patricio.	10,80	1,60

TRAMOS DE INTERVENCIÓN VIAL SOBRE LÍNEA FÉRREA - PLAN ESPECIAL				
TIPOS DE TRAMO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA		
		CARACTERÍSTICAS GENERALES	ANCHO PROPUESTO (M)	ANCHO ACERAS (M)
10		Caracterizado por un tramo vial que se implanta sobre un terreno de topografía heterogénea. Atraviesa una zona residencial consolidada que corresponde al Barrio San Francisco de Pinsha en donde la intervención del proyecto considera la característica de la ocupación sobre los retiros frontales de los predios.	12,00	1,60

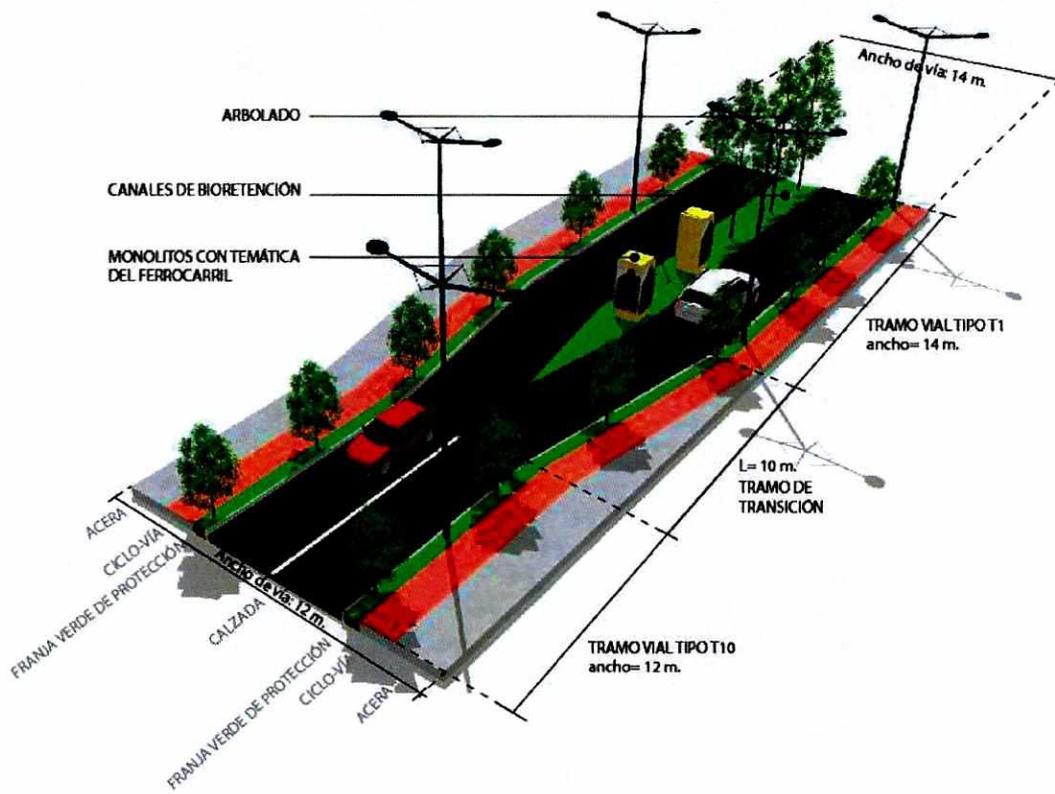
Fuente: Elaboración CP/GR/LS-STHV, DMPPS, 2017.

Figura 4 Tramos homogéneos y heterogéneos que componen el proyecto de la ex línea ferroviaria.-



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

Figura 5. Esquema del Proyecto de Adecuación, Línea Férrea Eloy Alfaro(sector San José).



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

ANEXO C

Contiene:

“PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PREDIO NO. 5559567)”

Antecedentes.-

En el área sur del Plan Especial, se encuentra el macrolote de propiedad del Banco Central del Ecuador que tiene una dimensión aproximada de 42 hectáreas considerado como un potencial de anclaje para el desarrollo urbano del sector.

La dimensión del macrolote, su tenencia de suelo en categoría pública y la subutilización actual del mismo, brinda una serie de oportunidades para el desarrollo urbanístico del Plan Especial y de la parroquia, que en atención a equipamientos escasos y deficitarios permitirán dotar de los servicios requeridos.

Objetivo General:

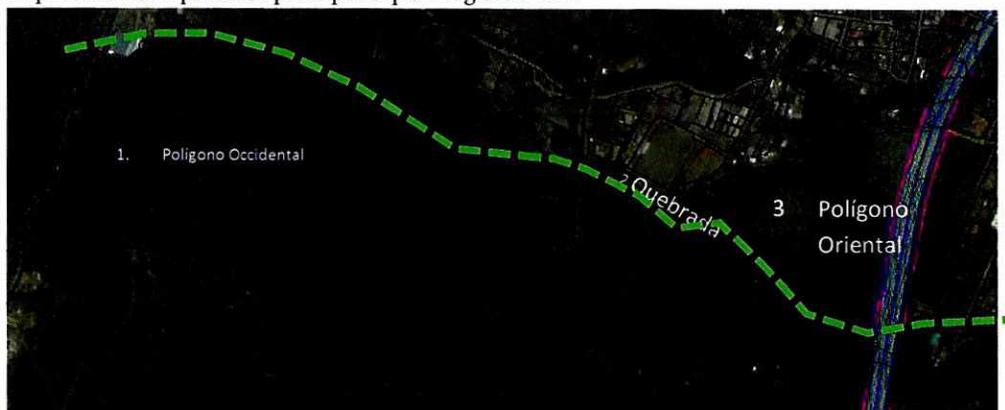
Definir a la herramienta Proyecto Urbano, Arquitectónico Especial (PUAE), para el aprovechamiento de suelo para el lote No. 5559567; con el fin de encaminar acciones correspondientes que permitan la obtención de suelo requerido para la implementación de equipamientos: Recreativo y Deportes; y de Servicio Funerario.

Objetivos Específicos:

1. Implementar en la fracción A, del macrolote con número predial No. 5559567, en un área de 24,4 hectáreas aprox., el equipamiento Recreativo y Deportes, que se denominará Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha (PMSFP), conforme las determinaciones del presente instrumento.
2. Implementar en la fracción B, del macrolote con número predial No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas aprox., el equipamiento de Servicios Funerarios denominado Cementerio Parroquial de Cumbayá, conforme las determinaciones del presente instrumento.

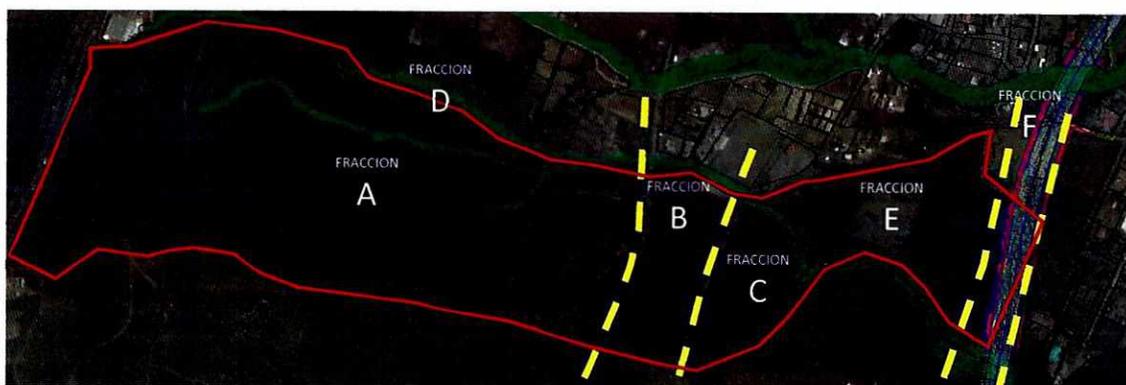
Plan Masa del predio:

Esquema de Componentes principales que integran el lote:



Fuente: DMAC/2018

Esquema de Subcomponentes que integran el lote:



La fracción "D", se encuentra sobre el área de protección del recurso natural (quebradas).

El predio, se localiza de manera estratégica, ya que colinda con la Comuna de Lumbisí lo que ha permitido establecer un límite claro al crecimiento urbano de la parroquia. Adicionalmente se encuentra implantado en un sector en donde a manera de triangulación se conecta con parques metropolitanos del DMQ, a través de la línea férrea, siendo este predio el centro de encuentro de dos importantes equipamientos de escala distrital de la categoría Recreación y Deporte; que son el Chaquiñán de Cumbayá (hacia el norte) y el Parque Metropolitano Cuscungo (hacia el sur).

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO:

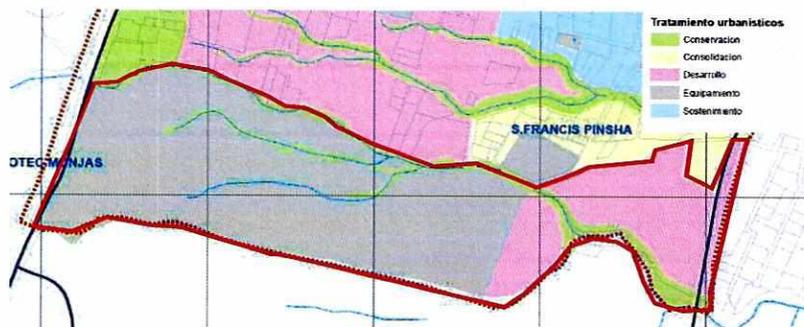
El predio con número 5559567, ha sido determinado como un predio de oportunidad por sus características naturales, vacancia de suelo, dimensiones (42 hectáreas aprox.), tenencia de suelo, accesibilidad y localización estratégica.

La tenencia de suelo de propiedad pública del estado, permite que esta entidad coadyuve a la consolidación de suelo público al servicio público; en este sentido el Gobierno Nacional y en específico el Banco Central del Ecuador e Inmobiliar son considerados como actores claves para la realización de este proyecto en el lote indicado.

Gestión del Suelo:

El aprovechamiento de suelo que se propone por parte del MDMQ, se realiza a través de la definición de cargas y beneficios urbanísticos en la categoría de clasificación de suelo, uso de suelo, zonificación y afectaciones especiales, en donde se tiene lo siguiente:

Mapa de Tratamientos Urbanísticos del predio NP.5559567:



El modelo de gestión del PUAE, se basa en las determinaciones establecidas en los tratamientos urbanísticos de desarrollo y conservación, conforme el modelo territorial del Plan Especial, en donde a propuesta es la siguiente:

Comp onetes princip ales	Subcomp onentes	Área (Has aprox.)	Localización (en sentido este-oeste)	Plan de Uso y Ocupación de Suelo			
				Clase	Uso de Suelo	Tenencia de Suelo	Zonificac ión
1, Polígono Occidental	Fracción A	24,4	Entre la Av. Simón Bolívar y la línea férrea, Av. Eloy Alfaro	Rural	Equipamiento Recreativo y Deportes	MDMQ	A10002-5
	Fracción B	3,6	Entre dos ejes de la línea férrea, Av. Eloy Alfaro (eje este y eje sur).	Rural	Equipamiento Servicios Funerarios	MDMQ	A2502-25
	Fracción C	2,7	Entre la línea férrea, Av. Eloy Alfaro y la quebrada Del Auqui.	Urbano	Área de Promoción	Banco Central del Ecuador	ZC
2	Fracción D	3	Área de protección de quebrada de nombre Cayugo y Calluco.	Rural	Protección ecológica/ Conservación Patrimonio Natural ¹	Banco Central del Ecuador	0
3, Polígono Oriental	Fracción E	6,3	Entre la quebrada Del Auqui y el Proyecto Av. Troncal Metropolitana	Urbano	Área de Promoción	Banco Central del Ecuador	ZC
	Fracción F	2	Zona de afectación vial, por Troncal Metropolitana	Rural	Espacio público del sistema viario "Troncal Metropolitana"	MDMQ	ZC
TOTAL		42					

Desarrollo Urbanístico de la FRACCIÓN "A" del Polígono 1 Occidental del Lote No. 5559567:

PROYECTO - PARQUE METROPOLITANO SAN FRANCISCO DE PINSHA (PMSFP)

En la fracción A del lote No. 5559567, en un área de 24,4 hectáreas se establece la creación de un equipamiento de tipología Recreativo y Deportes para la creación de un parque metropolitano en la parroquia de Cumbayá, en el cual por las características existentes se requiere de la mínima intervención para su habilitación al servicio público.

El PMSFP, se constituye como la franja de transición entre lo urbano y lo rural; y conjuga un área de protección que conecta de manera natural el Cerro Auqui y el área de protección de la Comuna de Lumbisí.

El predio destinado para el equipamiento Recreativo y Deportes se complementa con el entorno natural y paisajístico de los bosques protectores de la parroquia y permite generar el sistema de espacio público y red verde urbana del Plan Especial y la parroquia de Cumbayá.

¹ Resolución C350, 2012, Declarar Patrimonio Natural, Histórico, Cultural y Paisajístico al Sistema de Quebradas del Distrito Metropolitano de Quito. Distrito Metropolitano de Quito.

2. Conservación ambiental:

Orientar a acciones que permitan conservar las características ambientales en sus aspectos físico, biótico (flora y fauna); es decir promover acciones regenerativas para la conservación del área del predio catalogada como Parque Metropolitano. Entre las acciones propuestas consta:

- Programa de Conservación de bienes naturales del DMQ (concientización sobre el valor natural hacia la comunidad);
- Catalogación de especies arbóreas y arbustillos menores;
- Reemplazo gradual de la cobertura vegetal en este caso del Eucalipto por vegetación nativa.²
- Establecer una zonificación mínima que permita consolidar edificaciones en función de los requerimientos del parque;
- Puesta en valor del agua (sistema hidrológico perteneciente a la Quebrada del Auqui) Se propone la implementación de un sistema de recolección de agua de lluvia para el parque y el estudio del plan de intervención integral de quebradas.³

3. Arquitectura en el Parque:

Para la implantación de estructuras edificadas, se propone que la base conceptual del conjunto arquitectónico promueva la arquitectura ecoeficiente⁴, misma que considera algunos de los siguientes conceptos:

- *Conexión Visual con la Naturaleza*

Una vista a los elementos de la naturaleza, observando sistemas y procesos naturales. Conexión visual con la Naturaleza. Auditiva, táctil, olfativa, gustativa o estímulos que generan una deliberada situación o sensación, y la referencia positiva a la naturaleza, sistemas o procesos naturales vivos.

- *Sensación térmica y flujo del aire*

Sutiles cambios en la temperatura del aire, humedad relativa, flujo de aire a través del edificio, y las temperaturas que imitan a la naturaleza.

- *Luz dinámica y difusa*

Aprovechando diferentes intensidades de luz y las sombras de la vegetación, se crearán condiciones que favorecen un ambiente en medio de la naturaleza.

4. Programas y actividades:

Se propone que el proyecto sea consolidado a partir de etapas, debido a la dimensión del mismo, y que cada una de estas contenga al menos tres elementos de los que se enlistan en la siguiente programación arquitectónica. Como línea base del desarrollo arquitectónico para el PMSFP, se establece la siguiente programación arquitectónica:

- Plaza de bienvenida, área administrativa, abastecimiento, mantenimiento, y seguridad;
- Habilitación de accesos públicos con dos áreas de guardianía.
- Baterías sanitarias distribuidas a lo largo del parque;
- Puestos de auxilio, miradores;
- Dos sitios de estacionamientos, distribuidos en dos puntos estratégicos de acceso (acceso occidental y acceso oriental, siendo éste último el principal y que se consolidará junto a San Francisco de Pinsha; el área y número de parqueaderos se habilitará en atención a la norma técnica vigente.
- Dos áreas de estacionamiento ciclístico y un área centralizada de terminal de bicicletas con puesto de auxilio inmediato.

² Fundación ecolex, -Municipio de Quito, El recuperar la IDENTIDAD ECOLÓGICA-DMQ, "Tropismo"-2017

³ Programa propuesto por la Secretaría de Ambiente del DMDQ.

⁴ <https://ovacen.com/el-diseno-biofilico-el-poder-de-la-arquitectura-y-la-naturaleza/>

- Implementación de monolitos en conmemoración de la memoria histórica en el sendero de la línea férrea, a lo largo de los tramos existentes de la misma
- Establecimiento de puntos de contemplación de aves, rutas de caminata y rutas lúdicas, en función de las especies de ornitofauna encontradas en el predio y en función de las perspectivas del paisaje:
 - Ruta 1: Ruta del Mirlo;
 - Ruta 2: Ruta del Colibrí;
 - Ruta 3: Ruta del Gorrión;
 - Ruta 4: "Ruta de los volcanes".
- Continuidad de las circulaciones internas existentes: Senderos, en su interior se conserva una gran herencia histórica pues está atravesado por la línea férrea y por una serie de senderos peatonales.⁵,
- Área de picnic; de juegos infantiles; de camping; de juegos entre árboles; puentes colgantes.
- Áreas para ejercicio, juegos infantiles, gimnasia al aire libre, entre otros.
- Implementación del Proyecto Sesenta y Piquito Activos y Saludables.

Desarrollo Urbanístico de la FRACCIÓN "B" del Polígono 1 Occidental del Lote No. 5559567:

PROYECTO – CEMENTERIO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

En la fracción B del lote No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas se establece la creación de un equipamiento de tipología Servicios Funerarios para la creación de un Cementerio para la parroquia de Cumbayá.

El Cementerio parroquial, se constituye como la nueva zona que presta servicios funerarios en atención a la deficiencia actual de la parroquia.

El predio destinado para el equipamiento de Servicio Funerario, complementa el sistema de equipamientos del Plan Especial y se conecta con el sistema de espacio público y red verde urbana del Plan y la parroquia de Cumbayá.

Lineamientos Generales del Cementerio Parroquial.-

1. Complementar el cementerio parroquial del Centro de la parroquia

Se propone la creación de un nuevo cementerio parroquial, que en complementariedad con el existe permita brindar las funciones de equipamiento de servicios funerarios de la parroquia, adecuado a una proyección poblacional.

2. Confinar el terreno del cementerio entre una vía peatonal, ciclística y vehicular que permita consolidar el proyecto de "Adecuación Línea Férrea, Eloy Alfaro" y consolidar el cementerio con una adecuada dotación de fajas ciclística, peatonal y vehicular.

3. **Programas y actividades:**

Como línea base del desarrollo arquitectónico para el Cementerio Parroquial de Cumbayá, se establece la siguiente programación arquitectónica:

- Administración y salas de recepción,
- Capilla, crematorio, mausoleo, y área de panteón.
- Camineras / senderos, estacionamientos.
- Baterías sanitarias

⁵ Debido a la topografía del predio se promuévela activación de senderos bajo la figura de senderos ciclísticos conocidos como, "The Death Road" y "Single Track" para caminata.



Con miras a mitigar los impactos de tráfico producidos por los flujos vehiculares hacia el cementerio, se establece que como medida mínima se realice al menos una vía de desaceleración a partir de la vía de ingreso (ex línea férrea) en la cual se establezcan los accesos y salidas del predio por separado, esto en complementariedad con el estudio de impacto que se realice previo a la obtención de la LMU correspondiente.

Propuesta para la FRACCIÓN “D” del Polígono 1 y 2 que atraviesa el Lote No. 5559567:

FRACCION D:

En el área determinada como D, no se propone un aprovechamiento de suelo, ya que esta área está catalogada como Protección Ecológica y corresponde al sistema hidrológico natural de quebradas, establecidas como Patrimonio Natural, mediante Resolución de Alcaldía C350 del 15 de junio de 2012.

Propuesta para las FRACCIÓNES “C Y E” del Polígono 2 Oriental del Lote No. 5559567:

En las fracciones C y E del lote No. 5559567, que contienen 2,7 y 6,3 hectáreas respectivamente, se establece la posibilidad de que sea desarrollado un proyecto residencial en función de un uso de suelo de área de promoción y una zonificación ZC.

Como una línea base, se propone que el lote mínimo se establezca en 1.000 m² con una ocupación del 60% en planta baja (COS PB), y con 360% en total (COS TOTAL), lo que permitiría un mejor rendimiento del predio, el que se enmarca en un balance adecuado entre cargas y beneficios urbanísticos. Esta zonificación será considerada como base del PUAE y podrá ser modificada en función de los acuerdos de la Alianza Público – Público. La tenencia del predio se definirá en función de las cargas y beneficios asignados a cada parte y su balance equitativo. Se prevé que al menos la fracción A sea donada a través al MDMQ para acometer con la dotación del sistema público de soporte indicado.

La fracción F, se considera como área de afectación vial, ocasionada por el proyecto denominado “Perimetral Metropolitana Tramo Autopista General Rumíñahui- Gualo”, aprobado el 28 de diciembre de 2018, mediante Resolución C 415.

ANEXO D

Contiene

“SISTEMA VIAL, SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA “

Lineamientos para la implementación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana; y Sistema Vial:

Objetivo General:

Adecuar y mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la utilización del sistema vial existente y su complementación con trazados nuevos con preferencia hacia el peatón, bicicletas y vehículos.

Objetivos Específicos:

1. Implementación de una vía de jerarquía “Local D” en el área de protección de la línea férrea, categoría considera como la principal con variación en tramos (dependiendo de la topografía y posibilidades de ampliación), la que deberá acometer con las funciones de vía colectora en el Plan Especial.
2. Establecer una jerarquía vial adecuada a la capacidad de aprovechamiento de suelo del Plan Especial;
3. Establecer estándares urbanísticos y normas complementarias para la construcción de espacios públicos de calidad e implementar estrategias de resiliencia al cambio climático.

Jerarquía viaria.-

El sistema vial superior es concordante con la normativa vigente de arquitectura y urbanismo se distingue funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras, estas son La Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva y “Perimetral Metropolitana Tramo Autopista General Rumíñahui- Gualo”.

La jerarquía vial propuesta para el sistema vial local, del Plan Especial está catalogada en: Local D, Local E, Local F, Local G y pasaje, predominando las vías Local E y F.

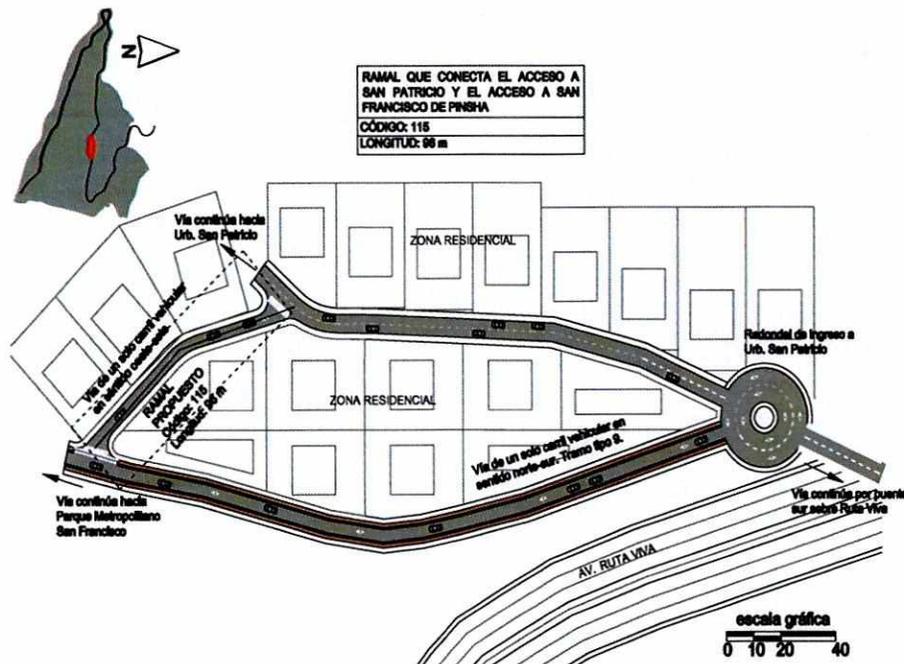
Vías Locales.- Se constituyen en el sistema vial urbano menor, que se interconectan con las vías expresas, arteriales y colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características funcionales:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral (exceptuando las vías locales tipo “D”).

Intervención general.-

- La propuesta del diseño vial, se sintetiza de la siguiente manera:
 - ✓ Local D corresponde a una longitud de 3.89 km
 - ✓ Local E corresponde a una longitud de 10.07 km
 - ✓ Local F corresponde a una longitud de 9.40 km
 - ✓ Local G corresponde a una longitud de 1.51 km
 - ✓ Pasaje (no especificado en ordenanza) con una longitud de 0.20 km
 - ✓ Escalinata corresponde a una longitud de 0.10 km
 - ✓ Acceso a puente corresponde a una longitud de 0.09 km
- La longitud total aproximada del sistema vial del Plan Especial a ser intervenida es de 25.28 km, en los que se incluye 240.00 m de 6 puentes vehiculares, que tienen una jerarquía vial Local E.
- Intervención puntual: En el ingreso a San Francisco de Pinsha y San Patricio, donde existen dos mini-redondeles diseñados en contrapesos en los accesos al puente elevado que cruza la Ruta Viva, cuya aproximación hacia San Francisco de Pinsha no cuenta con distancias de visibilidad adecuadas, radios de giro forzados y el radio del redondel no cumple con las Normas mínimas de diseño, donde los diferentes movimientos son confusos y las maniobras del conductor son muy peligrosas, especialmente para realizar el ingreso; y, con la finalidad de minimizar conflictos y evitar accidentes de tráfico se ha propuesto que esta aproximación al redondel sea sólo de salida y para el ingreso se ha proyectado un ramal exclusivo que se conecta el acceso a San Patricio con el acceso a San Francisco de Pinsha de código 115 y con una longitud de 96.00 m.

Esquema de Par vial e intersección de línea férrea (tramo 9 del proyecto "Adecuación de la línea férrea"):



Fuente: Elaboración propia, LS/GR -STHV, DMPPS, 2017.

Las dimensiones de cada segmento vial se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro de Dimensiones de vías locales, líneas base

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarq uía vial	No. Carr x sentid o	carril	acera(m)	c. Esta cmm to l fpro tecc	Ciclo via	ancho superf rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
20 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,9993	939,25	0,00	0,00	152.628,13	568.584,38	147.931,88	22,74 3,38	34,11 5,06	625.442,82	665,90
22 Línea férrea	Local E	1	3,00	3,00	2,00	2,50	6,00	12,00	0,3157	315,65	19.886,25	0,00	51.293,89	194.102,38	42.613,38	7,764, 10	11,64 6,14	213.512,62	676,41
23 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	1,4484	1.448,44	99.421,00	0,00	256.443,06	997.320,21	486.675,84	39,89 2,81	59,83 9,21	1.097,05 2,23	757,40
24 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	-	8,00	14,00	0,3983	398,25	19.051,33	13.650,43	49.140,32	258.211,07	23.695,88	10,32 8,44	15,49 2,66	284.032,18	713,20
21 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,1050	104,99	6.614,64	4.739,45	17.061,58	74.913,47	16.536,61	2,996, 54	4,494, 81	82.404,82	784,85
21 PTE VEH Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,0294	29,39	83,31	0,00	0,00	2.566,41	0,00	256,64	153,98	2.977,04	101,31
21 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,1038	103,78	6.538,34	0,00	16.864,76	69.364,49	19.615,01	2,774, 58	4,161, 87	76.300,94	735,20
21 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,2860	286,00	18.018,00	12.910,04	46.475,00	230.461,37	71.471,40	9,218, 45	13,82 7,68	253.507,51	886,39
21 PTE VEH Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2,00	2,50	8,00	14,00	0,0485	48,54	0,00	0,00	0,00	137,62	0,00	0,00	8,26	145,87	3,01
30 Local E	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,2795	279,45	0,00	0,00	0,00	17.605,35	0,00	704,21	1,056, 32	19.365,89	69,30

68

NOM BRE CALL E /CÓ DIGO	Jerarq uía vial	No. Carr x sentid o	carril	accra(m)	c. Esta cmm to / fpro tecc	Ciclov ta	ancho superf rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
42	Local E	1	3,50	2,50	-	2,20	6,00	12,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#iDIV/0 i
43	Local E	1	3,50	2,50	-	2,20	6,00	12,00	0,2085	208,46	13.132,98	9.409,88	33.874,75	145.138,19	400.243,20	5.805,53	8.708,29	159.652,01	765,86
44	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,3848	384,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,6854	685,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#iDIV/0 i
47	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3904	390,40	0,00	0,00	63.440,00	67.929,60	0,00	2.717,18	4.075,78	74.722,56	191,40
48	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,5259	525,88	33.130,44	23.738,22	85.455,50	232.512,58	0,00	9.300,50	13.950,75	255.763,84	486,35
49	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1115	111,46	7.021,98	5.031,30	18.112,25	65.623,75	15.047,10	2.624,95	3.937,42	72.186,12	647,64
50	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,4340	434,02	27.343,29	0,00	70.528,32	167.097,88	0,00	6.683,92	10.025,87	183.807,67	423,50
51	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1458	145,82	9.186,44	6.582,16	23.695,19	80.777,25	19.685,23	3.231,09	4.846,64	88.854,98	609,36
52	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,2815	281,49	17.733,80	12.706,41	45.741,93	195.983,78	152.003,96	7.839,35	11.759,03	215.582,15	765,86
53	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,4743	474,29	29.880,03	21.409,28	77.071,52	279.243,14	184.971,64	11.116,97	16.754,59	307.167,46	647,64
54	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1400	140,04	8.822,45	0,00	0,00	53.372,30	63.017,48	2.134,89	3.202,34	58.709,53	419,24
55	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3556	355,63	22.404,90	16.053,29	57.790,43	209.384,49	96.021,02	8.375,38	12.563,07	230.322,94	647,64
56	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1530	153,00	0,00	0,00	0,00	1.759,50	0,00	70,38	105,57	1.935,45	12,65

67

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarq uía vial	No. Carri x semiti do	carril	acera(m)	c. Estad o / f-pro tecc	Ciclo via	ancho super rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/mc tro
57	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3386	338,59	0,00	0,00	0,00	3,893,79	0,00	155,7 5	233,6 3	4,283,16	12,65
58	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0961	96,13	6,056,19	4,339,31	15,621,1 3	66,929,5 5	51,910,2 0	2,677, 18	4,015, 77	73,622,5 1	765,86
59	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3635	363,49	0,00	0,00	0,00	58,238,3 7	49,071,1 5	2,329, 53	3,494, 30	64,062,2 0	176,24
60d4	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1783	178,25	0,00	0,00	0,00	28,559,2 2	24,063,7 5	1,142, 37	1,713, 55	31,415,1 4	176,24
35	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0389	38,92	2,452,16	1,756,99	6,325,01	27,099,8 5	21,018,5 0	1,083, 99	1,625, 99	29,809,8 4	765,86
35 PTE VEH	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0204	20,44	115,91	0,00	0,00	278,121, 64	12,960,0 0	27,81 2,16	16,68 7,30	322,621, 10	15,782,0 0
49 PTE VEH	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0432	43,18	244,83	0,00	0,00	630,651, 24	12,960,0 0	63,06 5,12	37,83 9,07	731,555, 44	16,942,0 0
49	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0515	51,51	3,245,10	2,325,14	8,370,31	35,863,0 3	27,815,1 7	1,434, 52	2,151, 78	39,449,3 3	765,86
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1037	103,67	6,531,21	4,679,66	16,846,3 8	72,179,2 0	55,981,8 0	2,887, 17	4,330, 75	79,397,1 2	765,86
52 PTE VEH	Local E	1	3,00	3,00	-		6,00	12,00	0,0181	18,10	102,65	0,00	0,00	264,402, 99	12,960,0 0	26,44 0,30	15,86 4,18	306,707, 47	16,942,0 0
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1345	134,48	8,472,24	6,070,43	21,855,0 0	93,630,3 6	72,619,2 0	3,745, 21	5,617, 82	102,993, 39	765,86
58 PTE VEH	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0501	50,10	284,06	0,00	0,00	937,116, 32	12,960,0 0	93,71 1,63	56,22 6,98	1,087,05 4,93	21,698,0 0
52 PTE VEH	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0342	34,17	193,72	0,00	0,00	574,153, 07	11,520,0 0	57,41 5,31	34,44 9,18	666,017, 56	19,494,0 0
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0652	65,19	4,106,97	2,942,68	10,593,3 8	45,387,8 9	35,202,6 0	1,815, 52	2,723, 27	49,926,6 7	765,86

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarq uía vial	No. Carril x sentido	carril accra(m)	g. Esta cmm to / fpro tecc	Ciclov ta	ancho superf rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
52 PTE VEH	Local E	1	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0266	26,58	150,72	0,00	0,00	433.438, 33	9.120,00	43,34 3,83	26,00 6,30	502.788, 47	18.914,0 0
62 CA A	Local F	1	3,00	-	2,50	6,00	11,00	0,4663	466,31	0,00	0,00	48.786,7 1	0,00	0,00	1,951, 47	2,927, 20	53.665,3 8	115,09
66 CA A	Local F	1	3,00	-	2,50	6,00	11,00	0,7944	794,40	0,00	0,00	82.251,8 9	0,00	0,00	3,290, 08	4,935, 11	90.477,0 8	113,89
61	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,1806	180,56	0,00	0,00	29.341,0 0	0,00	0,00	1,419, 24	2,128, 86	39.029,1 4	216,16
63	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,1249	124,90	0,00	0,00	46.355,2 8	63.230,4 8	1,854, 21	2,781, 32	50.990,8 1	408,25	
64	Local F	1	3,00	-	2,50	6,00	10,00	0,3081	308,05	0,00	0,00	32.644,1 9	0,00	0,00	1,305, 77	1,958, 65	35.908,6 1	116,57
65 Conec ta con Lífre ra	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,2881	288,10	0,00	0,00	30.609,7 7	0,00	0,00	1,224, 39	1,836, 59	33.670,7 5	116,87
67	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,2087	208,70	0,00	0,00	68.035,2 2	0,00	0,00	2,721, 41	4,082, 11	74.838,7 4	358,60
68	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,1425	142,53	8,979,39	6,433,80	0,00	0,00	1	12 68	3,712, 68	68.065,7 7	477,55
69	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,0804	80,38	0,00	0,00	13.061,2 6	0,00	0,00	899,3 1	1,348, 97	24.731,0 8	307,69
70	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,1831	183,07	11,533,41	8,263,78	0,00	0,00	0,00	2,230, 86	3,346, 29	61.348,6 0	335,11
71	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,0280	28,01	0,00	1,264,37	4,551,63	14,947,2 6	14,180,0 6	597,8 9	896,8 4	16.441,9 8	587,00
72	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,4118	411,75	0,00	0,00	15.131,8 1	0,00	0,00	605,2 7	907,9 1	16.644,9 9	40,43
73 Línea férica	Local F	1	3,00	-	2,50	6,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#1DIV/0 !
74	Local F	1	3,00	-	-	6,00	10,00	0,2940	293,98	18.520,74	13.270,2 6	47.771,7 5	190,981, 17	132,291, 00	7,639, 25	11,45 8,87	210.079, 28	714,60

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarqu ía vial	Nº. Carri x sentid o	Nº. carril	acera(m)	c. Está cni so / f.pro tecc	Ciclo via ria	ancho super ficia l	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabi l	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
75	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0813	81,29	5.121,56	3.669,64	13.210,38	31.663,46	0,00	1.266,54	1.899,81	34.829,80	428,44
76	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,4399	439,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1435	143,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,2837	283,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,3860	386,03	0,00	0,00	62.729,88	70.546,98	0,00	2.821,88	4.232,82	77.601,68	201,03
80 CA A	Local F	1	2,90	2,00	-	2,20	5,80	10,00	0,1906	190,58	0,00	0,00	0,00	22.650,43	0,00	906,02	1.359,03	24.915,48	130,74
81	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5166	516,56	32.543,04	23.317,35	83.940,39	201.193,49	0,00	8.047,74	12.071,61	221.312,84	428,44
82	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2544	254,41	16.028,02	11.484,20	41.342,10	99.091,30	0,00	3.963,65	5.945,48	109.000,43	428,44
83	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2693	269,30	16.965,90	12.156,20	43.761,25	104.889,66	0,00	4.195,59	6.293,38	115.378,62	428,44
84	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5660	565,95	35.655,04	25.547,12	91.967,37	220.433,04	0,00	8.817,32	13.221,59	242.476,35	428,44
85	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2324	232,37	0,00	0,00	37.761,44	106.719,63	117.641,40	4.268,79	6.403,18	117.391,59	505,19
86	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1045	104,53	0,00	4.718,48	16.986,13	53.889,40	49.390,43	2.155,58	3.233,36	59.278,34	567,09
87	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,3070	307,02	19.341,75	13.858,52	49.889,44	177.572,64	138.155,37	7.102,91	10.651,43	195.329,90	636,21
88	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,2819	281,93	17.761,66	0,00	45.813,80	148.084,28	296.027,60	5.923,37	8.885,06	162.892,71	577,78
89	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5976	597,64	0,00	26.977,55	0,00	96.363,74	0,00	3.854,55	5.781,82	106.000,12	177,36
90	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1569	156,91	9.885,33	7.082,92	25.497,88	99.385,22	158.871,38	3.975,41	5.963,11	109.323,75	696,73
91 Línea férica	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,0637	63,71	0,00	0,00	0,00	39.380,12	0,00	1.575,20	2.362,81	43.318,13	679,93

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarquía vial	No. Carriles	carril	acera(m)	c. Estación / fpro tecc	Ciclovia	ancho superfi rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electricidad	Agua potable	Alcantarilla	Ejecución Infraestructura	Expropiaciones	Estudios	Fiscalización	Total	Valor(U SD)/metro	
92	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,4312	431,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
93	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1188	118,82	0,00	0,00	19.307,94	33.429,48	0,00	1.337,18	2.005,77	36.772,42	309,49	
94	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,3381	338,08	0,00	0,00	0,00	6.846,12	0,00	273,84	410,77	7.530,73	22,28	
95 Línea férrea	Local D	1	3,00	3,00	2	2,50	8,00	14,00	0,5274	527,41	33.227,90	0,00	85.706,88	345.685,74	193.823,18	13,827,43	20,741,14	380.254,31	720,98	
96 PTE VEH	Local F	1	2,90	2,00	2	2,50	5,80	10,00	0,1448	144,75	205,18	0,00	0,00	2.086,93	0,00	208,69	125,22	2.420,84	16,72	
97	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0785	78,54	4.948,02	0,00	0,00	27.547,91	8.835,75	1.101,92	1.652,87	30.302,70	385,83	
91 Línea férrea	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1010	100,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
98	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,1018	101,82	0,00	0,00	16.545,75	41.108,81	3.665,52	1.644,35	2.466,53	45.219,69	444,11	
99	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0904	90,40	0,00	0,00	14.690,00	36.498,10	3.254,40	1.459,92	2.189,89	40.147,91	444,11	
105	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,1105	110,47	0,00	0,00	17.950,69	20.684,72	0,00	827,39	1.241,08	22.753,20	205,98	
100	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,3289	328,93	0,00	0,00	53.451,13	61.592,14	0,00	2.463,69	3.695,53	67.751,36	205,98	
101	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,0607	60,74	0,00	0,00	9.870,25	11.373,57	0,00	454,94	682,41	12.510,92	205,98	
102	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,3222	322,16	0,00	0,00	52.351,00	60.324,46	0,00	2.412,98	3.619,47	66.356,91	205,98	
103	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,1187	118,70	0,00	0,00	19.288,75	22.226,58	0,00	889,06	1.333,59	24.449,23	205,98	
104	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,2827	282,66	0,00	0,00	45.932,25	71.382,96	0,00	2.855,32	4.282,98	78.521,25	277,79	
106 PA 5	Pasaje		3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0826	82,60	0,00	0,00	0,00	15.863,27	0,00	634,53	951,80	17.449,60	211,24	

65

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarquía vial	No. Carril sentido	Carril	anchura(m)	c. Estación / fpro tecc	Ciclovia	ancho superf rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
107 PA.6	Pasaje	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0538	53,82	0,00	0,00	0,00	10.336,4	0,00	413,4	620,1	11.370,0	211,24
108	Pasaje	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0629	62,87	0,00	0,00	0,00	12.073,6	0,00	482,9	724,4	13.280,9	211,24
109	Escal nata pte peaton	1	0,00	3,00	-	-	3,00	6,00	0,0396	39,59	59,06	0,00	0,00	1.142,26	0,00	114,2	68,54	1.325,03	33,47
111	y acceso I.	1	0,00	2,50	-	-	2,50	2,50	0,0868	86,81	123,05	0,00	0,00	123,05	0,00	12,31	7,38	142,74	1,64
112	pte peaton	1	0,00	2,50	-	-	2,50	2,50	0,0533	53,29	75,54	0,00	0,00	75,54	0,00	7,55	4,53	87,62	1,64
110	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1492	149,15	9.396,45	0,00	24.236,8	72.285,5	0,00	2.891,	4.337,	79.514,1	533,12
113	Local F	1	2,90	2,10	-	-	5,80	10,00	0,0920	92,03	130,46	0,00	0,00	130,46	0,00	13,05	7,83	151,33	1,64
114	Acceso a Pre /Escal nata	1		2,00	-	-	6,00	6,00	0,0319	31,91	45,23	0,00	0,00	45,23	0,00	4,52	2,71	52,47	1,64
71 tramo sur	Local E	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,2262	226,17	13.860,00	9.930,80	35.750,0	153.212,	124.740,	6.128,	9.192,	168.533,	745,16
71 tramo norte	Local E	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,1522	152,19	9.450,00	6.771,00	24.375,0	104.463,	85.050,0	4.178,	6.267,	114.909,	755,04
71 puent e Veh sur	Local E	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,0251	25,07	141,75	0,00	0,00	467,629,	25.200,0	46,76	28,05	542.449,	21.637,4
71 puent e veh norte	Local E	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,0250	25,00	141,75	0,00	0,00	467,629,	25.920,0	46,76	28,05	542.449,	21.698,0

Materiales, Superficies, Bandas Verdes, Especies Vegetales y Mobiliario Urbano:

- **Calzadas vehiculares:** asfalto, adoquín, hormigón;
- **Aceras y Bandas verdes:** al menos una de las aceras de las vías de los dos frentes de fachadas tendrá una superficie en la que se implementará banda verde en dimensiones mínimas de 1.00 metro de ancho por 2.00 metros de largo con el fin de captar la escorrentía pluvial. La dimensión podrá variar en casos excepcionales por obstrucción de ingresos a viviendas o topografía.
- **Especies nativas a implantarse:** se sembrarán en todos los elementos del sistema de espacio público y red verde urbana especies vegetales nativas.

Priorización e Implementación de Segmentos Viales:

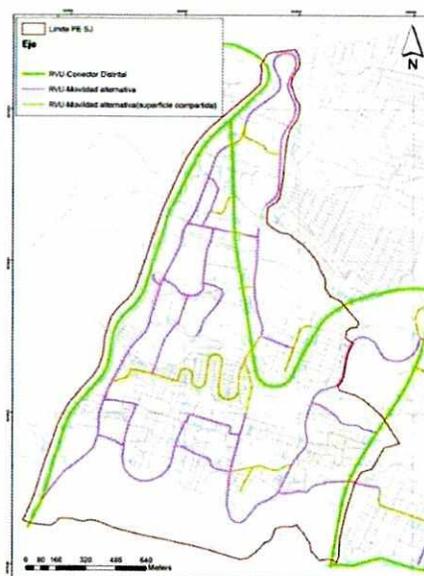
Para la priorización segmentos viales, se ha considerado principalmente la imperante necesidad de la movilidad y operación por parte de los residentes de la zona, la categoría sobre existentes y en servicio; impacto ambiental; impacto social; volumen actual de tráfico; clasificación actual vehicular; viabilidad técnica (no es indispensable estudios definitivos); funcionalidad del sistema y seguridad de los usuarios. El aspecto social, además está siendo considerado como determinante para su priorización.

El proyecto "Adecuación línea Férrea, Eloy Alfaro y las vías de código 39, 65 y 48 han sido determinadas como prioridad en primera fase¹. La vía código 39 corresponde a un acceso que está en servicio, que conecta la línea férrea, Eloy Alfaro con la Av. Simón Bolívar en el sentido SUR-NORTE, y tiene dificultad los movimientos de giro izquierdo con dirección a la Av. Simón Bolívar, puesto que es opuesto al radio de giro del mencionado acceso, con la rectificación del trazado (ramal) y obras de drenaje complementarias, brindarán fluidez y seguridad a los usuarios, esta intervención no requiere de mayor inversión.

Sistema de movilidad no motorizada (Ciclo vías y peatonales):

A pesar de que las ciclo vías, se contemplan en secciones exclusivas en varias secciones viales del Plan Especial, se indica que los segmentos viales que no las incluyen (por efectos de topografía u otro), serán de uso compartido y se establecen en el Cuadro de Dimensionamiento de vías locales precedente.

Mapa del sistema de ciclo vías



Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2017.

¹ Las fases se establecen en el anexo técnico E del presente instrumento.

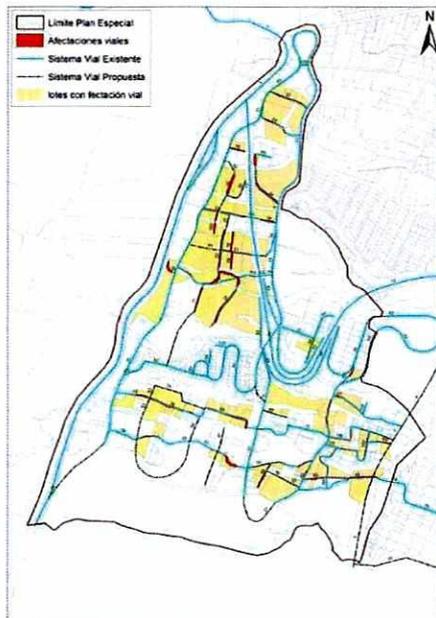
Afectaciones producidas por el Sistema vial:

El suelo requerido en metros cuadrados necesario para la consolidación de las vías en sus diferentes jerarquías, así como de los equipamientos y sus tipologías, se obtendrá a través del modelo de gestión de suelo designado para el efecto, que es la restructuración parcelaria; y el financiamiento se realizará a través de la Concesión Onerosa de Derechos y el Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo. En casos extraordinarios procederá la Declaratoria de Utilidad Pública para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del Plan Especial.

En función del modelo territorial, se establecen las siguientes afectaciones:

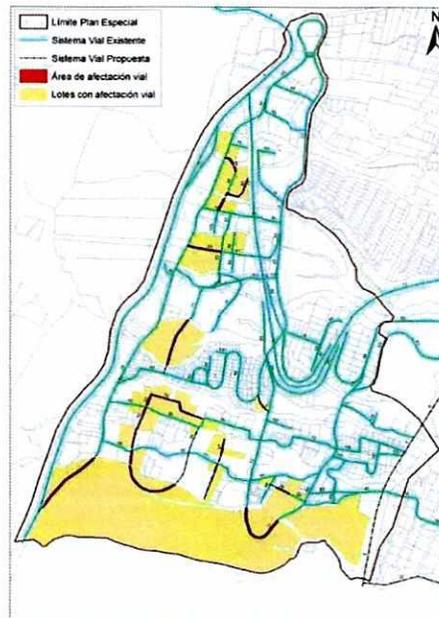
Mapa de Afectaciones Viales

Producidas por vías existentes



Mapa de Afectaciones Viales

producidas por vías nuevas



Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

Afectaciones producidas por el sistema vial:

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía_vial	Ancho_vial	Afectación vial	Porcentaje	calcula_area (aprox.)	AREA_TERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local F	10	Proyectada	5,51	1.584,1	28.772,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	12	Proyectada	13,45	441,0	3.280,0
583394	1051104001	ZAPATA CHISAGUANO JOSE ALBERTO MANUEL	Local D	14	Línea Ferrea	4,35	435,0	10.000,0
583394	1051104001	ZAPATA CHISAGUANO JOSE ALBERTO MANUEL	Local D	14	Línea Ferrea	0,34	33,7	10.000,0
583418	1051105001	CORPORACION ORGANIZACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO HUMANO OIDH.	Local D	14	Línea Ferrea	7,42	339,6	4.580,0
583427	1051105002	CORPORACION ORGANIZACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO HUMANO OIDH.	Local D	14	Línea Ferrea	4,41	239,7	5.438,0
1293256	1041102025	VELEZ SOJOS JUAN FERNANDO	Local D	14	Línea Ferrea	4,87	109,6	2.250,0
1293256	1041102025	VELEZ SOJOS JUAN FERNANDO	Local D	14	Línea Ferrea	0,52	11,6	2.250,0
1348246	1051106002	SARABIA VALDIVIEZO MAYRA ELIZABETH	Local D	14	Línea Ferrea	7,65	182,0	2.379,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	2,75	792,0	28.772,0

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcu_área (aprox.)	AREA_TERRERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	3,6	28.772,0
5019904	1011001081	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,86	360,1	41.960,0
5019555	1010904001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	0,85	37,8	4.448,3
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	5,20	116,8	2.244,4
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	0,22	5,0	2.244,4
5020183	1010903005	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	6,70	105,7	1.577,7
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local D	14	Línea Ferrea	0,11	21,0	18.712,3
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local D	14	Línea Ferrea	2,58	482,1	18.712,3
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local D	14	Línea Ferrea	2,62	42,6	1.630,0
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local D	14	Línea Ferrea	0,69	11,3	1.630,0
5135567	1000904020	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	0,63	41,6	6.650,0
5196876	1041002001	GUAMINGA SIMBA y GLADYS FABIOLA	Local D	14	Línea Ferrea	2,41	162,9	6.750,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	14	Línea Ferrea	6,33	207,7	3.280,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	14	Línea Ferrea	0,68	22,4	3.280,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,31	59,3	19.357,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	2,93	567,1	19.357,0
5194890	1051004001	SIMBA y JURADO SOLEDAD DEL CARMEN	Local D	14	Línea Ferrea	9,31	471,0	5.059,2
5195317	1041005001	LIQUINCHANA CONTERON PEDRO EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	9,39	130,9	1.394,1
5195318	1041005003	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	1,73	157,0	9.065,0
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	0,00	0,0	9.631,1
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	5,50	530,2	9.631,1
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	0,5	9.631,1
5196311	1000903007	CULCERAS SULCA JOSE JULIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,35	162,6	6.910,0
5192363	1000904011	CUNAS MOSQUERA LUZ MARIA	Local D	14	Línea Ferrea	9,77	54,0	553,0
5191362	1001001012	CULCERAS SULCA JOSE JULIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,64	42,8	1.625,0
5193307	1031001001	SANTOS BURBANO DE LARA RAMIRO ESTEBAN	Local D	14	Línea Ferrea	0,81	95,9	11.882,0
5193307	1031001001	SANTOS BURBANO DE LARA RAMIRO ESTEBAN	Local D	14	Línea Ferrea	0,04	4,7	11.882,0
5207120	1041004004	JARRIN GUILLEN CECILIA GUADALUPE	Local D	14	Línea Ferrea	2,22	37,2	1.672,3
5555094	1010903007	CASTILLO TRONCOSO PATRICIO DAVID	Local D	14	Línea Ferrea	5,08	80,1	1.577,7
5555095	1010903008	VILLALBA ANDRADE FERNANDO EDISON	Local D	14	Línea Ferrea	4,53	71,5	1.577,7
5555096	1010903009	QUISHPE REINOSO MARIA CLEMENCIA	Local D	14	Línea Ferrea	5,00	78,8	1.577,7
5555089	1010903006	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	6,08	95,9	1.577,7
5553972	1041103001	FLORES NUNEZ MARTHA ALICIA	Local D	14	Línea Ferrea	3,41	218,2	6.404,5
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	4,51	114,7	2.545,3
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	0,21	5,3	2.545,3
5554809	1041005004	CATAG y TAYANGO MELCHOR	Local D	14	Línea Ferrea	7,61	377,1	4.955,0
5550424	1021004004	FALCONI CISNEROS JOSE LUIS	Local D	14	Línea Ferrea	2,92	74,2	2.535,8

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcu_ area (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5550425	1021004005	TACO ALCOCER STALIN FABRICIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,84	16,8	2.001,8
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local D	14	Línea Ferrea	0,60	46,1	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	0,4	7.690,4
5329391	1031003006	TIPANTUNA TACO JUAN EMILIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,34	37,3	10.870,0
5329391	1031003006	TIPANTUNA TACO JUAN EMILIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,49	270,4	10.870,0
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,09	95,9	103.308,7
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,03	32,1	103.308,7
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,00	0,9	103.308,7
5781958	1051106001	MOLINA SALAZAR DIEGO MARCELO	Local D	14	Línea Ferrea	25,74	521,7	2.027,0
5606345	1001002016	MALES CASINERA JUAN FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	3,64	18,4	505,5
5607914	1030901005	SALAZAR CASTRO BLANCA ODILA	Local D	14	Línea Ferrea	1,78	133,6	7.525,6
5607970	1010903002	CUERPOS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,04	1,3	3.041,0
5604478	1000904013	CUERPOS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local D	14	Línea Ferrea	4,50	285,7	6.348,0
5781593	1000904016	CUERPOS TACO AURELIO DAMASCO	Local D	14	Línea Ferrea	3,54	78,8	2.227,3
5781593	1000904016	CUERPOS TACO AURELIO DAMASCO	Local D	14	Línea Ferrea	0,12	2,6	2.227,3
5606398	2001002003	TORRES MARIA ROSA	Local D	14	Línea Ferrea	2,08	27,7	1.332,2
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local D	14	Línea Ferrea	0,38	51,8	13.732,9
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	1,1	13.732,9
5787258	1010903003	BORJA LASO JUAN ANTONIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,97	105,8	10.918,0
5787798	1001002002	LAMI GUASCAL FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	0,49	3,5	715,0
5787798	1001002002	LAMI GUASCAL FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	1,85	13,3	715,0
5788401	1031001002	VELASQUEZ VILLACIS MANUEL MARIA	Local D	14	Línea Ferrea	0,06	4,6	7.368,5
5790828	2001001005	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	5,18	538,9	10.407,0
5790828	2001001005	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	1,15	119,8	10.407,0
5019902	1030901002	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,46	264,3	57.500,0
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	0,90	252,0	27.940,9
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	4,33	165,1	3.815,0
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	1,55	59,1	3.815,0
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	0,06	2,3	3.815,0
1339294	1011103003	ALARCON ROJAS PIEDAD EUGENIA	Local F	10	Existente	2,78	34,1	1.225,0
1354945	1011103010	PASMAY RAMOS FAUSTO VINICIO	Local F	10	Existente	2,73	15,2	556,5
1354935	1011103007	MOLINA PEREZ JORGE ANIBAL	Local F	10	Existente	2,64	28,5	1.080,0
1354938	1011103008	VILLALBA OLEAS JOSE MAURICIO	Local F	10	Existente	15,15	27,2	179,7
1354987	1011103061	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local F	10	Existente	8,77	29,4	334,8
5020329	1001002001	MOROCHO ZARUMA LUIS	Local F	10	Existente	9,18	137,8	1.500,0
5019520	1011103004	PI DE LA SERRA VIEL MARIA EUGENIA	Local F	10	Existente	1,65	38,1	2.318,6
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local F	10	Existente	0,45	40,9	9.182,0

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_TERRERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA	Local F	10	Existente	7,09	159,1	2.244,4
5096795	2001002001	CUNAS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local F	10	Existente	5,82	56,9	977,8
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local F	10	Existente	4,71	76,8	1.630,0
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	0,03	0,3	1.040,9
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	0,26	2,7	1.040,9
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	10,72	111,6	1.040,9
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,50	31,0	6.141,5
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,00	0,0	6.141,5
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,47	29,0	6.141,5
5196876	1041002001	GUAMINGA SIMBA FABIOLA	Local F	10	Existente	2,52	170,4	6.750,0
5190702	1001006002	SALAZAR VELASQUEZ SEGUNDO EMILIO	Local F	10	Existente	10,22	140,8	1.377,0
5195312	1041001002	SIMBANA SIMBANA MARIA	Local F	10	Existente	4,58	67,9	1.483,5
5196318	2001001002	CUNAS REINOSO JUAN ELIAS PICHU PAILLACHO JOSE GUSTAVO	Local F	10	Existente	11,59	202,7	1.748,0
5207929	2001105001	TOAPANTA CASA SEGUNDO MELCHOR	Local F	10	Existente	11,77	129,0	1.095,5
5200772	1001008001	GUALICHICO HIDALGO MARCO TULIO FROILAN	Local F	10	Existente	3,63	70,6	1.942,2
5204432	1001006001	GUALICHICO HIDALGO MARCO TULIO FROILAN	Local F	10	Existente	21,57	384,0	1.780,0
5553972	1041103001	FLORES NUNEZ MARTHA ALICIA GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	1,45	92,9	6.404,5
5548684	1041004012	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local F	10	Existente	1,95	49,8	2.545,3
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local F	10	Existente	1,56	156,0	10.000,0
5329162	1041003003	POVEDA ORMAZA ROSA	Local F	10	Existente	3,08	269,2	8.750,3
5329213	1001002003	LAMINA REINOSO ROSA ELVIRA	Local F	10	Existente	7,02	82,5	1.175,0
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	1,97	130,2	6.597,6
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	0,00	0,0	6.597,6
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	0,86	56,6	6.597,6
5561461	1001002005	LAMI REINOSO JOSE AGUSTIN	Local F	10	Existente	5,19	59,7	1.150,5
5604414	1001006003	CUNAS CHOLANGO JULIO	Local F	10	Existente	9,08	81,6	899,0
5559838	1001103001	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION POGYO-GU	Local F	10	Existente	8,13	382,7	4.705,0
5558926	1001199026	REINOSO CUNAS MARIA LUISA	Local F	10	Existente	17,72	50,8	286,6
5558928	1001105001	VELA DESCALZO JOSE MIGUEL	Local F	10	Existente	19,28	327,7	1.700,0
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local F	10	Existente	0,24	33,4	13.732,9
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local F	10	Existente	0,81	111,5	13.732,9
3537707	1041101004	MUÑOZ PAREDES JUAN CARLOS	Local F	10	Existente	6,08	76,3	1.255,5
3537728	1041101005	MUÑOZ PAREDES JUAN CARLOS	Local F	10	Existente	8,40	117,2	1.395,0
5787521	1001004005	CUNAS ABRAZAN EVELIN EULALIA	Local F	10	Existente	15,09	43,0	285,0
5787798	1001002002	LAMI GUASCAL FRANCISCO	Local F	10	Existente	13,97	99,9	715,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local F	10	Existente	0,51	46,8	9.182,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local F	10	Existente	1,21	121,3	10.000,0

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
1277848	1011106008	OLEAS JARAMILLO PATRICIA JIMENA	Local F	10	Existente	10,31	273,3	2.650,0
1301470	1001104007	TACO CU ÑAS FABIAN	Local G	8	Existente	2,08	79,5	3.815,0
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	0,01	0,3	2.882,5
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	2,11	60,8	2.882,5
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	0,22	6,4	2.882,5
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local G	8	Existente	3,85	744,9	19.357,0
5559838	1001103001	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION POGYO-GU	Local G	8	Existente	0,49	23,2	4.705,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local G	8	Existente	0,14	14,0	10.000,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local G	8	Existente	7,84	783,8	10.000,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local G	8	Existente	6,80	624,0	9.182,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local D	14	Proyectada	1,09	4.585,9	420.000,0
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local F	10	Proyectada	7,69	903,4	11.753,8
5108442	1001009003	IRIGOYEN VARGAS MAGGIO VLADIMIRO	Local F	10	Proyectada	8,01	104,1	1.299,8
5196278	1001113009	SALAZAR CU ÑAS LUIS RODOLFO	Local F	10	Proyectada	2,44	63,2	2.589,6
5191966	1010902022	FLORES REINOSO IVAN EDWIN DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local F	10	Proyectada	8,11	150,2	1.852,3
5192054	1010902027	ARTURO	Local F	10	Proyectada	6,28	127,2	2.027,1
5203702	1001009002	IRIGOYEN VARGAS MAGGIO VLADIMIRO	Local F	10	Proyectada	7,19	75,2	1.046,0
5204275	1001005002	ESPINOSA PAREDES LUZ CRISTINA	Local F	10	Proyectada	14,14	282,8	2.000,0
5202320	1001008003	REINOSO MARIA ZOILA VICTORIA	Local F	10	Proyectada	9,35	199,8	2.137,0
5206149	1001010001	DAQULEMA VELASCO ESTEBAN	Local F	10	Proyectada	7,71	254,1	3.298,0
5555720	1010902029	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local F	10	Proyectada	0,06	1,5	2.400,0
5548678	1031003002	SANGUCHO COMASANTA MARIA CLEMENTINA Y OT	Local F	10	Proyectada	7,79	737,6	9.463,9
5783635	1001003012	MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y PESCA	Local F	10	Proyectada	7,57	108,9	1.439,0
5561460	1010902026	LAMI ÑEA REINOSO JOSE AGUSTIN CUNAS VIVAR JESUS DE LAS S T CARMELA	Local F	10	Proyectada	5,24	152,0	2.903,2
5606863	1011005064	CUNAS VIVAR ESRTPELLITA DE JESUS	Local F	10	Proyectada	13,78	373,4	2.710,0
5606871	1011005065	ROMERO BARBERIS ALFONSO NICOLAS	Local F	10	Proyectada	5,60	151,7	2.710,0
5606877	2001001003	GUERRERO GUZMAN BLANCA AZUCENA	Local F	10	Proyectada	0,08	1,0	1.334,0
5558931	1001003001	EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE QUI TO EMAP-Q	Local F	10	Proyectada	5,10	129,3	2.534,6
5787529	1001005003	LAMI ÑEA JOSEFINA	Local F	10	Proyectada	28,56	257,6	901,8
5787820	1001003010	ORBE FIALLO WILLIAM HALIL PINTO TROYA GERMANICO ALFREDO	Local F	10	Proyectada	8,42	109,4	1.299,0
5020749	1011003012	ALMEIDA CUEVA NANCY CLEOTILDE	Local G	8	Proyectada	2,11	10,9	515,0
5133315	1011005040	SUAREZ CLAVIJO MARIA GABRIELA	Local G	8	Proyectada	8,10	53,4	659,6
5133316	1011005041	PAILLACHO PACHECO CARLOS UNAUCHO TACUNGA JOSE RAFAEL	Local G	8	Proyectada	36,87	201,9	547,6
5133394	1011005038		Local G	8	Proyectada	16,58	88,5	533,9
1237077	1011104005		Local E	12	Existente	1,85	99,2	5.352,0
5019841	1001101004		Local E	12	Existente	2,41	122,3	5.063,5

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcular_area (aprox.)	AREA_TERRERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	1,15	330,1	28.772,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,13	36,5	28.772,0
5019952	1001101003	PAILLACHO CUNAS JOSE ROGELIO	Local E	12	Existente	2,45	14,8	604,4
5019554	1010902028	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Existente	7,04	214,7	3.050,0
5019555	1010904001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local E	12	Existente	0,58	25,9	4.448,3
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local E	12	Existente	2,89	339,2	11.753,8
5019566	1011004007	PEREZ ROMO LEROUX HERNAN ANTONIO	Local E	12	Existente	0,58	104,5	18.000,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local E	12	Existente	1,98	181,7	9.182,0
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local E	12	Existente	3,18	595,4	18.712,3
5136841	1001003006	CUÑAS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local E	12	Existente	27,82	1.001,4	3.600,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local E	12	Existente	0,79	153,1	19.357,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local E	12	Existente	1,46	283,0	19.357,0
5102184	1001107004	CUÑAS TACO MARIA CONCEPCION	Local E	12	Existente	0,51	26,2	5.127,8
5196275	1000902003	MORTEBOY ALBERT EDWARD	Local E	12	Existente	1,45	102,3	7.036,0
5196280	1000903002	CUÑAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Existente	0,69	24,7	3.576,3
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local E	12	Existente	12,41	1.194,8	9.631,1
5196312	1000903008	CUÑAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Existente	3,29	182,4	5.538,1
5191839	1000901002	TOLEDO GUEVARA RAUL SANTIAGO	Local E	12	Existente	3,06	18,9	616,5
5191938	1001103003	REINOSO VISCULLA ISIDRO	Local E	12	Existente	3,17	106,1	3.350,0
5191790	1001107021	CHICAIZA CABRERA NANCY LUCIA	Local E	12	Existente	1,78	7,8	436,0
5191937	1001103002	ALBUJA IGNACIO JOSE	Local E	12	Existente	12,45	493,1	3.960,0
5192030	1010906001	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Existente	11,94	134,0	1.122,2
5191728	1001101002	RIOS GUANA SEGUNDO ANGEL	Local E	12	Existente	4,76	53,0	1.114,3
5204275	1001005002	ESPINOSA PAREDES LUZ CRISTINA	Local E	12	Existente	3,37	67,5	2.000,0
5548678	1031003002	SANGUCHO COMASANTA MARIA CLEMENTINA Y OT	Local E	12	Existente	6,12	579,3	9.463,9
5548676	1001107022	CHICAIZA CUNAS MARCELO EDUARDO	Local E	12	Existente	3,12	13,5	434,8
5554952	1001101001	PALOMEQUE TAPIA MIGUEL LEOPOLDO	Local E	12	Existente	0,13	2,2	1.641,2
5554952	1001101001	PALOMEQUE TAPIA MIGUEL LEOPOLDO	Local E	12	Existente	9,95	163,4	1.641,2
5550423	1001107003	BUCHELI NAZATI ADRIANO EDUARDO	Local E	12	Existente	6,46	30,4	470,1
5553407	2001101001	ALARCON RODRIGUEZ MARIA	Local E	12	Existente	0,77	65,8	8.600,0
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	0,00	0,0	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	4,32	331,9	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	3,68	282,8	7.690,4
5329406	1041004005	CALDERON QUIROZ MANUEL ANTONIO	Local E	12	Existente	59,45	638,0	1.073,1
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	0,05	15,9	34.131,3
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	1,74	594,9	34.131,3
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	0,18	60,0	34.131,3

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcu_ area (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local E	12	Existente	0,71	71,4	10.000,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local E	12	Existente	1,81	180,6	10.000,0
5329348	1031003003	SANGUCHO TACO MARTHA BEATRIZ	Local E	12	Existente	7,81	512,0	6.552,9
5783635	1001003012	MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y PESCA	Local E	12	Existente	2,61	37,5	1.439,0
5783636	1001002017	LAMI FEA CHIGUANO TERESA DE JESUS	Local E	12	Existente	4,90	127,3	2.596,0
5329047	1021004003	CHICAIZA TACO SEBASTIAN	Local E	12	Existente	0,06	15,5	24.640,0
5329047	1021004003	CHICAIZA TACO SEBASTIAN	Local E	12	Existente	6,10	1.502,5	24.640,0
5560749	1001001005	MALES CUNAS MARIA DEL CARMEN	Local E	12	Existente	6,10	40,5	664,0
5784249	1000904018	HERRERA ORAMAS SAHIRA YOLANDA	Local E	12	Existente	0,87	11,0	1.276,0
5784249	1000904018	HERRERA ORAMAS SAHIRA YOLANDA	Local E	12	Existente	2,08	26,5	1.276,0
5560698	1001001006	MORA ZAPATA CHRISTIAN ANTONIO	Local E	12	Existente	3,31	122,1	3.694,0
5606879	1000904014	CUNAS VIVAR ESTRELLITA DE JESUS	Local E	12	Existente	3,23	41,2	1.276,0
5606884	1000904015	CUNAS VIVAR JESUS DE LA ST CARMELA	Local E	12	Existente	0,90	11,5	1.276,0
5606884	1000904015	CUNAS VIVAR JESUS DE LA ST CARMELA	Local E	12	Existente	0,46	5,9	1.276,0
5607587	1020902001	NARVAEZ NARVAEZ MANUEL DE JESUS Y OTROS	Local E	12	Existente	3,46	699,0	20.229,2
5606991	1001001008	MALES CACHAGO JENNIFER PAMELA Y OTROS	Local E	12	Existente	6,47	42,4	655,0
5558929	1001002018	CU FEA TACO JOSE GUILLERMO	Local E	12	Existente	17,13	551,6	3.220,3
5558929	1001002018	CU FEA TACO JOSE GUILLERMO	Local E	12	Existente	0,28	9,1	3.220,3
3527009	1001107023	CU FEA TACO BLANCA MARIA	Local E	12	Existente	3,06	30,5	998,2
5787820	1001003010	LAMI FEA JOSEFINA	Local E	12	Existente	3,12	40,6	1.299,0
5787823	1000903005	CU FEA LAMI FEA MONICA ELIZABETH	Local E	12	Existente	2,27	37,8	1.665,0
5788813	1001001009	VILLACIS CUNAS VINICIO RUBEN	Local E	12	Existente	2,43	45,3	1.863,0
5789971	1001001010	PAILLACHO SEGUNDO LEONIDAS	Local E	12	Existente	1,40	23,1	1.650,0
5790032	1001001011	CU FEA LEON JOSE LUIS	Local E	12	Existente	3,67	35,2	960,0
5790194	1001011002	MURCIA SARMIENTO MARIA OLIMPIA	Local E	12	Existente	2,74	25,0	912,0
5329391	1031003006	TIPANTU FEA TACO JUAN EMILIO	Local E	12	Existente	3,11	338,4	10.870,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,66	190,1	28.772,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,09	25,7	28.772,0
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	1,63	455,1	27.940,9
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	2,77	775,0	27.940,9
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	3,74	1.045,5	27.940,9
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	2,80	71,3	2.545,3
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	0,24	6,1	2.545,3
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local F	12	Proyectada	4,84	158,7	3.280,0
5019554	1010902028	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Proyectada	3,57	109,0	3.050,0
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local E	12	Proyectada	4,18	491,6	11.753,8

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_TERRERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5092679	1000903001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local E	12	Proyectada	7,53	572,1	7.600,0
5108427	1000904019	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Proyectada	10,89	122,2	1.122,2
5196275	1000902003	MORTEBOY ALBERT EDWARD	Local E	12	Proyectada	8,39	590,5	7.036,0
5196312	1000903008	CURTAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Proyectada	12,79	708,3	5.538,1
5192030	1010906001	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Proyectada	6,88	77,2	1.122,2
5555720	1010902029	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Proyectada	4,91	117,8	2.400,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local E	12	Proyectada	0,82	3.458,3	420.000,0
5787529	1001005003	EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE QUITO EMAP-Q	Local E	12	Existente	0,83	7,5	901,8
5789604	1001002020	GALVEZ CASTILLO YHONNY EDWIND	Local E	12	Proyectada	1,85	16,6	895,0
5019904	1011001081	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Proyectada	0,67	2.795,3	419.600,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local D	14	Proyectada	0,95	4.007,3	420.000,0
5201331	1001105007	LEINES CUNAS HUGO ANTONIO	Local E	12	Existente	15,72	33,6	213,8
5201312	1001105006	LEINES CUNAS HILDA SILVANA	Local E	12	Existente	16,11	30,7	190,6
5191751	1001105002	LEINES CUNAS MARTHA ALEJANDRINA	Local E	12	Existente	3,45	36,2	1.047,2
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local E	12	Existente	1,69	17,5	1.040,9
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local E	12	Existente	2,14	61,8	2.882,5
5558928	1001105001	VELA DESCALZO JOSE MIGUEL	Local E	12	Existente	4,19	71,3	1.700,0
5560274	1001106001	PAILLACHO PACHEC	Local E	12	Existente	5,40	144,6	2.676,3
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local E	0	Existente	0,79	22,9	2.882,5
5560274	1001106001	PAILLACHO PACHEC	Local E	12	Existente	1,16	31,0	2.676,3

El área de protección que corresponde al derecho de vía por el cruce de la línea férrea, se mantiene en función de lo establecido en el PUOS; conforme el cuadro 14. Derechos de vías del anexo del Plan de Uso y Ocupación de suelo, se establece la siguiente afectación:

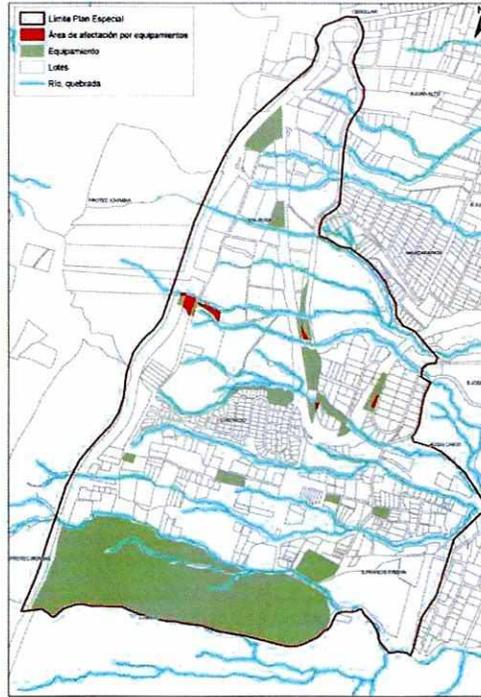
NOMBRE DE VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA, medido desde el eje de la vía	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN, medido a partir del derecho de vía.
Línea férrea	Expresa	10.00m	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM

En función al cuadro precedente, se determina que los predios que tienen frente hacia el antiguo eje ferroviario, deberán mantener el área de la afectación correspondiente a la línea férrea medido desde el eje vial en 10.00 metros a cada lado de la vía.

Sin embargo y con el fin de dar cumplimiento al Proyecto "Adecuación Línea férrea" para los predios del cuadro antecedente estos deberán alinearse a la nueva norma de ocupación y aprovechamiento de suelo, que permita la consolidación del proyecto del sistema de espacio público y red verde Urbana en el sistema vial "Adecuación Línea Férrea", previo a la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes.

Afectaciones producidas por equipamientos:

Mapa de Afectaciones producidas por equipamientos



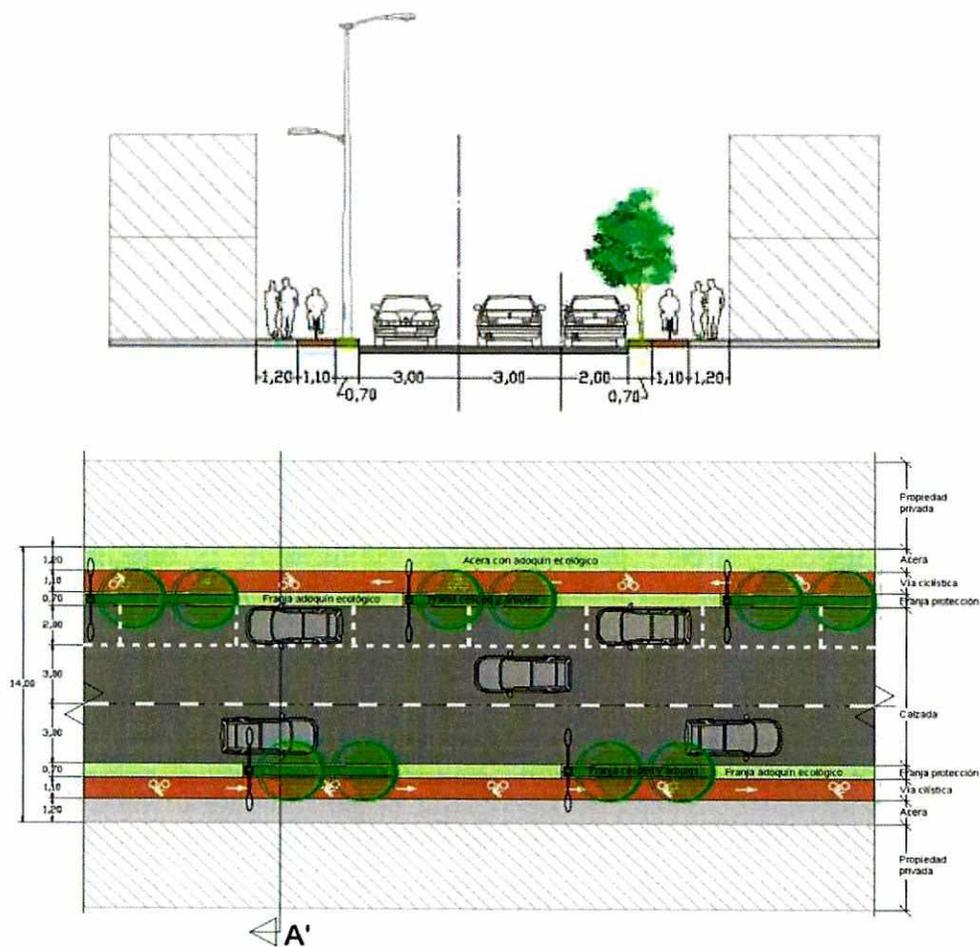
Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

En función del modelo territorial, se establecen las siguientes afectaciones:

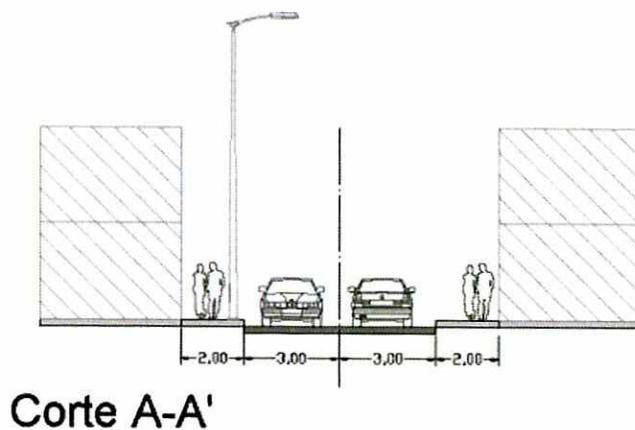
NÚMERO DE PREDIO	ÁREA DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA (METROS CUADRADOS)	ÁREA GRÁFICA DEL TERRENO (METROS CUADRADOS)	NOMBRE	Programa y Proyecto	ÁREA APROXIMADA DE AFECTACIÓN (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN APROX. %	Gestión de Suelo (herramienta)
1354939	1035,000	237,681	GRANJA GUZMAN SUSANA Y OTRA	Área Verde (Protección-Ruta Viva)	237,68	100	Reajuste de terrenos / Concesión Onerosa de Suelo
1354948	1035,000	154,405	GUZMAN DE GRANJA OLGA		154,41	100	
5020087	1760,000	227,872	CAMPAÑA ESCOBAR MERCEDES JUDITH	Área Verde (Parque San José)	227,87	100	
5329020	27940,000	22797,000	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Parque Santa Rosa Alta	1192,000	5,229	
5607587	20229,200	20229,247	NARVAEZ MANUEL DE JESUS Y OTROS	Plaza de Bienvenida "San Juan Alto"	2307,478	11,407	

A continuación se establecen los siguientes perfiles viales, que podrán ser modificados una vez que la EPMMOP, presente los diseños definitivos, siempre y cuando estos no alteren las funciones conceptuales del sistema viario y la Red Verde Urbana del Plan Especial.

Perfil Vial, Tipo "D":

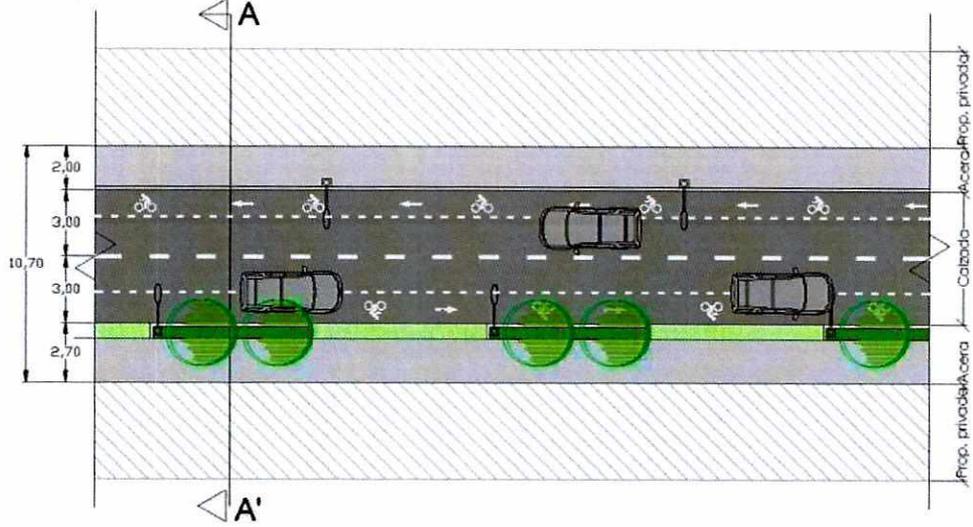


Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía:

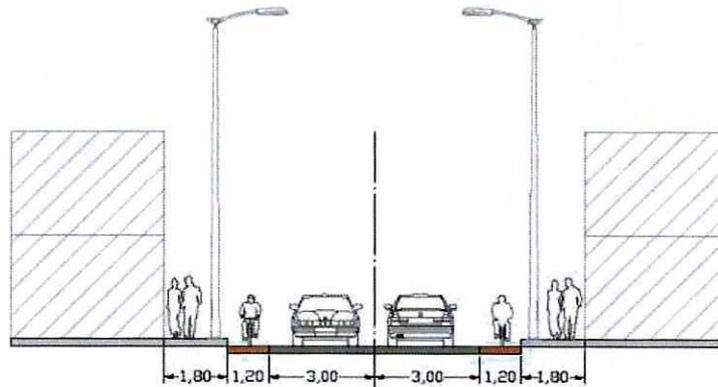


Corte A-A'

Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía:

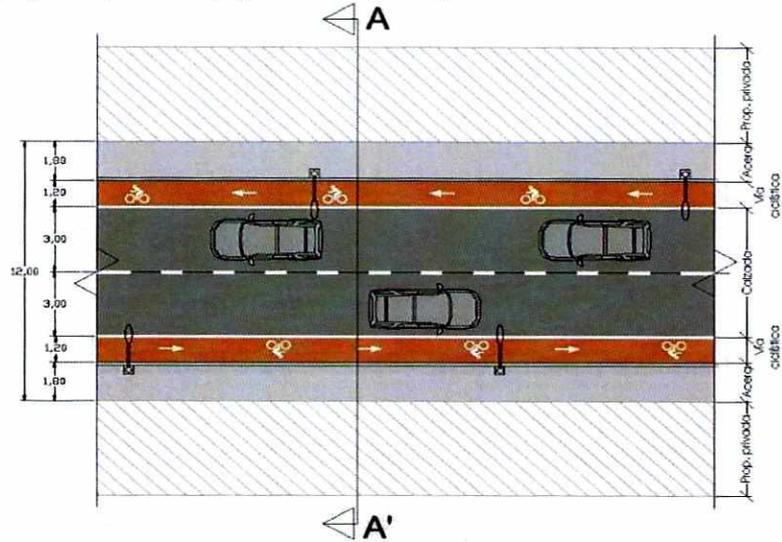


Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía (superficie compartida):

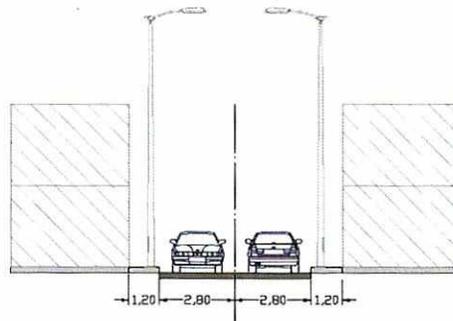


Corte A-A'

Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía (superficie compartida):

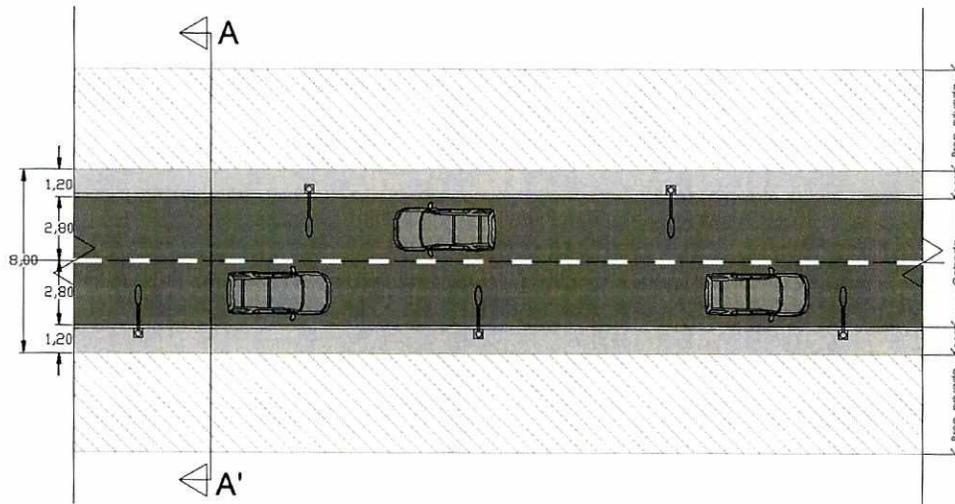


Perfil Vial, Tipo "G":



Corte A-A'

Perfil Vial, Tipo "G":

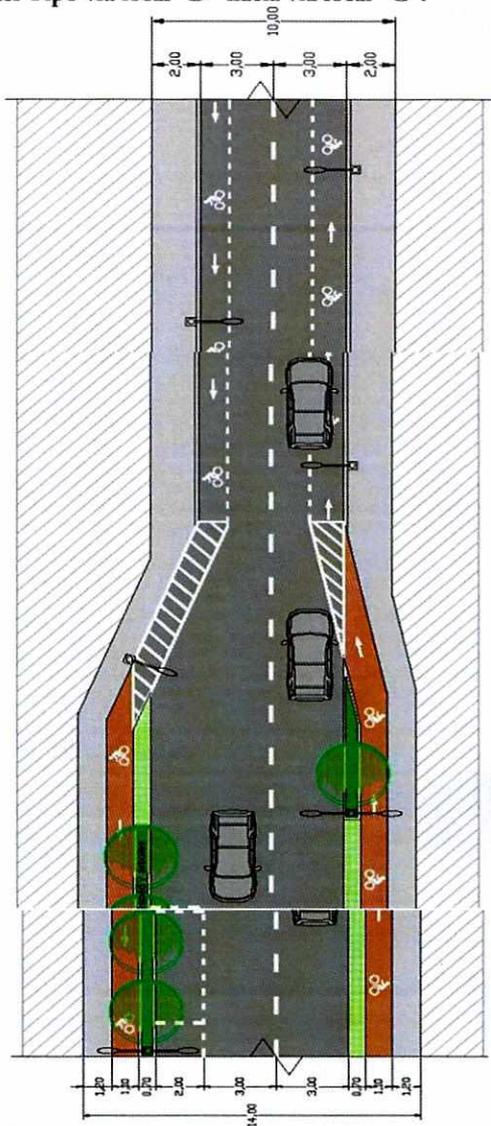


Sistema de Estacionamientos.- los estacionamientos se proponen de manera restringida en vías y espacios públicos debido a la limitada oferta espacial de las redes, que por efectos de la topografía y sistema de quebradas representa se encuentran en el área del Plan Especial. En este sentido, se proponen el Cuadro de Dimensionamiento de vías locales ejes principales que podrán contener estacionamientos laterales para población flotante y visitante que se estima por efectos de una proyección población en el sector del Plan Especial y de los nuevos equipamientos, independientemente de esto, los equipamiento nuevos de escala distrital deberá contemplar en el interior de los lotes zonas de parqueo conforme la norma técnica vigente.

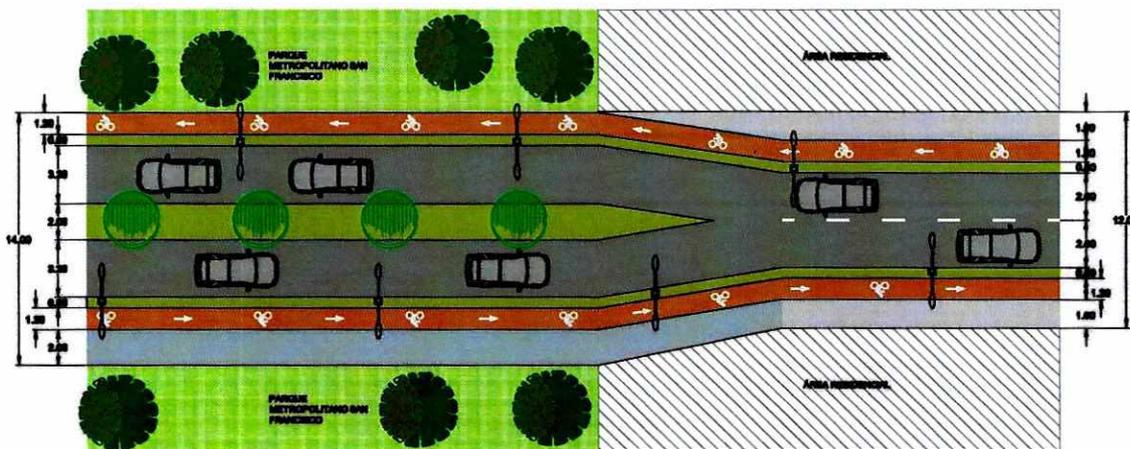
Intersecciones.-

De manera general las intersecciones viales, deberán implementarse en función de lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de la Ordenanza Metropolitana No. 171, del Régimen Administrativo del Suelo. Sin embargo, se han establecido secciones de transición específicas para el "Proyecto Adecuación línea férrea, Eloy Alfaro" de la siguiente manera:

Propuesta de Transición del Tipo vía local "D" hacia vía local "G":



Propuesta de Transición del Tipo vía local "D" hacia vía local "G":



Cuadro de Programas y Proyectos del Plan Especial

Componente	Aspectos físicos y bióticos	
Programa:	Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
Descripción:	Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
Proyecto	Descripción:	Código:
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jaticu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Programa:	Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
Descripción:	Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclísticas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
Proyecto	Descripción:	Código:
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizado entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6
Áreas verdes San José II		ASPS-7

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-10
		ASPS-11
		ASPS-12
		ASPS-13
		ASPS-14
		ASPS-15
		ASPS-16
		ASPS-17
		ASPS-18
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Permite la integración, conectividad, movilidad y transporte de personas, bienes y servicios; a través de medios motorizados y no motorizados; se implementan facilidades de tránsito que eviten excesos de velocidad en tramos consolidados con edificaciones que van acorde al uso del suelo y zonificaciones.	ASPS-19
Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-20
Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-21
		ASPS-22
		ASPS-23
		ASPS-24
		ASPS-25
		ASPS-26
		ASPS-27
Sistema vial- San Patricio y San José (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	ASPS-28	
Sistema de Articulaciones viales externas	Se promueve el mejoramiento y ensanche de vías vehiculares existentes en el entorno urbano inmediato con el fin de mejorar la accesibilidad desde y hacia el área del Plan Especial con la parroquia.	ASPS-29
		ASPS-30
		ASPS-31
		ASPS-32
		ASPS-33
		ASPS-34
		ASPS-35
ASPS-36		
ASPS-37		
ASPS-38		
ASPS-39		

Componente	Socioeconómico	
Programa:	Economía mixta y solidaria (EMS)	
Descripción:	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
Proyecto	Descripción:	Código:
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

Listado de Equipamientos con elementos y áreas del Plan Especial:

El siguiente programa arquitectónico de equipamientos, se considera como la línea base para el desarrollo, el que podrá ser modificado por las empresas y dependencias municipales; siempre y cuando no se alteren las

funciones establecidas en los queipamiento y no se modifiquen los objetivos del presente documento y del Plan Especial, de la siguiente manera:

ÁREA 1		Plaza bienvenida	1192,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Camineras/ senderos		119,20	10,00
Recreacional	Plaza (lugar de encuentro)		417,20	35,00
Recreacional	Área verde		655,60	55,00
ÁREA 2:		Parque infantil Sta. Rosa	2000,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Juegos infantiles		200,00	10,00
Recreacional	Área verde		1500,00	75,00
Recreacional	Camineras		300,00	15,00
ÁREA 3:		Parque recreativo Sta. Rosa Bajo 1	2700,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Cancha de futbolito		800,00	29,63
Recreacional	Cancha de básquet		420,00	15,56
Recreacional	Cancha de vóley		162,00	6,00
Recreacional	Baterías sanitarias		30,00	1,11
Recreacional	Quiosco		10,00	0,37
Recreacional	Camineras		405,00	15,00
Recreacional	Área verde		873,00	32,33
ÁREA 4:		Parque recreativo Sta. Rosa Bajo 2	3311,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Juegos infantiles		331,10	10,00
Recreacional	Camineras		331,10	10,00
Recreacional	Baterías sanitarias		60,00	1,81
Recreacional	Área verde		2588,87	78,19
ÁREA 5:		Parque recreativo Sta. Rosa Alto	4200,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Juegos infantiles		210,00	5,00
Recreacional	Cancha multi-uso		800,00	19,05
Recreacional	Camineras		420,00	10,00
Recreacional	Baterías sanitarias		60,00	1,43
Recreacional	Área verde		2710,00	64,52
ÁREA 6:		Parque Infantil San José (recreación activa)	6591,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO		M2	%
Recreacional	Cancha de futbolito		800,00	12,14
Recreacional	Cancha de básquet		420,00	6,37
Recreacional	Cancha de vóley		162,00	2,46
Recreacional	Baterías sanitarias		30,00	0,46
Recreacional	Quiosco		10,00	0,15
Recreacional	Camineras		659,00	10,00

Recreacional	Estacionamientos	263,00	3,99
Recreacional	Área verde	4246,58	64,43
ÁREA 7:		Áreas verdes San José 1	
		8644,00	
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Recreacional	Caminerías	432,20	5,00
Recreacional	Área verde	8211,80	95,00
ÁREA 8:		Áreas verdes San José 2	
		3959,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Recreacional	Caminerías	197,95	5,00
Recreacional	Área verde	3761,05	95,00
ÁREA 9:		Cementerio parroquial Cumbayá	
		30294,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Servicios funerarios	Administración, salas de recepción y velación	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Capilla	500,00	1,65
Servicios funerarios	Crematorio	500,00	1,65
Servicios funerarios	Mausoleo	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Caminerías	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Estacionamientos	2320,00	7,66
Servicios funerarios	Área para enterramientos	22429,68	74,04
ÁREA 10:		Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	
		347324,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Áreas recreativas 1		9258,83	2,67
Recreacional	Plaza	1388,82	15,00
Recreacional	Estacionamientos	925,00	9,99
Recreacional	Quiosco	10,00	0,11
Recreacional	Caminerías	462,94	5,00
Recreacional	Área verde	6471,92	69,90
Áreas recreativas 2 y administración		12512,60	3,60
Recreacional	2 canchas multi-uso	1600,00	12,79
Recreacional	Cancha de básquet	420,00	3,36
Administración	Edificio para administración, guarda parques e información	500,00	4,00
Recreacional	Estacionamientos	1251,00	10,00
Recreacional	Plaza	625,63	5,00
Recreacional	Caminerías	625,63	5,00
Recreacional	Área verde	7490,04	59,86
Área boscosa de conservación		32552,57	93,73
Patrimonial histórico	Tramos de conservación línea férrea	2760,00	0,85
Recreacional conservación	Senderos para caminar	3255,53	1,00
Recreacional conservación	Senderos para bicicletas	1627,76	0,50
Recreacional conservación	Área boscosa	317909,28	97,65

<i>ÁREA 11:</i>	<i>Centro de salud parroquial Cumbayá y UPC</i>	<i>3000,00</i>	<i>m2</i>
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Salud	Centro de salud Tipo A (1000-10000 habitantes)	1200,00	40,00
Salud	Estacionamientos	600,00	20,00
Salud	Caminerías	60,00	2,00
Seguridad	UPC	669,00	22,30
Salud	Área verde centro de salud	471,00	15,70

Imagen Urbana, Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias:

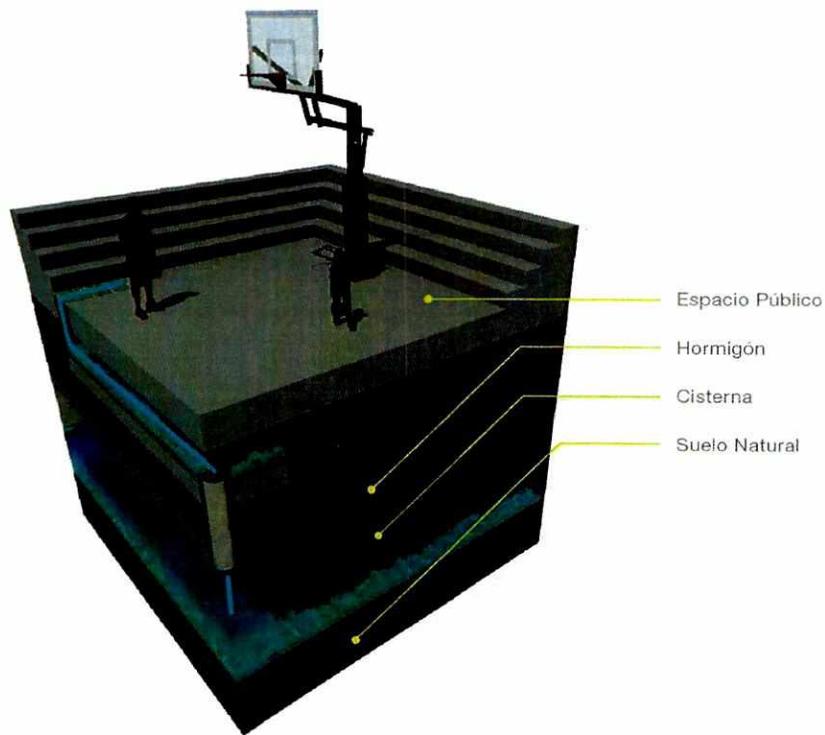
Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias en predios públicos y sistemas públicos de soporte:

Se establecen los siguientes estándares urbanísticos y normas complementarias para Los sistemas Públicos de Soporte, para lotes Públicos y lotes privados, de la siguiente manera:

Equipamientos:

Para la implementación de los equipamientos del área del Plan Especial, se establece que en el diseño de los mismo, se deberá aplicar estrategias de diseño urbano sensible al agua; como sistemas de bioretenedores, alcorques de infiltración; zanjas de infiltración; entre otros.

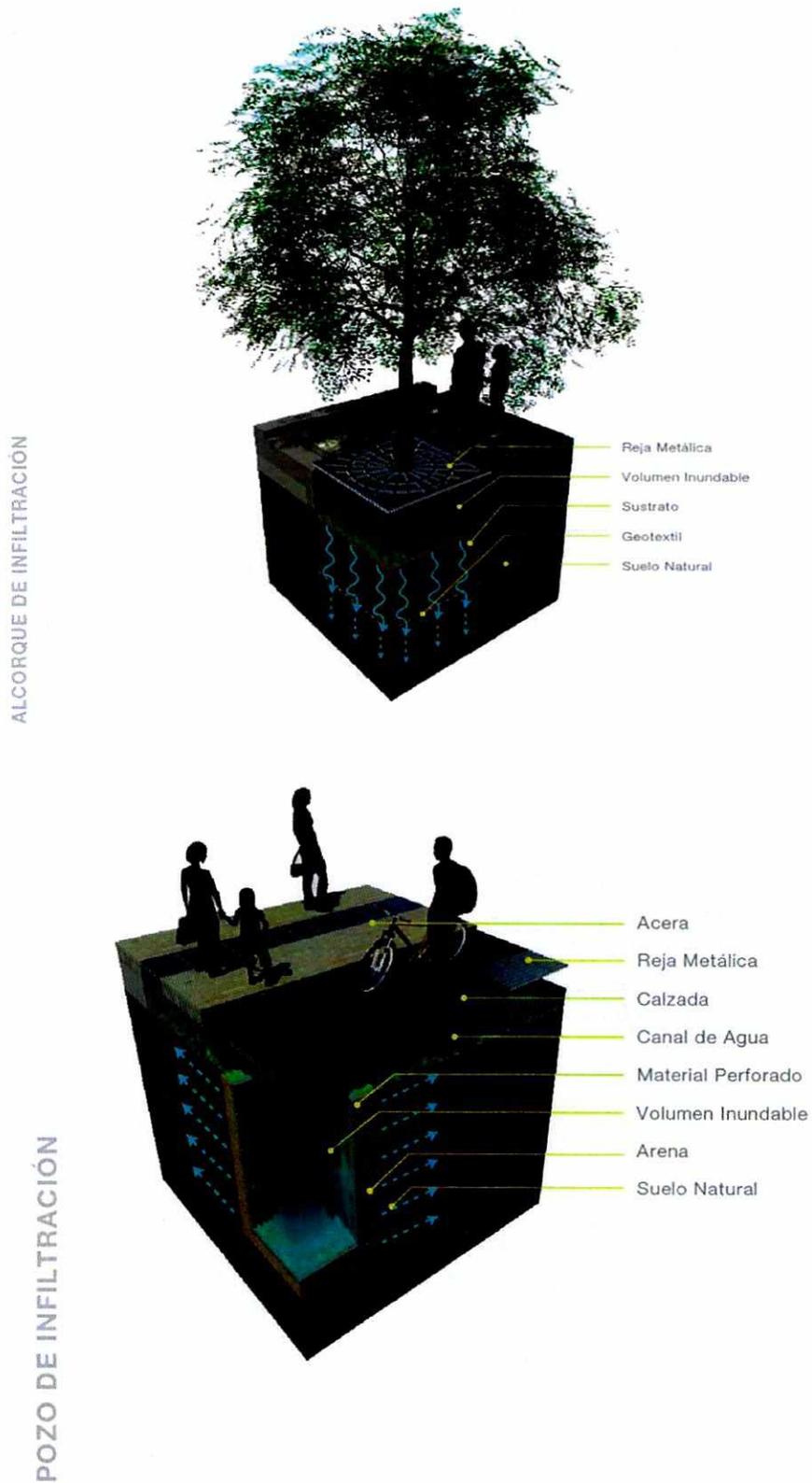
Esquema de retención y filtración de agua (parques y topografía)



CISTERNAS

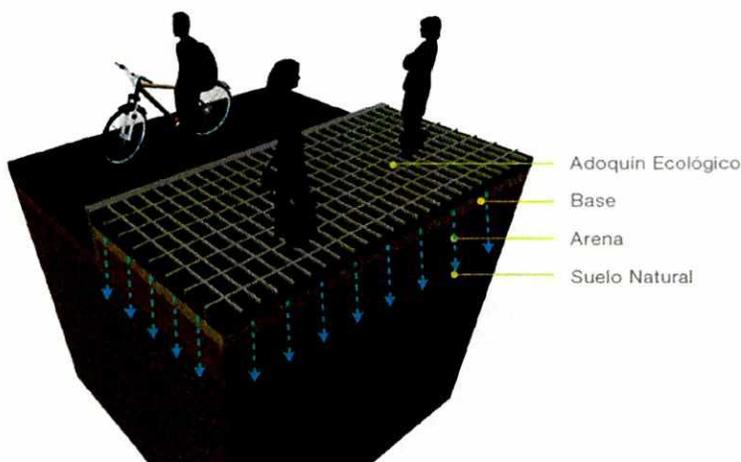
Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

Esquema de estrategias de diseño urbano sensible al agua



Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

PISOS PERMEABLES



Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

Especies arbóreas a implantarse en el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:

Para la siembra de especies vegetales en el Plan Especial y su implementación, se sembrarán las siguientes considerando como ideal una relación de proporción ideal de 70-30 en relación a las especies foráneas, conforme el siguiente cuadro:

Nombre Común	Nombre Científico	Zonas de Vida	Ambiente	Desarrollo	Tamaño	Dimensión Vereda	Densidad Siembra	Intrusividad raíces
Guayaba	<i>Psidium cattleianum</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Higuera, Castor	<i>Ficus palmata</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Guantugallo o Ajcillo	<i>Lychnis lucida</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Guarango, Tara	<i>Caesalpinia spinosa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	si
Guayaba	<i>Psidium spp.</i>	eeMB	Cálido	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Higo	<i>Ficus carica</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Jaboncillo	<i>Dendrobania boliviana</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Jacarandá	<i>Myrica pubescens</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	3 m	6x6	si
Jiguerón, Pusupato	<i>Agave attenuata</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Laurel de cera	<i>Myrica pubescens</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Laurel ornamental, Adelfa	<i>Nerium oleander</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Lechero rojo	<i>Euphorbia corollata</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Lechero verde	<i>Euphorbia laurifolia</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	grande	3 m	5x5	si
Lin-lin doble, Candelabro	<i>Senna didymobotrya</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Lin-lin sencillo	<i>Senna multiglandulosa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Magnolia	<i>Magnolia grandiflora</i>	bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Lento	pequeño	3 m	5x5	no
Manzana China, Ciruelo, cereza china	<i>Doryalis hebecarpa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Morera	<i>Mimosa catalinae</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	si
Molle	<i>Schinus molle</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	5x5	si
Eugenia	<i>Eugenia myrsinifolia</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Morera	<i>Morus alba</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	5x5	no
Motilón	<i>Hesperis matronalis</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido y Templado	SD	pequeño	2,50 m	SD	si
Nispero	<i>Eriobotrya japonica</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Nogal	<i>Juglans neotropica</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Lento	grande	3 m	5x5	si
Palma coco cumbi, Palma de Cuto	<i>Parasponia cocoides</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Lento	grande	2,50 m	4x4	no
Palma de cera, Palma Vela	<i>Ceroxylon andicola</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido y Templado	Lento	grande	2,50 m	4x4	si

Nombre Común	Nombre Científico	Zonas de Vida	Ambiente	Desarrollo	Tamaño	Dimensión Vereda	Densidad Siembra	Intrusividad raíces
Palma de Chile	<i>Jubaea chilensis</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	3 m	7x7	si
Palma abanico, Palma col	<i>Livistona australis</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	1,20 m	4x4	no
Palma Fénix	<i>Phoenix canariensis</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	grande	3 m	7x7	si
Pracanto	<i>Pyracantha coccinea</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Platán	<i>Platanus xiphioides</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Pomarosa	<i>Eugenia jambos</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Porotón	<i>Erythrina coriaria</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Pumamaqui	<i>Oreopanax ecuadorense</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Quishuar	<i>Buddleia lindleyana</i>	bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Roble andino	<i>Roupala ovata</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Lento	pequeño	3 m	5x5	no
Homenillo, Podocarpus	<i>Podocarpus sprucei</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Lento	pequeño	2,50 m	5x5	no
Sacha capulí o Porafillo	<i>Vallea stipularis</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Sandalia, Sarmo, Trompeto	<i>Bocconia integrifolia</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Sauco cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	6x6	no
Sauco florón	<i>Salix babingtonii</i>	bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Sauco piramidal, Sauco criollo	<i>Salix humboldtiana</i> var. <i>pyramidalis</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Tilo amarillo	<i>Sambucus peruviana Aurea</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Tilo verde, Sauco	<i>Sambucus nigra</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Trueno árbol, Ligustrum	<i>Ligustrum vulgare</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Trueno soto	<i>Ligustrum lucidum</i>	bhBM, bsMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	1,20 m	NA	no
Tullipán Arbóreo	<i>Spathodea campanulata</i>	eeMB	Cálido	Lento	pequeño	3 m	5x5	si
Yagual peruano, Polyteps, Árbol de papel	<i>Polyteps sp.</i>	brnHMB, bhBM, bsMB	Templado y Frio	Lento	pequeño	2,50 m	5x5	si
Yatomán	<i>Dalsonia integrifolia</i>	bhBM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Yuco	<i>Yucca aloifolia</i>	brnHMB, bhBM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frio	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	si
Croton	<i>Croton draco</i>	brnHMB, bhBM	Templado y Frio	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Codillo	<i>Philanthus salicifolius</i>	brnHMB	Templado y Frio	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Putzupato	<i>Aegiphila ferruginea</i>	bhMB, bsMB	Templado y Frio	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no

54

Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias en predios privados:

Impermeabilización del Suelo, en función de Tratamientos Urbanísticos y Zonificaciones:

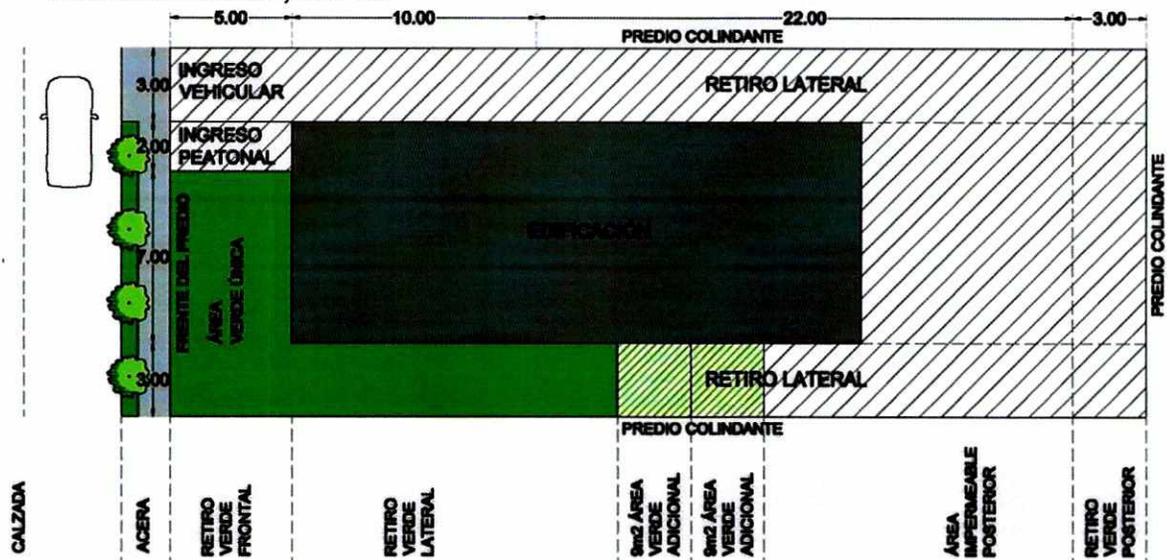
Los proyectos arquitectónicos, que se desarrollen, en el Plan Especial, deberán cumplir con lo siguiente:

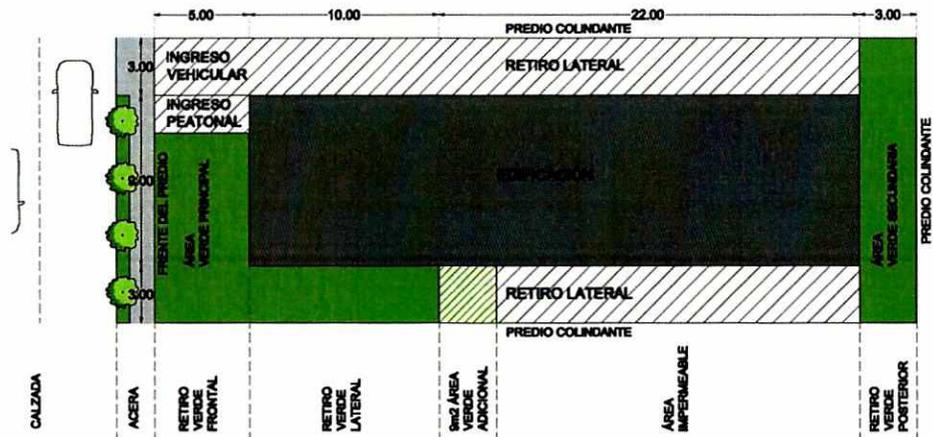
Cuadro de Asignaciones de áreas/cuerpos verdes en función de Zonificaciones:

Zonificación	(Área Permeable, UNIDAD MÍNIMA del lote)%	área (m2)	Conformación de áreas verdes (# de unidades)	Localización de áreas verdes		Aporte de área verde por unidad de vivienda
				Cuerpo principal (m2)	Cuerpo secundario (m2)	
A602-50	15	90	2	40m2, en retiro frontal y lateral	40m2, en retiro lateral	Por cada 3 unidades de viviendas, se añadirán 9m2 de área verde por unidad de vivienda adicional a las áreas de retiros y se implantarán junto al cuerpo principal.
A602-35	15	90	2	40m2, en retiro frontal y lateral	40m2, en retiro lateral	
A1002-35	20	200	2	100m2, en retiro frontal y lateral posterior	80m2, en retiro frontal y lateral	
A1002-45	25	250	2	150m2, en retiro frontal y lateral	80m2, en retiro posterior	Por cada 2,5 viviendas, se añadirán 12m2 de área verde por unidad de vivienda adicional a las áreas de retiros y se implantarán junto al cuerpo principal.
A1004-35	30	300	2	130m2, en retiro frontal y lateral	130m2, en retiro posterior	
A2502-10	35	875	2	400m2, en retiro frontal y lateral	400 m2, en retiro posterior	Por cada 3 viviendas adicionales a la vivienda unifamiliar, se añadirán 10m2 de área verde permeable a los retiros y se implementarán junto al cuerpo menos favorecido
A2502-20	35	875	2	400m2, en retiro frontal y lateral	400 m2, en retiro posterior	

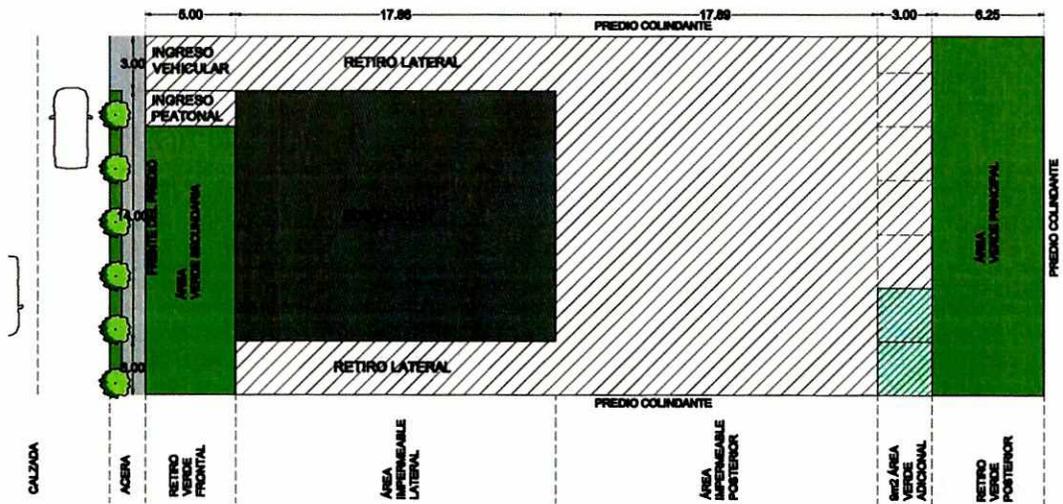
Esquema de localización de cuerpos/áreas verdes permeables en predios privados conforme las zonificaciones:

Zonificación A602-35 y 602-50:

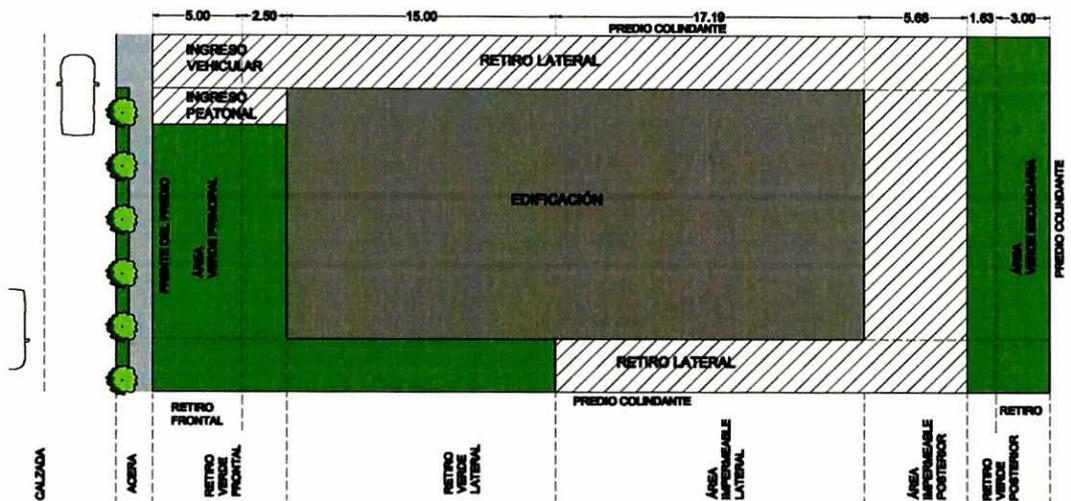




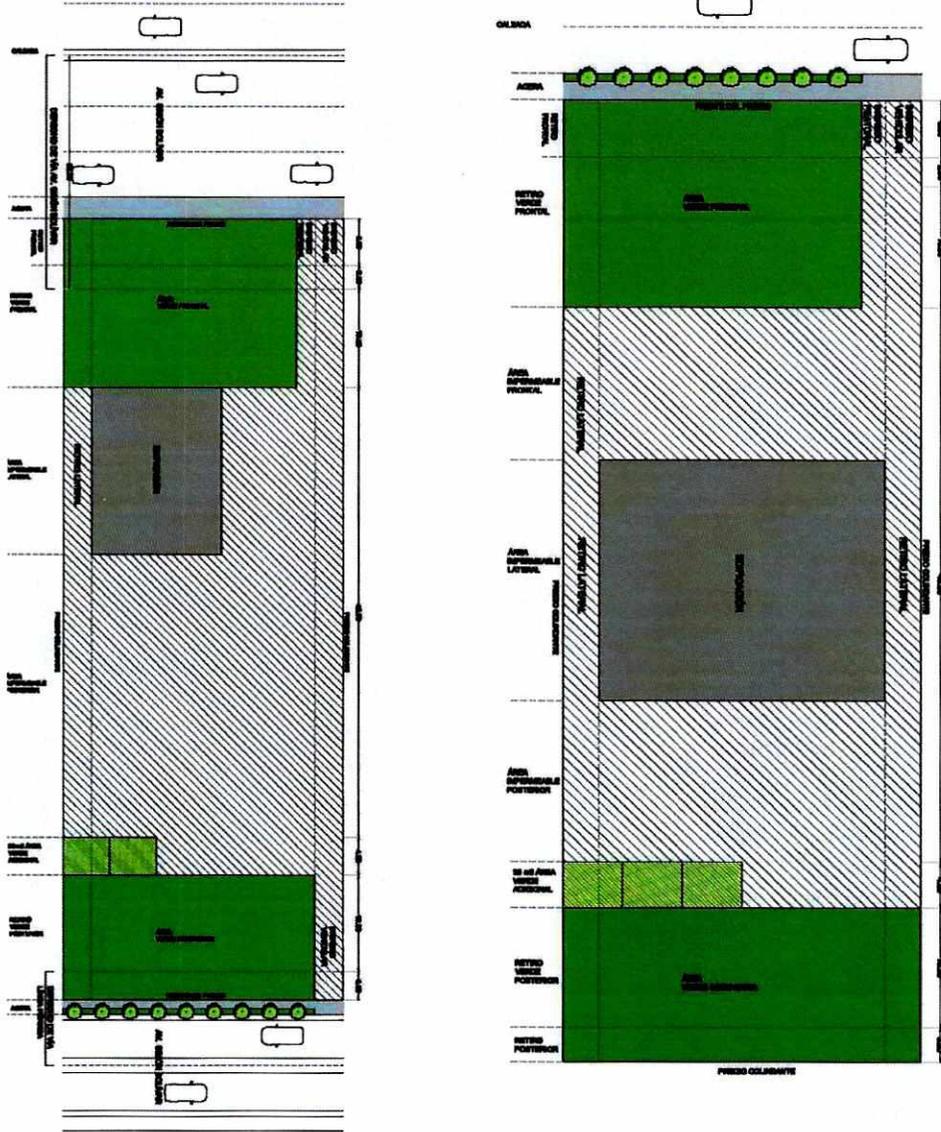
Zonificación A1002-35:



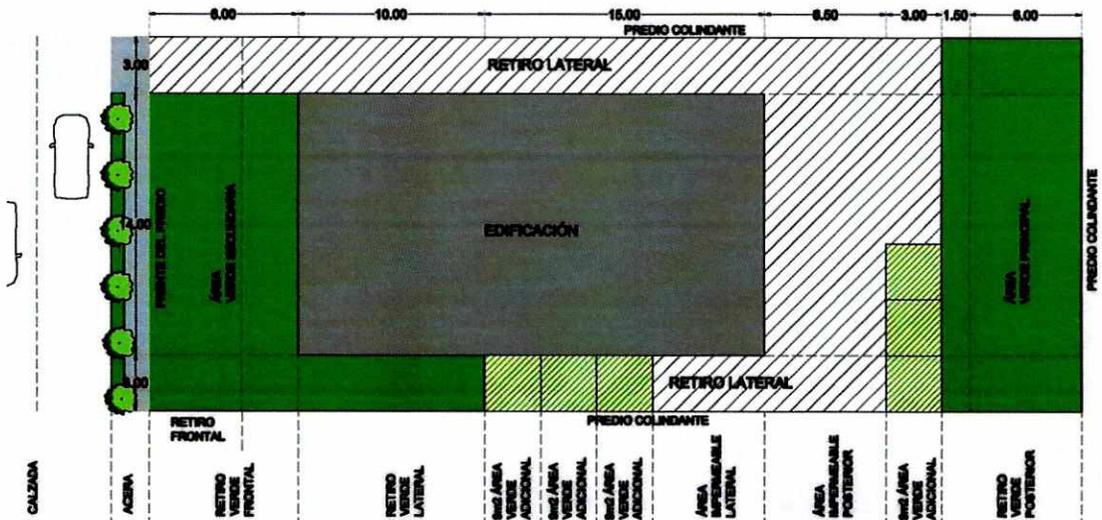
Zonificación A1002-45:



Zonificación A2502-10 (Av. Simón Bolívar):



Zonificación A1004-35:



ANEXO E

Contiene

“MODELO DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DEL PLAN ESPECIAL”

Lineamientos para la implementación del Modelo de Gestión del Suelo:

Con la finalidad de establecer un procedimiento y mecanismo de financiamiento adecuado a los requerimientos de sostenibilidad financiera acorde al modelo territorial del Plan Especial, se han desarrollado los siguientes lineamientos en función, que se basan en lo siguiente:

- Unidades de actuación urbanística
- Cargas urbanísticas generales y locales
- Ámbitos del Reparto
- Beneficios urbanísticos
- Cargas Urbanísticas locales asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística (UAU)
- Mecanismos de Financiamiento del Desarrollo Urbano
- Ponderaciones y priorización de programas y proyectos (metodología de priorización)
- Ente gestor de la operación: “Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda”.

Objetivo General:

Definir los instrumentos de planeamiento de suelo y mecanismos de financiamiento que faciliten la implementación del modelo territorial del Plan Especial. La ejecución de programas y proyectos del Plan Especial, serán concordantes con los beneficios generados por la norma urbanística.

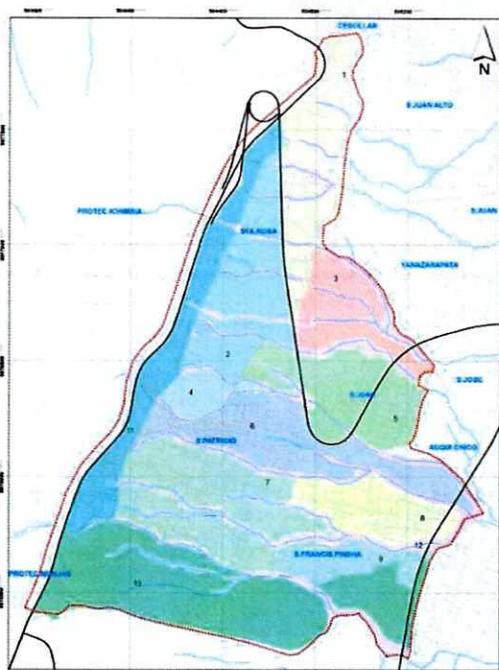
Objetivos Específicos:

1. Establecer el sistema de cargas y beneficios como mecanismo de gestión de suelo del Plan Especial;
2. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación urbanística en los términos de sus aportes y beneficios urbanísticos.
3. Generar un esquema institucional, que permita realizar el monitoreo, control y avance en la ejecución de los programas y proyectos de los sistemas públicos de soporte y del aprovechamiento urbanístico Plan Especial en coordinación con entidades ejecutoras y administración zonal.

Unidades de Actuación Urbanística:

En función al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios provenientes del modelo territorial del Plan Especial, se establecen obligaciones y derechos para los propietarios de los lotes que integran las unidades de actuación urbanística que constan en el plano de Unidades de Actuación Urbanística a los cuales se aplicará el modelo de gestión del suelo, en función de la siguiente estimación de costos:

Plano de Unidades de Actuación urbanística (UAU):



Ámbitos del Reparto Equitativo y Estimación de Costos de Cargas Urbanísticas Generales y Locales:

Ámbitos del Reparto de las Cargas Urbanísticas:

Con el fin de establecer un reparto equitativo y proporcional a los beneficios generados en el presente instrumento y la parroquia de Cumbayá, se establece el reparto de costos de los programas y proyectos en el ámbito zonal y local a través de los diferentes mecanismos del presente instrumento, de la siguiente manera:

Reparto Zonal:

Los programas y proyectos que se establecen como cargas urbanísticas zonales son aquellos equipamientos de incidencia zonal y distrital que complementan los sistemas públicos de soporte de redes de dotación de servicios, agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, sistemas de espacio público y red verde urbana y equipamientos, los que tienen un impacto sobre el desarrollo de parroquia de Cumbayá. Estas cargas urbanísticas serán asignadas a la zona administrativa de la siguiente manera:

Proyectos	Costo de Proyecto	Responsable	PARTICIPACIÓN COSTOS	
			Concesión Onerosa de Suelo/ Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo/ Cesiones de Suelo.	Contribución Especial por Mejoras.
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco	\$ 1.654.064,55	EPMMOP	50%	50%
Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas (4 Quebradas)	\$ 140.000,00	EPMMAPS/ Secretaría de Ambiente		
Proyecto Cementerio Parroquial San Francisco de Pinsha	\$ 3.676.160,19	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco		
Proyecto-Articulaciones Externas (agua potable)	\$ 30.819,17			
Proyecto-Articulaciones Externas (alcantarillado)	\$ 289.737,42			
Proyecto-Articulaciones Externas (electrificación)	\$ 51.835,46			
Proyecto- Vías Articuladoras Externas (infraestructura vial)	\$ 659.570,68			
SUBTOTAL ZONAL	\$ 6.502.187,46			

Reparto Local:

Los programas y proyectos que se establecen como cargas urbanísticas locales, son aquellos equipamientos de escala sectorial y local, en los sistemas públicos de soporte de redes de dotación de servicios, agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, sistemas de espacio público y red verde urbana y equipamientos, los que tienen un impacto sobre el desarrollo urbanístico en el área del Plan Especial. Estas cargas urbanísticas serán asignadas a los lotes que integran el Plan.

Proyectos	Costo de Proyecto	Responsable	PARTICIPACIÓN COSTOS		
			Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo	Concesión Onerosa de Suelo/	COD/PUA E
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (puentes)	\$ 3.039,60	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco	5%	85%	10%
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (infraestructura vial)	\$ 3.013.233,35	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (agua potable)	\$ 58.327,03	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (alcantarillado)	\$ 772.908,87	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (electrificación)	\$ 240.561,38	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	\$ 40.000,00	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto I	\$ 118.453,60	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto II	\$ 392.761,05	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto Parque Recreativo Santa Rosa Alta	\$ 270.729,20	EPMMOP			
Proyecto- Parque Infantil San José	\$ 210.918,30	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1	\$ 133.982,00	EPMMOP			
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 2	\$ 61.364,50	EPMMOP			
Proyecto - Plaza de Bienvenida "Tres Nodos- San Francisco de Pinsha- San Patricio y Santa Rosa"	\$ 188.932,00	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	\$ 114.573,76	EMASEO			
Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	\$ 50.000,00	Secretaría de Ambiente, EPMAAPS			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (agua potable)	\$ 8.263,78	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (alcantarillado)	\$ 104.499,19	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (electrificación)	\$ 11.836,29	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (puentes vehiculares)	\$ 1.304,98	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			

21

Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (infraestructura vial)	\$ 167.395,79	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (agua potable)	\$ 35.273,59	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (alcantarillado)	\$ 276.037,58	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (electrificación)	\$ 76.933,90	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (puentes vehiculares)	\$ 1.075.703,80	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (infraestructura vial)	\$ 683.113,99	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (agua potable)	\$ 110.049,69	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (alcantarillado)	\$ 680.620,41	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (electrificación)	\$ 135.588,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (puentes)	\$ 2.603.789,27	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (infraestructura vial)	\$ 2.348.515,57	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (agua potable)	\$ 135.143,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (alcantarillado)	\$ 432.930,93	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (electrificación)	\$ 134.517,59	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (puentes)	\$ 1.106.896,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (infraestructura vial)	\$ 1.241.952,33	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
SUBTOTAL LOCAL	\$ 17.040.150,39				

Beneficios urbanísticos:

En función del modelo territorial, se ha establecido la norma de aprovechamiento de suelo, la cual ha permitido estimar los siguientes beneficios para las Unidades de Actuación Urbanística¹ conforme la revalorización de Suelo por COD, de la siguiente manera:

¹ Punto de partida, Catastro emitido por la DMAC/2018.

CUADRO COMPARATIVO													
PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO					BENEFICIOS DEL PLAN ESPECIAL								
USO DE SUELO	(Datos de partida)					(Datos de Llegada)							
	AREA (m2)	ZONIFICACION	AREA (m2)	Uso de Suelo	Área (m2)	UAU/M2	AIVA/M2	Área (m2)	Área útil 70% (m2)	Índice de Revalorización (COD)	Valorización Partida	Valorización Llegada	Beneficio (VL-VF)
RN/Prodot Sostenible	581287,6334	A1002-50	28593,62881	Area promoció	28593,62881	10	\$ 17,00	28.593,63	20.015,54	1,04	\$ 340.264,18	\$ 353.874,75	\$ 13.610,57
					310413,153	10	\$ 17,00	310.413,15	217.289,21	8,21	\$ 3.693.916,52	\$ 30.327.054,63	\$ 26.633.138,11
					12417,3496	11	\$ 45,00	4.847,26	3.393,08	8,21	\$ 152.688,73	\$ 1.253.574,46	\$ 1.100.885,73
					35930,4927	5	\$ 45,00	7.570,09	5.299,06	8,21	\$ 238.457,78	\$ 1.957.738,40	\$ 1.719.280,62
					5927,558133	2	\$ 45,00	5.927,56	4.149,29	8,21	\$ 186.718,08	\$ 1.532.955,45	\$ 1.346.237,37
					833,884373	12	\$ 45,00	833,88	583,72	0,61	\$ 26.267,36	\$ 16.023,09	\$ (10.244,27)
					24446,56906	1	\$ 45,00	24.446,57	17.112,60	6,51	\$ 770.066,93	\$ 5.013.135,68	\$ 4.243.068,76
					154155,9275	11	\$ 45,00	154.155,93	107.909,15	6,68	\$ 4.855.911,72	\$ 32.437.490,26	\$ 27.581.578,54
					1336,55635	1	\$ 45,00	1.336,56	935,59	6,51	\$ 42.101,50	\$ 274.080,78	\$ 231.979,28
					5354,072021	2	\$ 45,00	5.354,07	3.747,85	6,68	\$ 168.653,27	\$ 1.126.603,83	\$ 957.950,57

50

Resid Rural o 1	46743,8 3422	A1002-35	7084,91	5	7084,918357	105,00	7.084,92	4.959,44	3,45	\$ 520.741,50	\$ 1.796.558,17	\$ 1.275.816,67
			8357								\$ 380.386,24	\$ 1.312.332,54
	150100, 925	A602-35	39658,9	5	5175,323044	105,00	5.175,32	3.622,73	3,45	\$ 2.534.544,07	\$ 8.744.177,05	\$ 6.209.632,98
			1587	6	34483,59282	105,00	34.483,59	24.138,51	3,45	\$ 538.588,92	\$ 1.882.444,66	\$ 1.323.855,74
	10697,7 2304	A1002-35	2347,86	5	2347,86785	45,00	617,39	432,17	1,22	\$ 19.447,83	\$ 23.726,35	\$ 4.278,52
			785								\$ 109.020,02	\$ 133.004,42
Resid Urban o 1	37674,2 3334	A1002-35	2029,52	8	2029,525107	95,00	2.029,53	1.420,67	1,22	\$ 134.963,42	\$ 164.655,37	\$ 29.691,95
			5107								\$ 398.180,80	\$ 485.780,57
Resid Urban o 1	16276,7 5909	A602-35	70273,6	1	70273,64463	145,00	14.537,74	10.176,42	0,97	\$ 1.475.580,61	\$ 1.431.313,19	\$ (44.267,42)
			4463								\$ 101.707,55	\$ 98.656,32
Resid Urban o 1	118618, 9997	A1002-35	53950,9	5	118618,9997	90,00	118.619,00	83.033,30	1	\$ 4.594.370,69	\$ 4.456.539,57	\$ (137.831,12)
			9243	6	37674,23334	95,00	37.674,23	26.371,96	1	\$ 7.472.996,98	\$ 7.472.996,98	\$ -
Resid Urban o 1	16276,7 5909	A602-35	16276,7	9	16276,75909	160,00	2.530,82	1.771,57	1	\$ 283.451,84	\$ 283.451,84	\$ -
			5909								\$ 914.104,95	\$ 914.104,95
						95,00	13.745,94	9.622,16	1	\$ 914.104,95	\$ 914.104,95	\$ -

48

Unidad de Actuación Urbanística	BENEFICIOS URBANÍSTICOS	CARGAS URBANÍSTICAS			EXCEDENTES
	Asignadas a UAU	Cargas Locales en el Plan	Cargas Generales en el Plan (50%)	Cargas Totales en el Plan	
1	\$ 11.211.753,56	\$ 574.077,49	\$ 295.553,98	\$ 869.631,47	\$ 10.342.122,09
2	\$ 14.468.474,96	\$ 1.599.437,96	\$ 295.553,98	\$ 1.894.991,94	\$ 12.573.483,02
3*	\$ 1.211.528,72	\$ 1.382.498,25	\$ 295.553,98	\$ 1.678.052,23	\$ (466.523,51)
4	\$ 2.817.522,05	\$ 584.265,78	\$ 295.553,98	\$ 879.819,76	\$ 1.937.702,29
5	\$ 11.571.128,19	\$ 469.725,63	\$ 295.553,98	\$ 765.279,61	\$ 10.805.848,58
6	\$ 28.862.333,80	\$ 2.665.454,31	\$ 295.553,98	\$ 2.961.008,29	\$ 25.901.325,51
7	\$ 17.236.236,03	\$ 2.122.329,09	\$ 295.553,98	\$ 2.417.883,07	\$ 14.818.352,96
8	\$ 1.635.077,36	\$ 114.221,29	\$ 295.553,98	\$ 409.775,27	\$ 1.225.302,09
9	\$ 4.252.834,65	\$ 805.625,74	\$ 295.553,98	\$ 1.101.179,72	\$ 3.151.654,93
10*	\$ 29.729.549,02	\$ 1.148.993,58	\$ 295.553,98	\$ 1.444.547,56	\$ 28.285.001,46
11	\$ 31.088.412,96	\$ 3.075.565,83	\$ 295.553,98	\$ 3.371.119,81	\$ 27.717.293,16
12**	\$ -	\$ 2.497.955,43			\$ -
Subtotal	\$ 154.084.851,32	\$ 17.040.150,38	\$ 3.251.093,78	\$ 20.291.244,16	\$ 133.793.607,16

A manera de resumen, se tiene lo siguiente:

Mecanismos y Forma de Pago del Financiamiento del Desarrollo Urbano:

- Contribución Especial por Mejoras;
- Concesión Onerosa de Derechos;
- Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo;

Contribución Especial por Mejoras.- en función de la norma y mecanismos de cobro vigentes.

Concesión Onerosa de Suelo (COD).- Se establece por el efecto de revalorización del suelo, por cambio en la norma de aprovechamiento de los predios que conforman el plan especial. El porcentaje de participación se establece en función de la norma metropolitana vigente. El mecanismo para efectivizar el cobro se implementará después del primer año de sanción del presente instrumento y se visualizará en la planilla de pago predial en función de la temporalidad de implementación del Plan Especial y de los beneficios urbanísticos asignados a cada lote que integra el Plan.

Impacto Ambiental Por Impermeabilización de Suelo (IAIS).- Se establece por el incumplimiento de la norma complementaria respecto a metros cuadrados de área verde permeable requerida en los proyectos urbanos arquitectónicos, conforme estándares urbanísticos y normas complementarias que se establecen en el presente instrumento y los impactos ambientales negativos que se producen en el suelo, respecto a la capacidad del suelo sobre retención y absorción de agua lluvia.

Fórmula de Cobro por IAIS:

$$IAIS = (AVPI) * (VAI) * (FIAIS); \text{ en donde:}$$

Área verde permeable incumplida (AVPI) = corresponde al número de áreas verdes que serán objeto de impermeabilización en un proyecto urbanístico arquitectónico.

Valor de Aiva (VAI) = corresponde al valor del suelo en metros cuadrados en función de la ordenanza metropolitana vigente para suelo urbano y suelo rural.

Factor de impacto ambiental por impermeabilización del suelo (FIAIS) = corresponde al factor de cobro producido por el impacto ambiental por efectos de la impermeabilización del suelo.

Los factores de cobro de impacto ambiental por impermeabilización de suelo, se establecen en función del tratamiento urbanístico², siendo los siguientes:

Factores de cobro de IAIS en Tratamientos Urbanísticos

Tratamientos Urbanísticos	Factores
Conservación	0,75
Desarrollo	0,50
Consolidación	0,30
Sostenimiento	0,10

Formas de Pago de los Mecanismos de Financiamiento del Desarrollo Urbano del plan:

- Concesión Onerosa de Derechos;
- Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo;
- Cesiones de Suelo por reestructuración parcelaria

Concesión Onerosa de Derechos: Se procederá conforme lo siguiente:

Una vez sancionado el presente instrumento, se cobrará a través del procedimiento administrativo pertinente a partir del primer año de sanción del presente instrumento y se visualizará en la planilla de pago predial. Adicionalmente, en aquellos predios en donde se establezcan cargas urbanísticas por efectos de implementación de los sistemas públicos de soporte, estos serán consolidados a partir de las cesiones de suelo obligatorias, de la siguiente manera:

Cesiones de Suelo por Reestructuración Parcelaria: Una vez determinada el área (m²), requerida para la implementación de los sistemas públicos de soporte, se procederá a realizar la revalorización del área requerida, esto en términos económicos en función del catastro y de las aivas³, en donde una vez realizada dicha valorización

² En este caso el factor de impacto ambiental por impermeabilización de suelo, es directamente proporcional al tratamiento urbanístico y las orientaciones que guían los mismos. Es decir, se han establecido factores de cobro más altos para aquellos desarrollos de proyectos arquitectónicos urbanísticos que atenten contra las determinaciones constantes en el tratamiento urbanístico asignado y viceversa; siendo el tratamiento urbanístico de conservación el que sufre el mayor detrimento, luego están desarrollo, consolidación y finalmente sostenimiento.

³ AIVAS vigentes al momento de la sanción del presente instrumento, en función del Anuncio Del Proyecto.

se procederá a realizar el balance respecto al sistema de cargas y beneficios, y se procederá a emitir la forma de pago correspondiente.

Para efectos de los cobros por implementación del modelo de gestión del suelo del presente instrumento, el ente encargado de la operación urbana, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros; y la Dirección Metropolitana Tributaria y otros entes municipales requeridos, plantearán los cronogramas de pago y la reglamentación respecto a bienes y servicios.

Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo. Se recaudará previo a la emisión de la LMU correspondiente en función de las unidades de vivienda y áreas verdes impermeabilizadas de los proyectos urbanos- arquitectónicos que se implementen en el Plan Especial en concordancia con lo siguiente:

“El área definida como retiros frontal, lateral y posterior; y, el área de metros cuadrados por unidades de vivienda en función de la zonificación, son áreas declaradas como áreas verdes que promueven los procesos de escorrentía pluvial del sector; en atención a los procesos de resiliencia que lleva a cabo la ciudad, por tanto el que altere, modifique, y/o impermeabilización el suelo de dichos cuerpos deberá retribuir el quebranto de la aptitud del suelo”.

Destino de los fondos:

Los fondos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos, Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo, se destinarán a la zona administradora del territorio en el que se halla en el Plan Especial, Administración Zonal Tumbaco; esta será la encargada de distribuir a las entidades responsables de la implementación de los programas y proyectos dispuestos en el presente instrumento.

Priorización de Proyectos y Temporalidad de Implementación del Plan Especial:

La priorización de proyectos, se define a partir de la matriz⁴ que contempla el criterio técnico y el social; y establece valores ponderados, para cada proyecto, en observancia de lo siguiente:

Ponderación de aspecto técnico: estimada a partir de los datos del diagnóstico del Plan Especial.

Ponderación del aspecto **social**: obtenidos del proceso de socialización llevados a cabo durante el desarrollo y construcción del Plan Especial con la comunidad.

Cuadro de Ponderación de los criterios técnicos y sociales para la priorización de obras

Criterio	Descripción/Aspectos	Ponderación	Prioridad
Técnico	1. Biofísico/Ambiental 2. Socio-económico 3. Estructura Urbana 4. Sistemas Urbanos	67%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
Social/ Comunitario	1. Importancia para la comunidad (lo que la población pide y considera necesario)	33%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
Total Prioridad	Suma de Ponderación * Nivel de Prioridad	100%	

⁴ Matriz que pondera priorización de obras a partir de la importancia en el aspecto social y el aspecto técnico.

La ponderación de los criterios responde a las consideraciones técnicas y consideraciones propuestos desde la comunidad (aspectos sociales) del Plan Especial de acuerdo al diagnóstico y a las socializaciones. Se establece un ratio de 2:1 en el peso del criterio técnico con respecto al criterio social. Esto se debe a que si bien las demandas y necesidades de la población son importantes al momento de elaborar el presente instrumento, el aspecto técnico juega el rol fundamental para viabilizar las demandas.

Cuadro sobre ponderación y nivel de prioridad de un proyecto del Plan Especial

Componente:	Estructura y Sistemas Urbanos
Programa:	Accesibilidad a los Sistemas Públicos de Soporte
Proyecto:	Parque Infantil Santa Rosa
Puntaje (Nivel Técnico):	4
Observaciones: El terreno se encuentra en propiedad del DMQ (conforme los datos catastrales). Se encuentra además vacante.	
Puntaje (Nivel social)*:	4
Observaciones: Área en la que la comunidad ha manifestado su preocupación para habilitarse como un parque infantil. *Nota: puntaje adoptado a partir del proceso de socialización del plan.	
4,0	

A continuación se establece las definiciones que dictaminan el nivel de prioridad de cada proyecto del plan.

Cuadro de criterios para la definición de prioridades en el aspecto técnico y social

Nivel de Prioridad Criterio Técnico		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Necesario para desarrollo urbano y objetivos estratégicos (OE).
Prioridad 2	Alto	Muy Importante para desarrollo urbano y OE.
Prioridad 3	Medio	Importante para OE.
Prioridad 4	Bajo	Sin injerencia en OE.

Nivel de Prioridad Criterio Social		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Determinante para comunidad
Prioridad 2	Alto	Importante para comunidad
Prioridad 3	Medio	Medianamente importante
Prioridad 4	Bajo	No es considerado importante por la comunidad

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

Horizonte de Implementación del Plan Especial:

El horizonte de implementación del Plan Especial, ha sido considerado a partir del PMOT, en diez años, conforme a éste límite temporal, se ha realizado la siguiente estimación de recaudación en función de los instrumentos del financiamiento, de la siguiente manera:

Cuadro de Fases de Ejecución, cronograma de implementación y recaudación anual estimada.

Fases de Ejecución	Cronograma de implementación	Recaudación Estimada
Fase 1	Año 2	\$ 2'354.233,79
Fase 2	Año 3 en adelante	\$ 21'188.104,07

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

Proyección de Recaudación Anual:

Mecanismos de Financiamiento	Carga Distrital	Carga Local	Cargas Totales	Valor Anual*
CEM	\$ 3.251.093,73	\$ -	\$ 3.251.093,73	\$ 325.109,37
COD	\$ -	\$ 16.954.959,07	\$ 16.954.959,07	\$ 1.695.495,91
COD (PUAE)	\$ -	\$ 2.354.233,79	\$ 2.354.233,79	\$ 235.423,38
IAIS	\$ -	\$ 982.051,27	\$ 982.051,27	\$ 98.205,13
Total	\$ -	\$ -	\$ 23.542.337,85	\$ 2.354.233,79

Priorización de Proyectos:

En función de la estimación de recaudación proveniente de los mecanismos de financiamiento y de los proyectos requeridos por la comunidad en el proceso de socialización, se han priorizado los siguientes proyectos a implementarse en la Fase 1:

Proyecto	Costo de Proyecto	Prioridad Técnica + Social	Fases en base a factibilidad económica	
			Fase 1	Fase 2
Parque Infantil Santa Rosa	\$ 40.000,00	4,0	\$ 40.000,00	\$ -
Parque Recreativo San Juan Alto 2	\$ 392.761,05	4,0	\$ 392.761,05	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (agua potable)	\$ 58.327,03	4,0	\$ 58.327,03	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (alcantarillado)	\$ 772.908,87	4,0	\$ 772.908,87	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (electrificación)	\$ 240.561,38	4,0	\$ 240.561,38	\$ -
Parque Recreativo San Juan Alto 1	\$ 118.453,60	4,0	\$ 118.453,60	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (puentes)	\$ 3.039,60	4,0	\$ 3.039,60	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (infraestructura vial)	\$ 3.013.233,35	4,0	\$ -	\$ 3.013.233,35
Parque Recreativo San José	\$ 210.918,30	3,3	\$ 210.918,30	\$ -

San Francisco de Pinsha (agua potable)	\$ 110.049,69	3,3	\$ 110.049,69
San Francisco de Pinsha (alcantarillado)	\$ 680.620,41	3,3	\$ 680.620,41
San Francisco de Pinsha (electrificación)	\$ 135.588,02	3,3	\$ 135.588,02
Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas (4 Quebradas)	\$ 140.000,00	3,3	\$ 140.000,00
San Francisco de Pinsha (infraestructura vial)	\$ 2.348.515,57	3,0	\$ 2.348.515,57
Cementerio Parroquial Cumbayá	\$ 3.676.160,19	2,7	\$ 3.676.160,19
Santa Rosa 2 (agua potable)	\$ 35.273,59	2,7	\$ 35.273,59
Santa Rosa 2 (alcantarillado)	\$ 276.037,58	2,7	\$ 276.037,58
Parque Recreativo Santa Rosa Alto	\$ 270.729,20	2,7	\$ 270.729,20
Parque Metropolitano San Francisco	\$ 1.654.064,55	2,7	\$ 1.654.064,55
Plaza de Bienvenida San Juan Alto	\$ 188.932,00	2,7	\$ 188.932,00
Área Verde San José 1	\$ 133.982,00	2,7	\$ 133.982,00
Área Verde San José 2	\$ 61.364,50	2,7	\$ 61.364,50
San Francisco de Pinsha (puentes)	\$ 2.603.789,27	2,7	\$ 2.603.789,27
Articulaciones Externas (infraestructura vial)	\$ 659.570,68	2,3	\$ 659.570,68
Gestión de Residuos Sólidos (contenedores)	\$ 114.573,76	2,0	\$ 114.573,76
Diseño Urbano Sensible al Agua	\$ 50.000,00	2,0	\$ 50.000,00
Santa Rosa 1 (agua potable)	\$ 8.263,78	2,0	\$ 8.263,78
Santa Rosa 1 (alcantarillado)	\$ 104.499,19	2,0	\$ 104.499,19
Santa Rosa 1 (electrificación)	\$ 11.836,29	2,0	\$ 11.836,29
Santa Rosa 1 (puentes)	\$ 1.304,98	2,0	\$ 1.304,98
Santa Rosa 1 (infraestructura vial)	\$ 167.395,79	2,0	\$ 167.395,79
Santa Rosa 2 (electrificación)	\$ 76.933,90	2,0	\$ 76.933,90
Santa Rosa 2 (puentes)	\$ 1.075.703,80	2,0	\$ 1.075.703,80
Santa Rosa 2 (infraestructura vial)	\$ 683.113,99	2,0	\$ 683.113,99
San Patricio/San José (agua potable)	\$ 135.143,02	1,7	\$ 135.143,02
San Patricio/San José (alcantarillado)	\$ 432.930,93	1,7	\$ 432.930,93
San Patricio/San José (electrificación)	\$ 134.517,59	1,7	\$ 134.517,59
San Patricio/San José (puentes)	\$ 1.106.896,02	1,7	\$ 1.106.896,02
San Patricio/San José (infraestructura vial)	\$ 1.241.952,33	1,7	\$ 1.241.952,33
Articulaciones Externas (agua potable)	\$ 30.819,17	1,7	\$ 30.819,17
Articulaciones Externas (alcantarillado)	\$ 289.737,42	1,7	\$ 289.737,42

Articulaciones Externas (electrificación)	\$ 51.835,46	1,7	\$ 51.835,46
Total de Ejecución por Fase	23.542.337,85		1.947.019,53 21.595.318,32
			23.542.337,85

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

Ente gestor del Plan Especial:

Con la finalidad de implementar y viabilizar el sistema de gestión de suelo que contiene la operación urbanística y el correspondiente sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se establece que la implementación de la operación urbanística del presente instrumento sea realizado a través de una unidad operativa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) como ente rector de la planificación urbana del DMQ durante un período de 2 años, hasta que esta sea transformada en empresa pública, en donde adquirirá las funciones de empresas públicas metropolitanas conforme la norma metropolitana vigente adscrita a la STHV.⁵

El ente gestor será denominado como Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales (DMOPE), cumplirá las siguientes obligaciones:

Objetivo Principal.- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, tiene por objetivo principal regular los procedimientos de administración, gestión, monitoreo, y coordinación que constan en el presente instrumento.

Objetivos Específicos.- son los siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir el ordenamiento jurídico vigente metropolitano y nacional;
- b) Dictar los reglamentos, resoluciones y normas que garanticen el funcionamiento técnico y administrativo y el cumplimiento de los objetivos de la DMOPE;
- c) Determinar las políticas internas de la Unidad y metas generales de la misma en concordancia con los objetivos del presente instrumento.
- d) Coordinar con las dependencias y empresas públicas intervinientes en la consolidación del presente instrumento, con el fin de asegurar la implementación de programas y proyectos del presente instrumento. Para este fin, abrirá el canal adecuado, para contribuir con el desembolso de recursos provenientes del modelo de financiamiento del presente instrumento.

Alcances y Funciones de la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales (DMOPE).- son competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales las siguientes:

- La DMOPE, establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas en función de las determinaciones del Plan Especial.
- La DMOPE, implementará los mecanismos de gestión de suelo de planes especiales, a través de la creación del reglamento procedimental que permita la ejecución del modelo territorial y de gestión de suelo, con el fin de consolidar cargas urbanísticas locales y garantizar la implementación del modelo de financiamiento en coordinación con las dependencias competentes para el efecto.

⁵ Ordenanza Metropolitana No.301 de septiembre de 2004.que establece el Régimen Común para la Organización y Funcionamiento de las Empresas Públicas Metropolitanas.

- La DMOPE, generará el instrumento que permita realizar el monitoreo y seguimiento del mercado de suelo de la parroquia en donde se encuentra el Plan Especial, así como el seguimiento de implementación de programas y proyectos.
- La DMOPE, realizará la coordinación general de las actuaciones y obras públicas.- control y monitoreo de la operación urbana en el área del plan conforme los programas y proyectos del Plan Especial.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, en coordinación con las empresas y dependencias municipales ejecutoras de obras, asegurará que a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana, se contemple dentro de la planificación anual de obras por parte de las entidades metropolitanas ejecutoras, la consignación de los fondos correspondientes para implementar las cargas urbanísticas correspondientes, conforme la priorización de proyectos del presente instrumento.
- La DMOPE, realizará la coordinación técnica para la implementación de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE), tanto de iniciativa privada como pública, conforme la norma técnica vigente y de las obligaciones constantes en los anexos técnicos de éste documento.
- La DMOPE, podrá realizar las correcciones y ajustes de normativa, a efectos de lograr el equilibrio urbanístico en el marco de cargas y beneficios urbanísticos, se establece que la zonificación del plan especial pueda ser sujeto de modificación, únicamente cuando el valor de una carga urbanística local supere el valor del beneficio, y éste podrá ser modificado a través de la mejora de aprovechamiento de suelo (entendiéndose aprovechamiento de suelo en lo que se refiere exclusivamente a zonificación) hasta en un 10% adicional a la norma permitida, y excepcionalmente hasta un 25%. Dichos ajustes se pondrán en consideración y conocimiento de la autoridad máxima competente a través de un informe técnico.
- En el caso que un propietario de un predio incumpla o rechace las asignaciones de cargas urbanísticas conforme la Unidad de Actuación Urbanística, la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, propenderá a que de manera voluntaria en acuerdo con dichos propietarios el modelo de gestión de suelo sea implementado, comunicándose por los canales oficiales, hasta en tres ocasiones al propietario. En el caso de que después de la tercera notificación rehúse la asignación de cargas urbanísticas, le serán asignadas de oficio.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, garantizará que los propietarios de predios que destinen las correspondientes cargas urbanísticas asignadas en la UAU, gocen de los beneficios asignados por la normativa constante en el Plan Especial.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, liderará en coordinación con las dependencias y entes municipales la elaboración de mecanismos sobre sistema pagos, incentivos, certificación de cumplimiento y sanción por incumplimiento; en las UAU.
- Las dependencias municipales del catastro, tributario, financiero de manera prioritaria apoyarán a la Dirección de Operación de Planes Especiales (DMOPE), en la ejecución de sus competencias como corresponsables de la definición de asignación de cargas y beneficios urbanísticos del presente instrumento.
- La DMOPE, contribuirá a la elaboración, construcción e implementación de planes especiales así como de los mecanismos de gestión de suelo de la STHV.

A efectos de la implementación del modelo de gestión del suelo, y una vez sancionada la ordenanza correspondiente, la DMOPE de la STHV, deberá cumplir al menos con los siguientes procesos:

Procedimiento Administrativo.-

1. Comunicar a través de los canales oficiales, la sanción y aprobación de la ordenanza metropolitana del presente instrumento;
2. Comunicar a los propietarios de predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las obligaciones y derechos que constan en el presente instrumento, previo a obtener cualesquier tipo de licenciamiento debiéndose para el efecto;
3. Una vez analizado, verificado y localizado una propiedad de un administrado, la DMOPE, deberá emitir un informe técnico que indique las cargas y los beneficios urbanísticos asignados a efectos de la revalorización del suelo por la normativa de aprovechamiento de suelo, para lo cual los propietarios de los predios deberán remitir los datos y documentos que acrediten propiedad sobre los lotes del interés, una vez verificada la propiedad y validadas las cargas y beneficio, se emitirá una acta.
4. Una vez firmadas las actas de conformidad, la DMOPE, procederá a notificar a las dependencias municipales encargadas de la implementación de obras, a fin de que estas sean consideradas para efectos de la programación anual, conforme el cronograma de implementación de programas y proyectos establecido en el presente instrumento.
5. El propietario podrá realizar cualquier intervención en el predio objeto de la solicitud en el marco de la normativa asignada; y deberá hacer constar en el proyecto urbanístico arquitectónico los compromisos y acuerdos alcanzados en el acta de conformidad previo a la emisión de la LMU correspondiente.
6. Personal Técnico que integrará la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales:

Con la finalidad de encausar las acciones que permitan implementar el Plan Especial, se requieren la contratación de los siguientes perfiles de profesionales que implementarán el presente instrumento y serán adscritos a la estructura orgánico-funcional de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la correspondiente asignación presupuestaria.

Equipo mínimo requerido para la operación del Plan Especial.

Profesionales	Carácter	Número requerido	Formación específica	Función específica
Director / Arquitecto	Técnico	1	Arquitecto especialista en procesos de Planificación urbana/ Ordenamiento Territorial	Dirección de procesos para establecer las correspondientes resoluciones administrativas para implementar el proyecto y coordinar acciones con las empresas dotadoras de los servicios.
Geógrafo		1	No requiere	Levantar datos en campo, sobre áreas objeto del reajuste de terrenos, delimitar y extraer en oficina, coordinación
Arquitecto		1		

Economista		1		Acreditar en el marco de las ordenanzas existentes los costos correspondientes a cargas y beneficios urbanísticos del plan especial.
Asesor Legal		1		Elaborar actas y documentos propios de los compromisos y acuerdos alcanzados por el MDMQ con los propietarios y entre dependencias municipales.
Secretario/a	Administrativo y de apoyo	1		Auxiliar al equipo técnico en la asignación de requerimientos del público.

Procedimiento Operativo.-

1. La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, delimitará in situ el área objeto del reajuste de terrenos en coordinación con la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, administración zonal y/ ó Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en el caso de requerirse.
2. La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, en coordinación de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, deberá definir la metodología que permita el cobro de cargas y beneficios urbanísticos; para lo cual se ha establecido de manera inicial, lo siguiente:

Metodología de Cálculo por concepto de cargas y beneficios.-

Con la finalidad de establecer una justa distribución de las cargas locales y el beneficio urbanístico por efectos de revalorización de suelo obtenido por clasificación de suelo, usos de suelo y coeficientes de ocupación⁶, en los predios que conforman el plan especial y su correspondiente UAU, se establece la siguiente metodología de cálculo para los siguientes casos:

1. Predios que conforman las UAU, en los que se establecen afectaciones viales y de equipamientos;
2. Predios que conforman las UAU, en los que no se establece ningún tipo de afectación.

Calculo de cargas y beneficios a través de la Herramienta de Reajuste de Terrenos y COD:

Todos los predios a los que se les haya asignado la herramienta de reajuste de terrenos, están obligados a ceder gratuitamente el área requerida en metros cuadrados de suelo, para la consolidación de los sistemas públicos de soporte y se deberá realizar la valoración del área cedida a efectos de aplicación de la COD en donde la combinación de ambas permitirá establecer el valor final del cobro.

Predios SIN afectaciones:

Se cobrará en función de la revalorización del Suelo, conforme la norma municipal vigente y se reflejará en el pago predial anual, conforme el horizonte de implementación del presente instrumento.

⁶ Conforme las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo (LOOTUIGS), Sección IV- Instrumentos del financiamiento del desarrollo urbano, artículo 72.

Predios CON afectaciones:

Una vez definida la carga local correspondiente en los predios⁷, se deberá realizar la siguiente operación:

$$\text{Área útil final (AUF)} = \text{Área del predio inicial (API)} - \text{Área de afectación (AFEC)};$$

En donde ambas, se expresarán como:

$$\text{Área predio inicial/ área de afectación estimada (m2)* valor AIVA (USD- rural /urbana)}$$

En donde el balance cargas y beneficios urbanísticos, se establece en lo siguiente:

En el caso de que las cargas asignadas a una unidad de actuación urbanística y de un lote, superen a los beneficios, se deberá realizar un ajuste para lograr el equilibrio (dicho ajuste entendido como un ajuste a la zonificación y uso de suelo exclusivamente. Dicha asignación no superará el 10% de los coeficientes de aprovechamiento de suelo asignados y en casos excepcionales se contabilizará hasta en un 25%. En el caso de no llegar a cumplirse con el balance, se procederá a través de la declaratoria de utilidad pública con el fin de consolidar los sistemas públicos de soporte requeridos.

La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, con el fin de perfeccionar el proceso administrativo y operativo del plan especial, modificará, sugerirá y determinará justificadamente, mejoras a esta reglamentación, que es considerada como inicial para efectos de la operación urbana.

⁷ En los caso de predios que tengan afectaciones producto del planteamiento del modelo territorial.