

Quito D. M., 03 ABR 2019

TICKET GDOC: 2019-004328

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
**URGENTE**

926-19

Doctor  
Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza del Proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el Proyecto de Ordenanza del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal" a fin de que con el carácter de urgente, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto proyecto normativo en 19 hojas (copias).

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

- Proyecto normativo (19 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-02	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-02	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

10/

20

2019 - 012084



ADMINISTRACIÓN GENERAL DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Oficio, DMC-CE-002642  
Quito D.M.,

12 MAR 2019

Arquitecto  
Vladimir Tapia

**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**  
**SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente

**De mis consideraciones:**

Con oficio N° STHV-DMPPS-0414, del 24 de enero del 2019, ingresado en esta Dirección con Ticket 2019-012084, asignado para su despacho el 5 de febrero del 2019, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en lo referente a la documentación presentada por la Ing. Irene Villacrés, quien requiere la aprobación como proyecto denominado "**Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal**" a desarrollarse en el predio 5607953 con clave catastral 22302-03-001 ubicado en la parroquia de Conocoto, solicita se informe sobre la cabida total y se emita los datos técnicos de las áreas verdes públicas y equipamiento que el proyecto entregara a la municipalidad, así como también se indique si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de este proyecto.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), remite el informe técnico N° 428-CE-2019, dando atención de esta manera a lo solicitado, y se continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente,

Ing. Erwin Arroba Padilla  
**COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL**

Revisado por	Ing. Juan Solís Servidor Municipal	11-03-2019	
Elaborado por	Arq. Luis Hidalgo Servidor Municipal	8-03-2019	
Referencia Interna	N° 0428-CE-2019		
Ticket Gdoc	N° 2019-012084		
SGD			

## INFORME TÉCNICO CATASTRAL No. 0428-CE- 2019

Fecha: Marzo 11 del 2019.

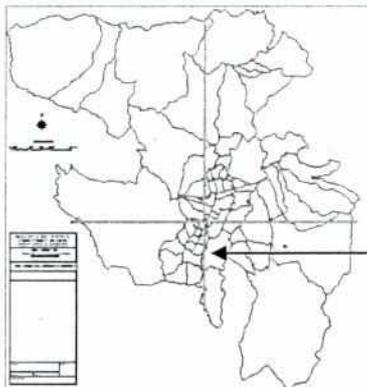
### PROYECTO “URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL”

#### 1.- ANTECEDENTES.

Con oficio N° STHV-DMPPS-0414-2018, de enero 24 del 2019, referente al trámite de aprobación del Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal. Ubicado en la parroquia de Conocoto, sobre el inmueble signado con el predio N° 5782698 con clave catastral 22302-03-001, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, solicita se verifique la cabida total del terreno y se emitan los datos técnicos del área verde y el área comunal que el citado proyecto va a entregar a la municipalidad, además se informe si existe o no áreas municipales involucradas en el desarrollo del proyecto.

#### 2.- DATOS CATASTRALES GENERALES INMUEBLE

El inmueble de propiedad de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, está ubicado en el sector San Juan de la parroquia de Conocoto, en la calle Leónidas Plaza.



UBICACIÓN GENERAL DENTRO DEL DMDQ



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



El lote está ubicado en la calle Leónidas Plaza, ingresó al catastro Inmobiliario como **predio rural N° 5607953 y clave catastral No. 22302-03-001, área 195.075,02 m2**, a nombre de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia.

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA	
Documentos de Identidad N°		1791430719001	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		2230203001	
Número Predio		5607953	
Ubicación	Parroquia:	CONOCOTO	
	Dirección:	0 39647 -	
Clase		RURAL	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		195,075.02	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		195,075.02	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción		0.00	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Cerrada		0.00	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Abierta		0.00	m <sup>2</sup>
Frente principal		805.47	m
Local Principal	Año de construcción		
	Destino Económico	27 NO TIENE	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		544,259.46	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		0.00	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien inmueble		544,259.46	

### 3.- AREA VERDE Y COMUNAL A SER ENTREGADAS A LA MUNICIPALIDAD.

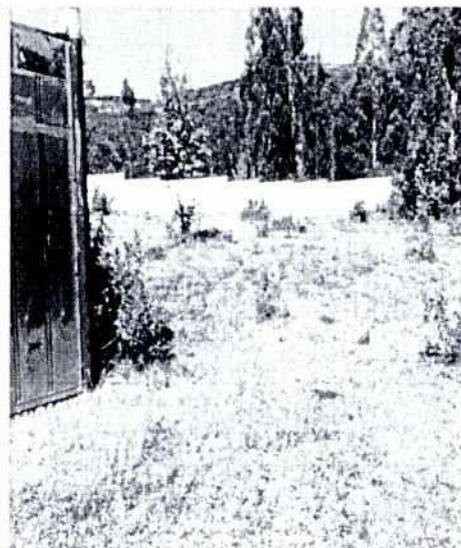
En base a la propuesta del Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal y de la inspección realizada al sitio, se remiten los datos técnicos de las áreas verdes y área comunal que serán entregadas a favor de la municipalidad:

### Área verde

Ubicación: Av. Troncal Metropolitana  
Referencia: H. C. 22202 y 22302  
Superficie: 10.344,53 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 4° promedio, según inspección realizada al sitio

#### Linderos:

- N.- 246,24 ml. Quebrada Ontaneda (borde superior de quebrada)
- S.- 103,57 ml. Área Comunal
- E.- 146,88 ml. Av. Troncal Metropolitana
- O.- 35,99 ml. Aporte Urbanístico



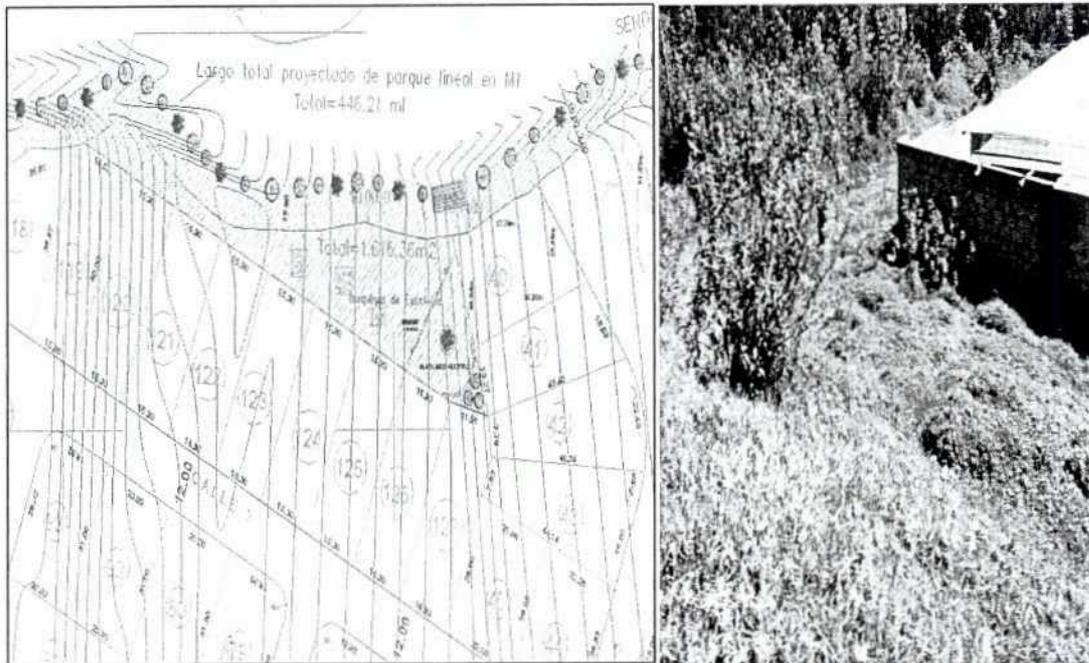
### Área verde adicional

Ubicación: Parque lineal  
Referencia: H. C. 22202 y 22302  
Superficie: 1.616,36 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 7° promedio, según inspección realizada al sitio

#### Linderos:

- N.- 106,16 ml. Parque Lineal
- S.- 14,00 ml. Lote No. 119
- 15,30 ml. Lote No. 120
- 15,30 ml. Lote No. 121
- 15,30 ml. Lote No. 122
- 15,30 ml. Lote No. 123
- 15,30 ml. Lote No. 124
- 15,30 ml. Lote No. 125
- 15,30 ml. Lote No. 126
- 11,56 ml. Lote No. 127

- E.- 22,04 ml Lote No. 40  
13,27 ml Lote No. 41
- O.- 12,96 ml. Parque lineal

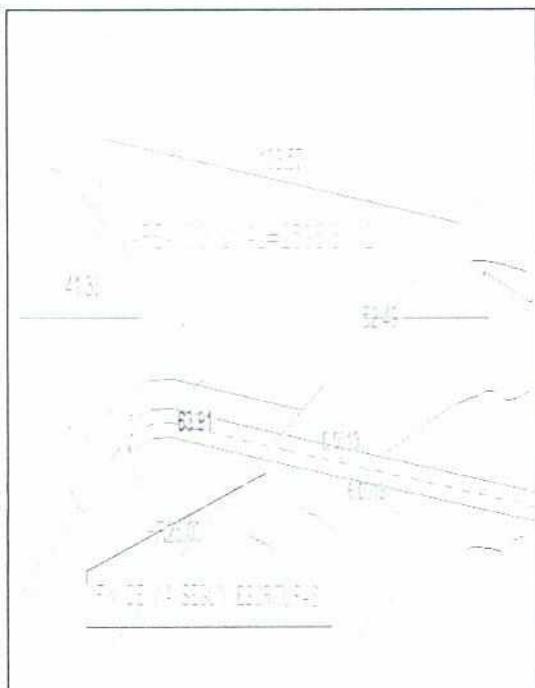


## Área comunal

Ubicación: Av. Troncal metropolitana y calle Leónidas Plaza  
Referencia: H.C. 22302  
Superficie: 2.598,81 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 4° promedio, según inspección realizada al sitio

### Linderos:

- N.- 103,57 ml. Área verde
- S.- 63,91 ml. Calle Leónidas Plaza
- E.- 52,49 ml. Av. Troncal metropolitana
- O.- 41,38 ml. Aporte urbanístico

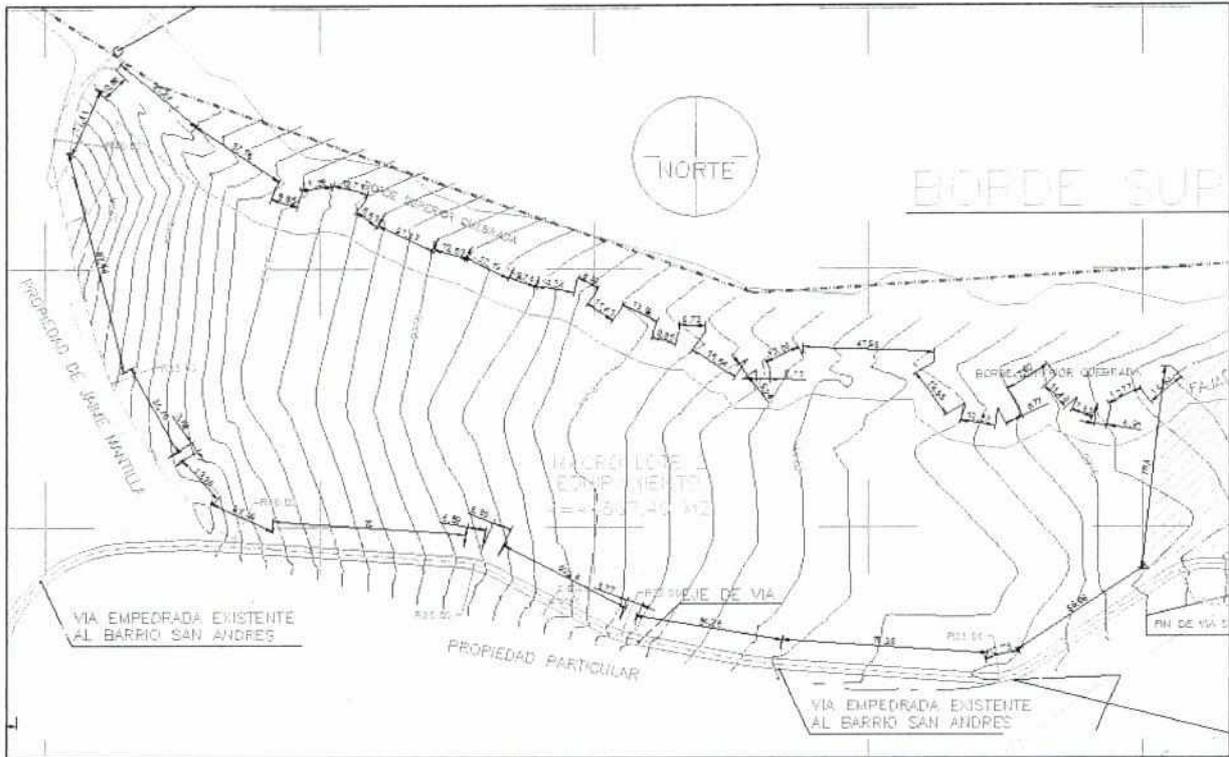


## Equipamiento Público

Ubicación: Calle Leónidas Plaza  
Referencia: H.C. 22201, 22202, 22301 y 22302  
Superficie: 44.867,49 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 3° promedio, según inspección realizada al sitio

### Linderos:

- N.- 441,70 ml. Quebrada Girón
- S.- 363,67 ml. Calle Leónidas Plaza
- E.- 41,38 ml. Área Comunal  
35,99 ml. Área Verde
- O.- 148,02 ml. Sr. Jaime Mantilla  
37,80 ml. Quebrada Girón



## Área EPMAPS

Ubicación: Calle Leónidas Plaza  
Referencia: H.C. 22303  
Superficie: 5.053,28 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 6° promedio, según inspección realizada al sitio

### Linderos:

- N.- 48,08 ml. Calle 1
- S.- 46,78 ml. Calle Leónidas Plaza
- E.- 35,50 ml. Lote No. 12  
60,93 ml. Lote No. 13
- O.- 131,33 ml. Calle 2

✓ 84  
+2 (3)



Cabe señalar que el predio No. 5607953 de clave catastral 22302-03-001, en que se desarrollará el proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal, no afecta propiedades particulares ni Municipales.

Atentamente,

Ing. Erwin Arroba Padilla  
**COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL**

Revisado por	Ing. Juan Solís Servidor Municipal	11-03-2019	
Elaborado por	Arq. Luis Hidalgo Servidor Municipal	8-03-2019	
Referencia Interna	N° 0409-CE-2019		
Ticket Gdoc	N° 2017-027129		
SGD			

0414

Oficio No. STHV-DMPPS-2018  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-110441

Ingeniera  
Geovanna Chávez  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

Referencia: PROYECTO URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y  
DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE  
ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL.

En atención al oficio No. DMC-CE-1751, de fecha 07 de enero de 2019, esta dependencia remite nuevamente el expediente del proyecto en referencia incluyendo los planos geoferenciados, ingresado por la Ing. Irene Villacrés, Gerente General de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, mediante oficio No. 00495CV13AI-2019, de fecha 22 de enero de 2019, para que la Dirección a su cargo revise la cabida total del lote y emita los datos técnicos (ubicación, inclinación, cabidas y linderos) de las áreas verdes públicas y equipamiento público que el proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; e, informe si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de este proyecto.

Adicionalmente se adjunta el oficio No. STHV-DMPPS-0247, de fecha 18 de enero de 2019, mediante el cual, esta Secretaría remite el borrador de ordenanza del proyecto en referencia, a la Secretaria General del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia.

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Expediente de 27 hojas útiles y un cd con archivo digital.  
Oficio No. STHV-DMPPS-0247, de fecha 18 de enero de 2019.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-01-23	Arq. Tapia

13  
7  
2

FECHA **27 MAR 2019** HORA: **9:40**

Nº HOJ. **-UNA-**

Recibido por: *[Signature]*

1426

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,  
Ticket GDOC-2019-012084  
2019-036921

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
25/03/2019

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

**Referencia: PROYECTO URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL.**

**De mi consideración:**

En virtud de la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el día jueves 14 de marzo de 2019, esta dependencia remite el borrador de ordenanza del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal", incorporando las observaciones realizadas en dicha sesión. Adicionalmente, se adjunta el oficio No. DMC-CE-002642 de fecha 12 de marzo de 2019, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, que contiene el Informe Técnico catastral No. 0428-CE-2019.

Atentamente,

*[Signature]*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

**C.c. Abg. Sergio Garnica – Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-25
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-25

SUMILLA  
*[Signature]*

*[Handwritten signatures]*  
**QUITO**  
ALCALDÍA

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **27 MAR 2019** HORA: **9:40**

Nº HOJAS: **-344-**

Recibido por: *[Signature]*

Oficio No. STHV-DMPPS-  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2019-012084  
2019-036921

426

26 MAR 2019

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

**Referencia: PROYECTO URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y  
DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE  
ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL.**

**De mi consideración:**

En virtud de la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el día jueves 14 de marzo de 2019, esta dependencia remite el borrador de ordenanza del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal", incorporando las observaciones realizadas en dicha sesión. Adicionalmente, se adjunta el oficio No. DMC-CE-002642 de fecha 12 de marzo de 2019, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, que contiene el Informe Técnico catastral No. 0428-CE-2019.

Atentamente,

*[Signature]*  
Arq. Jacobo Herdoíza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

C.c. Abg. Sergio Garnica – Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-25	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-25	

**SECRETARÍA DE  
TERRITORIO**



# COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA

Acuerdo Ministerial 001177, el 2 de junio de 1994

Quito, 21 de marzo de 2019  
Oficio No. 00506 CV13AI-2019

Coax - 2019 - 036921

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO DE HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente.

De mi consideración:

Luego de un atento saludo por parte de quienes conformamos la COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA.

Dando contestación al oficio N° DMC-CE-002642 con fecha 16 de enero de 2019 me permito ingresar lo solicitado planos firmados por Arq. Eduardo Negrete Arquitecto Dr. Djilas Araujo Presidente, Ing. Irene Villacrés Gerente.

Por la atención que dé al presente le anticipamos nuestro agradecimiento.

Atentamente,

Ing. Irene Villacrés  
**GERENTE DE LA COOPERATIVA**



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE No. **171583007-9**

**CIUDADANIA**  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**VILLACRES JARAMILLO  
IRENE AMPARO**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**PICHINCHA  
QUITO**  
FECHA DE NACIMIENTO **1982-06-27**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **F**  
ESTADO CIVIL **DIVORCIADA**

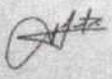



INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ING MARKINEGO COMERC** V4443V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **VILLACRES BORJA LEONIDAS GONZALO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **JARAMILLO HEREDIA ROSA MAGDALENA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**QUITO**  
**2013-03-06**  
**2023-03-06**


DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO

**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
4 DE FEBRERO 2013

**038** JUNTA No. **038 - 263** NÚMERO **1715830079** CÉDULA

**VILLACRES JARAMILLO IRENE AMPARO**  
APELLIDOS Y NOMBRES

**PICHINCHA** PROVINCIA **CIRCUNSCRIPCIÓN:**  
**QUITO** CANTÓN **ZONA: 3**  
**SAN BARTOLO** PARROQUIA




76  
32

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS	IRM	REGULARIZACIÓN ÁREAS	INCREMENTO PISOS	INICIO
<b>INICIAR SESIÓN</b>				

### Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

#### \* INFORMACIÓN PREDIAL

##### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1791430719001  
Nombre o razón social: **COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA**

##### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: **5607953**  
Geo clave:  
Clave catastral anterior: 22302 03 001 000 000 000  
En derechos y acciones: NO

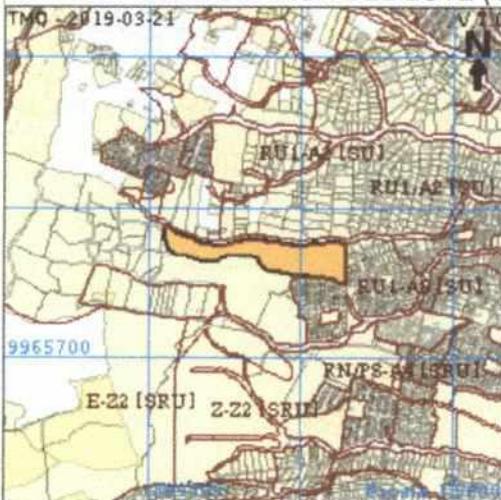
##### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
Área bruta total de construcción: 0.00 m<sup>2</sup>

##### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 195075.02 m<sup>2</sup>  
Área gráfica: 195075.03 m<sup>2</sup>  
Frente total: 805.47 m  
Máximo ETAM permitido: 2.00 % = 3901.50 m<sup>2</sup> [SRU]  
Zona Metropolitana: CHILLOS  
Parroquia: CONOCOTO  
Barrio/Sector: BCO DE PRESTAMOS  
Dependencia administrativa: Administración Zonal los Chillos

##### IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (405905)



[ZOOM 1](#) [ZOOM 2](#) [ZOOM 3](#)

[Nueva consulta](#) [Generar IRM preliminar](#)

**El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal los Chillos**

#### \* CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39647	12	6 m al eje de la via	0
IRM	TRONCAL METROPOLITANA.	70	sin referencia	

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

### REGULACIONES



#### ZONIFICACIÓN

Zona: A6 (A25002-1.5)

Lote mínimo: 25000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 100 m

COS total: 3 %

COS en planta baja: 1.5 %

#### PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

#### RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 5 m

Posterior: 5 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Factibilidad de servicios básicos: NO

#### ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)

Lote mínimo: 0 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 0 m

COS total: 0 %

COS en planta baja: 0 %

#### PISOS

Altura: 0 m

Número de pisos: 0

#### RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 0 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Factibilidad de servicios básicos: NO

### AFECTACIONES/PROTECCIONES



Descripción	Tipo	Derecho de vía (m) (desde el eje)	Retiro (m)	Observación
Troncal Metropolitana	EXPRESA	35.00	15.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectora expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV.
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			El lote se encuentra en zona de quebrada abierta. No se permite edificar en esta zona.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

### OBSERVACIONES



#### Observación

ZONA LOS CHILLOS-PARROQUIA CONOCOTO

SUSPENSO POR ESTUDIOS DEFINITIVOS DEL TRAMO II-SUR DE LA VIA PERIMETRAL METROPOLITANA, SEGÚN OFICIO # 535-UPEV-EPMMOP DEL 14 DE AGOSTO DEL 2013, FIRMADA POR EL ING. JUAN CARLOS CALDERON S. FUNCIONARIO DE LA UNIDAD DE PROYECTOS ESPECIALES DE VIALIDAD-EPMMOP, SOLICITARA INFORMACION DE LA MISMA EN LA UNIDAD DE PROYECTOS ESPECIALES DE VIALIDAD DE LA EPMMOP-Q.

.-.-

### NOTAS



- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada

74  
30

por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

..

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2016 - 2019

(V4.1-190321 0938)

Powered by CuscungoSoft

?)

29

Oficio, DMC-CE-002642  
Quito D.M.,

12 MAR 2019

Arquitecto  
Vladimir Tapia  
**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**  
**SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente

**De mis consideraciones:**

Con oficio N° STHV-DMPPS-0414, del 24 de enero del 2019, ingresado en esta Dirección con Ticket 2019-012084, asignado para su despacho el 5 de febrero del 2019, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en lo referente a la documentación presentada por la Ing. Irene Villacrés, quien requiere la aprobación como proyecto denominado **"Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal"** a desarrollarse en el predio 5607953 con clave catastral 22302-03-001 ubicado en la parroquia de Conocoto, solicita se informe sobre la cabida total y se emita los datos técnicos de las áreas verdes públicas y equipamiento que el proyecto entregara a la municipalidad, así como también se indique si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de este proyecto.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), remite el informe técnico N° 428-CE-2019, dando atención de esta manera a lo solicitado, y se continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente,



Ing. Erwin Arroba Padilla  
**COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL**

Revisado por	Ing. Juan Solís Servidor Municipal	11-03-2019	
Elaborado por	Arq. Luis Hidalgo Servidor Municipal	8-03-2019	
Referencia Interna	N° 0428-CE-2019		
Ticket Gdoc	N° 2019-012084		
SGD			

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL URBANIZACION DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal**, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía en calidad de promotor del proyecto, presenta una propuesta que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio número 5607953, ubicado en la parroquia rural de Conocoto del Distrito Metropolitano de Quito.

La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, fue creada el 02 de junio de 1994, y regularizada ante la Dirección Nacional de Cooperativas, actualmente Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. El terreno fue adquirido mediante el contrato de compra-venta al Seguro Social Ecuatoriano el 05 de septiembre de 2002. Adicionalmente, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía cuenta con escritura pública y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 09 de enero de 2003 la misma que fue generada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y cuenta con 127 socios registrados en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, el cual se implanta en un lote de terreno con una superficie de 195.075,02 m<sup>2</sup> (19.50 Ha); según levantamiento topográfico, corresponde a un proyecto que desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de una urbanización residencial y de un Equipamiento Público Municipal de carácter metropolitano integrado a la ciudad a través de áreas verdes, aceras y red vial, además de una estrategia de espacio público que permite la creación de un parque lineal a lo largo de la quebrada Girón.

El objetivo de la ordenanza de este proyecto especial, consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al citado predio, que se desarrollará en dos macro lotes; el macro lote 1 desarrollará un proyecto de habilitación de suelo con una urbanización de interés social, conformada por 127 lotes, con uso residencial urbano 1, destinado para los socios de la Cooperativa 13 de Abril de Itchimbía y el cual contempla la dotación de área verde y la generación de un parque lineal; y el macro lote 2 que acogerá un proyecto de Equipamiento Público Municipal, y será entregado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que este se encargue de la planificación y construcción del Equipamiento Público Municipal, el mismo que será definido en observancia a la demanda objetiva de la parroquia.

Por otra parte, debido a que este proyecto corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, es importante recalcar que el mismo se encuentra exento de pago por Concesión Onerosa de Derechos según lo establecido en el artículo 7, de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada con fecha 13 de septiembre de 2017, la cual determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

Es importante mencionar que el predio número 5607953, conforme a la base cartográfica del Ministerio de Ambiente (MAE), se encuentra parcialmente intersecado por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, esta condición ambiental, limita al predio con la prohibición de desarrollar un equipamiento público de servicios funerarios, el cual fue inicialmente propuesto por parte de los promotores del proyecto, en observancia a la Ordenanza Metropolitana No. 210 modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 12 de abril de 2018; sin embargo, según mesas de trabajo mantenidas con técnicos del Ministerio de Ambiente (MAE) el polígono de Bosques Protectores que interseca al predio será revisado y potencialmente modificado por dicha entidad.

Finalmente, este proyecto especial cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**CONSIDERANDO:**

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: “(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);”;
- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”,
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: “Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá “(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...);”;
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del

gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

Que, el artículo 34 de la Ley de la Economía Popular y Solidaria define a las cooperativas como: las organizaciones económicas solidarias, constituidas como sociedades de derecho privado, con finalidad social y sin fin de lucro, auto gestionadas democráticamente por sus socios que, unen sus aportaciones económicas, fuerza de trabajo, capacidad productiva y de servicios, para la satisfacción de sus necesidades económicas, sociales y culturales, a través de una empresa administrada en común, que busca el beneficio inmediato de sus integrantes y mediato de la comunidad.

Que, el artículo 34 ibídem, establece que las cooperativas, por su actividad económica, podrán pertenecer a uno de los siguientes grupos: producción, crédito, vivienda, servicios o multiactivas, de conformidad con las definiciones que constarán en el Reglamento General de la Ley.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que, en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, señala que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

Que, la solicitud de aprobación del proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, el mes de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE y

promoviendo el desarrollo de una urbanización de interés social y de un camposanto para la parroquia de Conocoto.

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesiones de fechas 31 de julio de 2014 y 27 de agosto de 2014 trató el proyecto "Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Equipamiento Público Municipal", y resolvió que es viable con observaciones.

Que, el literal b) del numeral 3 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece que las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativos y técnicos previstos para tal efecto; las mismas que deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y área de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo máximo de 8 años.

Que, el numeral 7 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece que la construcción de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en dicha ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Que, mediante informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SMP-0166/2015, contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 23 de octubre de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del PUAE en mención.

Que, dentro de las Condiciones de implantación de servicios funerarios (cementeros o camposantos) contenidas en el Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza Metropolitana No. 210, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 12 de abril de 2018, estipulan que para el desarrollo de cementeros o camposantos zonales o metropolitanos se requiere el Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con áreas protegidas declaradas por el Gobierno Nacional o Metropolitano.

Que, mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-3310, de fecha de agosto de 2018, la Secretaría de Ambiente, remite el Informe Técnico concluyendo que el predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP; sin embargo, si interseca con Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente.

Que, mediante oficio STHV-DMPPS-4125, de fecha 15 de agosto de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a los promotores replantear el proyecto en cuanto al uso propuesto para el Macro Lote 2, en observancia de la normativa vigente.

Que, mediante sesión ordinaria de Mesa Técnica de PUAE, realizada el día miércoles 12 de septiembre de 2018, se dictaminó favorable a la solicitud realizada a los promotores del proyecto mediante oficio de fecha 22 de agosto de 2018, determinando que el uso propuesto para el macro lote 2 corresponderá a Equipamiento Público Municipal, en observancia de normativa vigente.

Que, mediante oficio STHV-DMPPS-4873, de fecha 24 de septiembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a las Secretarías encargadas de la Movilidad y del Ambiente actualizar sus informes técnicos correspondientes.

Que, mediante oficio No. SM-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018, la Secretaría de Movilidad remite el Informe Técnico No. SM-DPPM-107/2018, de actualización del criterio técnico desde el ámbito de la movilidad del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal.

Que, mediante oficio No. SA-2018-4421, de fecha 15 de octubre de 2018, la Secretaría de Ambiente remite la actualización del criterio técnico mediante el Informe Criterio Técnico Ambiental con respecto al proyecto de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal".

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0247-2019 de 18 de enero de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Equipamiento Público Municipal.

Que, mediante oficio No. DMC-CE-002642 de fecha 12 de marzo de 2019, la Dirección Metropolitana de Catastros, remite el Informe Técnico catastral No. 0428-CE-2019.

Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2019 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Campo Santo Ecológico Conocoto; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO  
COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO MUNICIPAL

Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal**, que contempla un proyecto de urbanización residencial de interés social y la generación de un Equipamiento Público Municipal de servicio público para la parroquia de Conocoto.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal se ubica en la parroquia rural de Conocoto, en la Administración Zonal Los Chillos del Distrito Metropolitano de Quito, en el predio número 5607953, con clave catastral 22302 03 001, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA, el cual cuenta con una superficie de 195.075,02 m<sup>2</sup> (19.50 Ha) según lo determina la escritura, y levantamiento topográfico; con los siguientes linderos:

- **Hacia el Norte:** en mil doscientos ochenta y tres metros aproximadamente con la quebrada Girón.
- **Hacia el Sur:** en cuatrocientos tres metros con propiedad particular y en ochocientos cinco metros aproximadamente con calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
- **Hacia el Este:** en doscientos ochenta y un metros aproximadamente con calle Joaquín Gangotena.
- **Hacia el Oeste:** en ciento sesenta y cuatro metros aproximadamente con propiedad privada.

**Artículo 3.- Objetivo General.-** Establecer las condiciones de desarrollo urbanístico del área de implantación correspondiente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y del Equipamiento Público Municipal", mediante disposiciones y normas de uso y ocupación del suelo, que garanticen el apropiado desarrollo urbano del sector, constituyendo los derechos y obligaciones de las partes, así como los instrumentos para su ejecución, con la finalidad de guiar un proceso de desarrollo bajo un manejo sustentable de los recursos

naturales y ecológicos y el desarrollo de sus potencialidades urbanísticas, tanto residenciales como de Equipamiento Público Municipal público.

**Artículo 4.- Objetivos específicos.-** El proyecto deberá cumplir con los siguientes objetivos específicos:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios colectivos para soportar la futura demanda que requiere el proyecto.
- b) Integrar el área del proyecto a los sistemas generales de movilidad y transporte, servicios básicos, infraestructura, espacio público y red verde urbana de la ciudad, definidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- c) Dotar a la parroquia de Conocoto de un Equipamiento Público Municipal de servicio público de escala metropolitana, que responda a la demanda existente en la parroquia.

## Capítulo II

### MACRO LOTES, CLASIFICACIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 5.- Identificación y superficie de macro lotes y calle Leónidas Plaza.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman dos macro lotes de acuerdo al siguiente cuadro:

**Cuadro No. 01**  
**Identificación y superficie de los macro lotes**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>
a.	Macro Lote 1	145.154,22
b.	Macro Lote 2	44.867,49
c.	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza	5.053,31
ÁREA DE LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		195.075,02
ÁREA DE LOTE SEGÚN ESCRITURA		195.075,02
ÁREA GRÁFICA		195.075,03

**Artículo 6.- Macro lotes y componentes urbanísticos.-** Los macro lotes que conforman el proyecto contendrán los siguientes componentes:

**Cuadro No. 02**  
**Macro lotes y componentes urbanísticos**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
MACRO LOTE 1	127 lotes	85.948,03	145.154,22
	Vías internas	18.339,78	
	Parque Lineal	4.520,79	
	Faja de protección Av. Troncal	2.896,76	
	Área Residencial Urbano 1	111.705,36	
	Área verde	-	
	Área verde adicional	-	
MACRO LOTE 2	Área comunal	-	10.344,53
	Infraestructura de la EPMAPS	-	1.616,36
	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	-	2.598,81
	Equipamiento Público Municipal	-	5.053,28
	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza	-	13.835,88
<b>TOTAL:</b>			<b>195.075,02</b>

**Artículo 7.- Condiciones urbanísticas específicas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) **Clasificación de suelo:** Rural y Urbano
- b) **Usos:** Los usos de suelo determinados para el macro lote 1 y 2 son los siguientes:

**Cuadro No. 03**  
**Clasificación y usos de suelo**

	Descripción	Clasificación	Uso
MACRO LOTE 1	Área residencial con 127 lotes	Urbano	(RU1) Residencial Urbano 1
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural
	Área Verde	Rural	(E) Equipamiento
	Área Comunal	Rural	(E) Equipamiento
	Infraestructura de la EPMAPS	Urbano	(E) Equipamiento
	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	Rural	(E) Equipamiento
MACRO LOTE 2	Equipamiento Público Municipal	Rural	(E) Equipamiento



Las edificaciones a implantarse en los Marco Lotes 1 y 2 tendrán una forma de ocupación de suelo aislada (A).

**Artículo 9.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes.

Los proyectos y construcciones individuales a desarrollarse en los lotes residenciales deberán contar con los estudios arquitectónicos y de ingenierías necesarios para obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas, previo al inicio de las tareas constructivas, de conformidad al ordenamiento jurídico establecido para el efecto.

### Capítulo III DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL

**Artículo 10.- Planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, sin perjuicio de la responsabilidad imputable a los revisores y aprobadores, salvo su inducción a engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los planos, datos o documentos, o la existencia de terceros afectados, será de responsabilidad de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.

**Artículo 11.- Del Equipamiento Público Municipal.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el macro lote 2, cuya superficie corresponde a 44.867,49 m<sup>2</sup>, predio en el cual se implanta se desarrollará un equipamiento público municipal de servicios funerarios, cuyos linderos se detallan a continuación:

**Cuadro No. 05  
Equipamiento Público Municipal**

	Lindero	Distancia lineal	Distancia lineal Total	Superficie	
<b>Equipamiento Público Municipal</b>	<b>Norte:</b> <i>Borde superior de Quebrada</i>		441,70 m	<b>44.867,49 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Sur:</b> <i>Calle Leónidas Plaza Gutiérrez</i>		363,17 m		
	<b>Este:</b>	<i>Área Comunal</i>	41,38 m		77,37 m
		<i>Área Verde</i>	35,99 m		
	<b>Oeste:</b>	<i>Propiedad Privada</i>	148,02 m		185,82 m
		<i>Quebrada Girón</i>	37,80 m		

**Artículo 12.- Lotes.-** El número total de lotes es 127, cuya superficie corresponde a 85.948,03 m<sup>2</sup>, numerados del uno (1) al ciento veinte y siete (127), cuyo detalle consta en el plano de la urbanización, establecido en el Anexo No. 01 de la presente Ordenanza, el cual contiene el cuadro de áreas y linderos de cada lote.

**Artículo 13.- Del área verde y equipamiento comunal.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de **10.344,53 m<sup>2</sup>** en área verde, **1.616,36 m<sup>2</sup>** en área verde adicional y **2.598,81 m<sup>2</sup>** en área de equipamiento comunal, según los planos del anexo No. 1 y en los cuadros No. 06, No. 07 y No. 08, detallados a continuación:

**Cuadro No. 06**

**Área Verde**

	Lindero	Distancia lineal	Superficie
Área Verde	Norte: <i>Borde superior de Quebrada</i>	246,24 m	10.344,53 m <sup>2</sup>
	Sur: <i>Área comunal</i>	103,57 m	
	Este: <i>Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana</i>	147,03 m	
	Oeste: <i>Aporte Urbanístico</i>	35,99 m	

**Cuadro No. 07**

**Área Verde adicional**

	Lindero	Distancia lineal	Superficie	
Área Verde adicional	Norte: <i>Parque lineal</i>	106,16 m	1.616,36 m <sup>2</sup>	
	Sur:	<i>Lote No. 119</i>		14,00 m
		<i>Lote No. 120</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 121</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 122</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 123</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 124</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 125</i>		15,30 m
	Este:	<i>Lote No. 126</i>		15,30 m
		<i>Lote No. 127</i>		11,56 m
	Oeste:	<i>Lote No. 40</i>		22,04 m
		<i>Lote No. 41</i>		13,27 m
		<i>Parque lineal</i>		12,96 m

**Cuadro No. 08**

**Área Equipamiento Comunal**

	Lindero	Distancia lineal	Superficie
Área Comunal	Norte: <i>Área verde</i>	103,57 m	2.598,81 m <sup>2</sup>
	Sur: <i>Calle Leónidas Plaza Gutiérrez</i>	63,91 m	
	Este: <i>Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana</i>	54,49 m	
	Oeste: <i>Macro Lote 2</i>	41,38 m	

**Artículo 14.- De la infraestructura de la EPMAPS.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere a la EPMAPS, la superficie de 5.053,280 m<sup>2</sup>, predio en el cual se implanta la infraestructura de la EPMAPS, considerada como área de Equipamiento de servicios públicos, y detallada de la siguiente manera:

**Cuadro No. 09**  
**Infraestructura de la EPMAPS**

Predio destinado a la Infraestructura de la EPMAPS	Lindero		Distancia lineal	Distancia lineal Total	Superficie
	Norte:	Calle 1		-	
Sur:	Calle Leónidas Plaza Gutiérrez		-	46.78 m	
Este:	Lote No. 12		35.50 m	96.43 m	
	Lote No. 13		60.93 m		
Oeste:	Calle 2		-	131.33 m	

**Artículo 15.- De la Afectación de la Vía Troncal Metropolitana.-** Se mantiene la afectación por el trazado de la vía Troncal Metropolitana en una superficie de 13.835,88 m<sup>2</sup> como afectación vial, considerada temporalmente como área no computable de Equipamiento Público Municipal de servicios públicos, la misma que no podrá contar con habilitaciones de suelo ni transferencias de dominio; detallada de la siguiente manera:

**Cuadro No. 10**  
**Afectación de la Vía Troncal Metropolitana**

Afectación de la Vía Troncal Metropolitana	Lindero	En parte	Total	Superficie
		Norte:	Borde superior de Quebrada Girón	
Sur:	Calle Leónidas Plaza Gutiérrez		120.82 m	
Este:	Franja de protección de la Avenida Troncal Metropolitana		192.80 m	
Oeste:	Área Verde 1	147,03 m	199.52 m	
	Área Comunal	52,49 m		

**Artículo 16.- De las vías.-** La urbanización de interés social y desarrollo progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía contempla un sistema vial de uso público según lo establecido en el plano de sistema vial del anexo No. 01 de la presente Ordenanza; con los siguientes anchos viales:

**Cuadro No. 11**  
**Especificaciones de las Vías**

NOMBRE	Nº de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Acera m.	Ancho total de Vía
Calle "1"	2	3	3	12,00 m
Calle "2"	2	3	2	10,00 m

65

21

Calle "3"	2	3	3	12,00 m
Calle "4"	2	3	2	10,00 m
Calle "5"	2	3	2	10,00 m
Calle "6"	2	3	2	10,00 m
Calle "7"	2	3	3	12,00 m
Calle "8"	2	3	2	10,00 m
Calle "9"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle "10"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle Leónidas Plaza Gutiérrez:	2	3	3	12,00 m

**Artículo 17.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización estarán bajo la responsabilidad y costo de los socios de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y son las siguientes:

**Cuadro No. 12**  
**Obras a ejecutarse**

Obras de replanteo vial de la Urbanización	100%
Limpieza y Resanteo de Vías	100%
Red de Alcantarrillado	100%
Construcción de Bordillos	100%
Red de Agua Potable	100%
Estudios de factibilidad de luz y teléfonos	100%
Red eléctrica y telefónica	100%
Construcción de aceras de calles	100%
Adoquinado o asfaltado	100%
Construcción y equipamiento de parque lineal	100%
Equipamiento de área verde	100%

**Artículo 18.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo para ejecutar la totalidad de las obras de infraestructura, incluido el Equipamiento Público Municipal del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras detallado en los planos entregados por la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia, los cuales constan en el anexo 01 del presente instrumento; este plazo contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

**Artículo 19.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual remitirá un informe técnico semestral a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tanto del departamento de fiscalización, como del departamento de obras públicas. Su informe favorable final será necesario para cancelar la hipoteca del proyecto.

**Artículo 20.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios de los inmuebles que conforman la urbanización, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado sobre el costo de las obras no ejecutadas al vencimiento del plazo.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras directamente, transfiriendo los gastos y costos incurridos a todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30% sobre el valor total de la obra.

Emitidos los informes, por parte de la Administración Zonal Los Chillos, que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, dicha administración notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 21.- De la garantía de Ejecución de las Obras.-** Los lotes que conforman la urbanización, quedarán gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de que consta en el plano adjunto al Anexo No. 01 de la presente Ordenanza.

**Artículo 22.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía deberá, en el plazo de ciento veinte días (120) días contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Administración Zonal Los Chillos y la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, para que inicien las acciones pertinentes.

**Artículo 23.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía entregará las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto al Anexo No. 01 de la presente Ordenanza, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas contarán con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

## **Capítulo IV DE LA INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE**

**Artículo 24.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte de los propietarios de los macro lotes 1 y 2 bajo las siguientes responsabilidades:

**Macro Lote 1:** Los servicios públicos e infraestructura se habilitarán y construirán por parte de la Cooperativa 13 de Abril Itchimbía a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

**Macro Lote 2:** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito habilitará y construirá a su costo el Equipamiento Público Municipal de servicios públicos e infraestructura a implantarse en este macro lote.

## **Capítulo V DE LAS ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL COMUNAL Y EL MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 25.- Áreas verdes, equipamiento comunal y Equipamiento Público Municipal comunal.-** El proyecto generará áreas verdes y Equipamiento Público Municipal comunal de la siguiente manera:

- a) **Macro Lote 1:** área verde y área comunal correspondiente a la urbanización, se implantarán con las superficies determinadas en el Artículo 13 de la presente Ordenanza, mismas que deberán ser equipadas y mantenidas por la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.
- b) **Macro Lote 2:** se generará espacio público y áreas verdes entorno al desarrollo del Equipamiento Público Municipal de servicios públicos y se incorporará a la red de espacios públicos del Distrito Metropolitano de Quito. Estas áreas serán de libre acceso a la ciudadanía.

En el macro lote 1 y macro lote 2 se generará un parque lineal a lo largo del borde superior de la Quebrada Girón, con una sección de 10 metros., según el corte referencial descrito en el Anexo 01 de la presente Ordenanza. Los costos de habilitación y de este parque correrán a cargo de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía para el tramo situado en el macro lote 1, y a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el tramo situado en el macro lote 2.

**Artículo 26.- Mobiliario Urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente, deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia, seguridad y disfrute del espacio público.

## Capítulo VI DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

1. **Artículo 27.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.-** El PUAE se desarrollará de acuerdo a las especificaciones contenidas en el No. SM-DPPM-107/18 de la Secretaría de Movilidad, contenido en oficio No. SM-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018, que se adjunta como Anexo No. 03 a la presente Ordenanza:
  - El tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, desde la calle Oe6C, hacia el Oriente, (Antigua vía Conocoto – Amaguaña), deberá mantener el ancho aprobado de 12.00 m.
  - Los accesos hacia la Troncal Metropolitana deberán proyectarse de tal manera que no interfiera con el funcionamiento de dicha vía, cuando ésta se construya. La Calle Leónidas Plaza Gutiérrez será la vía que permita la accesibilidad al área de Equipamiento Público Municipal Público.
  - En las vías internas de la urbanización, se deberá incluir elementos que incentiven el uso de medios de transporte alternativos como patinetas, bicicleta y caminata; con la finalidad de controlar la velocidad de la circulación vehicular en estas vías, se recomienda el uso de elementos de ordenamiento estructural como parte del mobiliario urbano (retranqueos Zig-Zag o isletas centrales), dispuestos tal como se indica en el Instructivo Técnico para el Diseño de Zonas 30 elaborado por la Secretaría de Movilidad.
  - Sobre la base de los diseños definitivos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, se deberá coordinar con la Gerencia de Operaciones de Movilidad de la EPMMOP-Q, la realización del proyecto de señalización y seguridad vial correspondiente.
  - En el Macro Lote 1, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción de la

infraestructura, en coordinación con la EPMMOP y la Administración Zonal Los Chillos.

- En el Macro Lote 2, el diseño del proyecto de Equipamiento Público Municipal establecerá las características particulares de circulación al interior de las áreas de parqueo, señalización, señalética y semaforización en caso de requerirse.
- Todas las medidas de mitigación que se propongan deberán ejecutarse a costo del promotor del proyecto en coordinación con las entidades municipales que correspondan.

## **Capítulo VII**

### **De los compromisos**

**Artículo 28.- Compromisos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Construir el tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, actualmente vía pública, desde el lindero entre el barrio de San Juan de Conocoto y la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía hasta el límite con la hacienda Piscimballi, en una extensión aproximada de 1.420 metros lineales y las correspondientes obras de mitigación de tráfico y de accesibilidad al equipamiento.
2. Desarrollar a través de la EPMAPS, los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización, en compensación por 5.053,28 m<sup>2</sup> correspondientes a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el Macro Lote 1, esta superficie pasará a formar parte de los activos de dicha empresa una vez realizados y aprobados los estudios conforme lo ratifica *el Anexo 06. Oficio n° EPMAPS – GT- 2017-129 de fecha 15 marzo de 2017.*
3. Realizar a través de la Secretaría de Ambiente, en coordinación con la Administración Zonal Los Chillos, el Plan de Manejo para la Quebrada Girón.
4. Diseñar y construir el Equipamiento Público Municipal que se implantará en el Macro Lote 2, en función de los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.

**Artículo 29.- Compromisos de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Entregar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de aporte urbanístico, el área establecida como Macro Lote 2 con un área de 44.867,49 m<sup>2</sup>, según lo descrito en los planos del Anexo No. 01 de la presente Ordenanza.
2. Entregar sin costo para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área correspondiente a la afectación de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
3. Ejecutar las reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en el Macro Lote 1 en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado.
4. Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios públicos generados por el proyecto, correspondientes a la urbanización.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Las asignaciones de clasificación, uso de suelo y zonificación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo 13 de Abril de Itchimbía, se harán efectivas una vez que la Autoridad Ambiental Nacional modifique el polígono del Bosque Protector, eliminando la intersección del predio en el que se implanta el proyecto con dicha área de conservación, y una vez que la Autoridad Agraria Nacional emita el pronunciamiento favorable del cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

**Segunda.-** Las asignaciones de uso de suelo y zonificación del Equipamiento Público Municipal, se harán efectivas una vez que la Autoridad Ambiental Nacional modifique el polígono del Bosque Protector, eliminando la intersección del predio en el que se implanta el proyecto, con dicha área de conservación.

**Tercera.-** En atención a las necesidades de la parroquia de Conocoto, el Equipamiento Público Municipal implantado en el macro lote 2 será destinado a servicios funerarios (camposanto), para lo cual se le asignará el uso correspondiente, una vez que la Autoridad Ambiental Nacional modifique el polígono del Bosque Protector, eliminando la intersección del predio en el que se implanta el proyecto, con dicha área de conservación.

**Cuarta.- Licenciamiento de Proyectos Arquitectónicos:** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, los propietarios se sujetarán a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

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

**Sexta.-** La Administración Zonal Los Chillos en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el Capítulo VII del presente instrumento.

**Séptima.-** Para el diseño del Equipamiento Público Municipal de servicios públicos, la Administración Zonal Los Chillos solicitará a la Dirección Metropolitana de Riesgos el informe correspondiente; la determinación de obras de mitigación de riesgos a desarrollarse dentro del proyecto deberá ser aprobada y coordinadas con la entidad municipal competente.

**Octava-** Una vez protocolizada la presente Ordenanza, las superficies de terreno establecidas para áreas verdes de uso público y equipamiento, así como el macro lote 2 destinado para Equipamiento Público Municipal pasarán a propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Segunda.-** La contratación para realizar los estudios necesarios para el diseño del Equipamiento Público Municipal, el cual será destinado a un equipamiento de servicios funerarios (camposanto), deberá realizarse en el plazo de 6 meses a partir de la legalización de la propiedad y de la redefinición del Bosque Protector por parte del Ministerio de Ambiente, el mismo que estará a cargo de la Administración Zonal los Chillos, así como el modelo de gestión para la ejecución del proyecto.

**Tercera.-** La Administración Zonal los Chillos en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, desarrollará todas las gestiones necesarias para la ejecución del tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, incluyendo la aprobación del trazado vial, desde el lindero entre el barrio de San Juan de Conocoto y la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía hasta el límite con la hacienda Piscimballi, en una extensión aproximada de 1.420 metros lineales y las correspondientes obras de mitigación de tráfico y de accesibilidad al equipamiento.

**Cuarta.-** La EPMAPS, en un plazo de 12 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, elaborará los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, en canje por la superficie de 5.053,28 m<sup>2</sup> correspondiente a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el Macro Lote 1.

**Quinta.-** La Administración Zonal los Chillos en un plazo de 8 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, desarrollará el Plan de Manejo para la Quebrada Girón.

## DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

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

Dr. Eduardo del Pozo  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

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

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xx de 2019.-  
Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

**ANEXOS**

1. Planos del proyecto de la urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.
2. Informe Criterio Técnico Ambiental de la Secretaría de Ambiente, contenido en oficio No. SA-2018-4421, de fecha 15 de octubre de 2018.
3. Informe Técnico No. SM-DPPM-107/18 de la Secretaría de Movilidad, contenido en oficio No. Sm-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018.
4. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
5. Oficio n° EPMAPS – GT- 2017-129 de fecha 15 marzo de 2017.
6. Informe Técnico Catastral No. 0428-CE -2019

2019-03-20



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA 27 MAR 2019 HORA 9:40

Nº HOJA - UNA

Recibido por: [Signature]

1426

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC-2019-012084 2019-036921

[Handwritten signature and date: 27.03.2019]

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

Referencia: PROYECTO URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL.

De mi consideración:

En virtud de la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el día jueves 14 de marzo de 2019, esta dependencia remite el borrador de ordenanza del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal", incorporando las observaciones realizadas en dicha sesión. Adicionalmente, se adjunta el oficio No. DMC-CE-002642 de fecha 12 de marzo de 2019, remitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, que contiene el Informe Técnico catastral No. 0428-CE-2019.

Atentamente,

[Signature of Jacobo Herdoiza B.] Arq. Jacobo Herdoiza B. SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

C.c. Abg. Sergio Garnica – Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-03-25
Revisado por:	V. Tapia	DMPPS	2019-03-25

SUMILLA [Signature]

SECRETARÍA DE TERRITORIO

(00)

(19)

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
**URGENTE**

Oficio No.: SG - 0203

Quito D.M., 15 ENE 2019

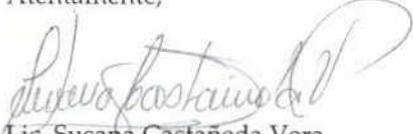
Ticket GDOC-2019-004328

Arquitecto  
Jacobó Herdoíza  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Presente.-

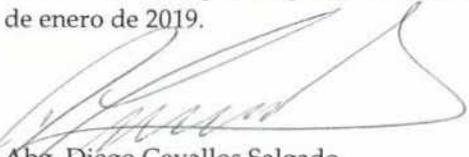
De mi consideración:

La Comisión de Desarrollo Parroquial, en sesión ordinaria realizada el 8 de enero de 2019, luego de conocer el informe sobre los avances y estado actual del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbia y Complejo Ecológico Camposanto Conocoto, **resolvió:** solicitar a usted que remita, con el carácter de urgente, el expediente correspondiente a la Comisión de Uso de Suelo y paralelamente se insista en los informes de Movilidad y Ambiente que han sido requeridos respecto del Proyecto en referencia, de acuerdo a lo mencionado por su delegado en la mencionada comisión.

Atentamente,

  
Lic. Susana Castañeda Vera  
Presidenta de la Comisión de  
Desarrollo Parroquial

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Desarrollo Parroquial, en sesión ordinaria realizada el 8 de enero de 2019.

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

Ejemplar 1: Destinatario.  
Ejemplar 2: Numérico.  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Pamela Albuja	GC	08/01/2019	
Revisado por:	Renato Delgado	PGC	09/01/2019	

Quito, 09 de Enero de 2019  
Oficio No. 0-2019-CRM

Señor Arquitecto:

**Jacobo Herdoíza**

**Secretario Metropolitano de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Presente.-

Presente.-

De mi consideración.-

En fecha 3 de septiembre de 2018, mantuvimos en mi Despacho una reunión con el Arquitecto Tapia en calidad de su delegado, en el cual se trató el tema el Cementerio de Conocoto, posterior a que el Ministerio de Ambiente, determinara que exista una intercesión con un parque Nacional, no podría darse la construcción del Cementerio.

Sin embargo su Delegado señaló que se podría continuar con el PUAE dejando esa parte como equipamiento y luego resolver la construcción del Cementerio cuando este a nombre del Municipio, así como también se comprometieron a realizar la actualización de los informes correspondientes que fueron ya conocidos por la Mesa Técnica de PUAE.

Con estos antecedentes solicito a Usted me informe en el término de 48 horas que acciones y resoluciones a tomado la Secretaria su cargo en este tema desde el mes de septiembre de 2018.

Por la atención que se sirva dar a la presente, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



**Dra. Renata Moreno Caicedo**

**Concejala del Distrito Metropolitano de Quito.**

Ao

Oficio No. STHV-DMPPS- -2018  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-110441

Ingeniera  
Geovanna Chávez  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

**De mi consideración:**

En referencia al proyecto **"URBANIZACION DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA Y EQUIPAMIENTO"**, a desarrollarse en el predio número 5607953, con clave catastral 22302 03 001, ubicado en la parroquia de Conocoto, remito el expediente del proyecto en mención, ingresado por la Ing. Irene Villacrés, Gerente General de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia, para que la Dirección a su cargo revise la cabida total del lote y emita los datos técnicos (ubicación, inclinación, cabidas y linderos) de las áreas verdes públicas y equipamiento público que el proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; e, informe si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de este proyecto.

Atentamente,



Arq. Vladimir Papia.

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**Adjunto:** un expediente de 32 hojas útiles y un cd con archivo digital.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2018-12-04	<i>Arce</i>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01

2019/01/14 15:25

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1791430719001  
Nombre o razón social: COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5607953  
Geo clave:  
Clave catastral anterior: 2230203001000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción:  
En derechos y acciones: NO  
Destino económico: NO TIENE

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 0.00 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 544,259.46  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 544,259.46

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Rural  
Clasificación del suelo SIREC-Q: RURAL  
Área según escritura: 195,075.02 m2  
Área gráfica: 195,075.03 m2  
Frente total: 805.47 m  
Máximo ETAM permitido: 2.00 % = 3,901.50 m2 [SRU]  
Área excedente (+): 0.01 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Número de lote: -  
Dirección: 0 39647  
Zona Metropolitana: CHILLOS  
Parroquia: CONOCOTO  
Barrio/Sector: BCO DE PRESTAMOS

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA	1791430719001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 195075.03 m2.

37

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### **DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL URBANIZACION DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal**, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía en calidad de promotor del proyecto, presenta una propuesta que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio número 5607953, ubicado en la parroquia rural de Conocoto del Distrito Metropolitano de Quito.

La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, fue creada el 02 de junio de 1994, y regularizada ante la Dirección Nacional de Cooperativas, actualmente Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. El terreno fue adquirido mediante el contrato de compraventa al Seguro Social Ecuatoriano el 05 de septiembre de 2002. Adicionalmente, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía cuenta con escritura pública y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 09 de enero de 2003 la misma que fue generada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y cuenta con 127 socios registrados en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, el cual se implanta en un lote de terreno con una superficie de 195.075,02 m<sup>2</sup> (19.50 Ha); según levantamiento topográfico, corresponde a un proyecto que desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de una urbanización residencial y de un Equipamiento Público Municipal de carácter metropolitano integrado a la ciudad a través de áreas verdes, aceras y red vial, además de una estrategia de espacio público que permite la creación de un parque lineal a lo largo de la quebrada Girón.

El objetivo de la ordenanza de este proyecto especial, consiste en establecer las regulaciones urbanísticas aplicables al citado predio, que se desarrollará en dos macro lotes; el macro lote 1 desarrollará un proyecto de habilitación de suelo con una urbanización de interés social, conformada por 127 lotes, con uso residencial urbano 1, destinado para los socios de la Cooperativa 13 de Abril de Itchimbía y el cual contempla la dotación de área verde y la generación de un parque lineal; y el macro lote 2 que acogerá un proyecto de Equipamiento Público Municipal, y será entregado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que este se encargue de la planificación y construcción del Equipamiento Público Municipal, el mismo que será definido en observancia a la demanda objetiva de la parroquia.

Por otra parte, debido a que este proyecto corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, es importante recalcar que el mismo se encuentra exento de pago por Concesión Onerosa de Derechos según lo establecido en el artículo 7, de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos

Arquitectónicos Especiales, sancionada con fecha 13 de septiembre de 2017, la cual determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

Es importante mencionar que el predio número 5607953, conforme a la base cartográfica del Ministerio de Ambiente (MAE), se encuentra parcialmente intersecado por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, esta condición ambiental, limita al predio con la prohibición de desarrollar un equipamiento público de servicios funerarios, el cual fue inicialmente propuesto por parte de los promotores del proyecto, en observancia a la Ordenanza Metropolitana No. 210 modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 12 de abril de 2018; sin embargo, según mesas de trabajo mantenidas con técnicos del Ministerio de Ambiente (MAE) el polígono de Bosques Protectores que interseca al predio será revisado y potencialmente modificado por dicha entidad.

Finalmente, este proyecto especial cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**CONSIDERANDO:**

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);
- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...);
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal

correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

- Que, el artículo 34 de la Ley de la Economía Popular y Solidaria define a las cooperativas como: las organizaciones económicas solidarias, constituidas como sociedades de derecho privado, con finalidad social y sin fin de lucro, auto gestionadas democráticamente por sus socios que, unen sus aportaciones económicas, fuerza de trabajo, capacidad productiva y de servicios, para la satisfacción de sus necesidades económicas, sociales y culturales, a través de una empresa administrada en común, que busca el beneficio inmediato de sus integrantes y mediato de la comunidad.
- Que, el artículo 34 ibídem, establece que las cooperativas, por su actividad económica, podrán pertenecer a uno de los siguientes grupos: producción, crédito, vivienda, servicios o multiactivas, de conformidad con las definiciones que constarán en el Reglamento General de la Ley.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que, en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, señala que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesiones de fechas 31 de julio de 2014 y 27 de agosto de 2014 trató el proyecto “Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Equipamiento Público Municipal”, y resolvió que es viable con observaciones.
- Que, el literal b) del numeral 3 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece que las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio – organizativos y técnicos previstos para tal efecto; las mismas que deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y área de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo máximo de 8 años.

- Que, el numeral 7 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece que la construcción de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en dicha ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Que, mediante informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SMP-0166/2015, contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 23 de octubre de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del PUAE en mención.
- Que, dentro de las Condiciones de implantación de servicios funerarios (cementeros o camposantos) contenidas en el Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza Metropolitana No. 210, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 12 de abril de 2018, estipulan que para el desarrollo de cementeros o camposantos zonales o metropolitanos se requiere el Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con áreas protegidas declaradas por el Gobierno Nacional o Metropolitano.
- Que, mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-3310, de fecha de agosto de 2018, la Secretaría de Ambiente, remite el Informe Técnico concluyendo que el predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP; sin embargo, si interseca con Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente.
- Que, mediante oficio STHV-DMPPS-4125, de fecha 15 de agosto de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a los promotores replantear el proyecto en cuanto al uso propuesto para el Macro Lote 2, en observancia de la normativa vigente.
- Que, mediante sesión ordinaria de Mesa Técnica de PUAE, realizada el día miércoles 12 de septiembre de 2018, se dictaminó favorable a la solicitud realizada a los promotores del proyecto mediante oficio de fecha 22 de agosto de 2018, determinando que el uso propuesto para el macro lote 2 corresponderá a Equipamiento Público Municipal, en observancia de normativa vigente.
- Que, mediante oficio STHV-DMPPS-4873, de fecha 24 de septiembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a las Secretarías encargadas de la Movilidad y del Ambiente actualizar sus informes técnicos correspondientes.
- Que, mediante oficio No. SM-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018, la Secretaría de Movilidad remite el Informe Técnico No. SM-DPPM-107/2018, de actualización del criterio técnico desde el ámbito de la movilidad del proyecto "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal.
- Que, mediante oficio No. SA-2018-4421, de fecha 15 de octubre de 2018, la Secretaría de Ambiente remite la actualización del criterio técnico mediante el Informe Criterio Técnico Ambiental con respecto al proyecto de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal".

Que, mediante oficio No. STHV-DMMPS-xxx-2019 de xx de enero de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Equipamiento Público Municipal.

Que, mediante oficio No xxxx de xx de xxxx de 2019 expediente No. xxxx, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbía y Campo Santo Ecológico Conocoto; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL

#### Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal**, que contempla un proyecto de urbanización residencial de interés social y la generación de un Equipamiento Público Municipal de servicio público para la parroquia de Conocoto.

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal se ubica en la parroquia rural de Conocoto, en la Administración Zonal Los Chillos del Distrito Metropolitano de Quito, en el predio número 5607953, con clave catastral 22302 03 001, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA, el cual cuenta con una superficie de 195.075,02 m<sup>2</sup> (19.50 Ha) según lo determina la escritura, y levantamiento topográfico; con los siguientes linderos:

- **Hacia el Norte:** en mil doscientos ochenta y tres metros aproximadamente con la quebrada Girón.
- **Hacia el Sur:** en cuatrocientos tres metros con propiedad particular y en ochocientos cinco metros aproximadamente con calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
- **Hacia el Este:** en doscientos ochenta y un metros aproximadamente con calle Joaquín Gangotena.

- **Hacia el Oeste:** en ciento sesenta y cuatro metros aproximadamente con propiedad privada.

**Artículo 3.- Objetivo General.-** Establecer las condiciones de desarrollo urbanístico del área de implantación correspondiente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y del Equipamiento Público Municipal", mediante disposiciones y normas de uso y ocupación del suelo, que garanticen el apropiado desarrollo urbano del sector, constituyendo los derechos y obligaciones de las partes, así como los instrumentos para su ejecución, con la finalidad de guiar un proceso de desarrollo bajo un manejo sustentable de los recursos naturales y ecológicos y el desarrollo de sus potencialidades urbanísticas, tanto residenciales como de Equipamiento Público Municipal público.

**Artículo 4.- Objetivos específicos.-** El proyecto deberá cumplir con los siguientes objetivos específicos:

- Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios colectivos para soportar la futura demanda que requiere el proyecto.
- Integrar el área del proyecto a los sistemas generales de movilidad y transporte, servicios básicos, infraestructura, espacio público y red verde urbana de la ciudad, definidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Dotar a la parroquia de Conocoto de un Equipamiento Público Municipal de servicio público de escala metropolitana, que responda a la demanda existente en la parroquia.

## Capítulo II

### MACRO LOTES, CLASIFICACIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 5.- Identificación y superficie de macro lotes y calle Leónidas Plaza.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman dos macro lotes de acuerdo al siguiente cuadro:

**Cuadro No. 01**  
**Identificación y superficie de los macro lotes**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>
a.	Macro Lote 1	145.154,22
b.	Macro Lote 2	44.867,49
c.	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza	5.053,31
<b>ÁREA DE LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b>		<b>195.075,02</b>
<b>ÁREA DE LOTE SEGÚN ESCRITURA</b>		<b>195.075,02</b>
<b>ÁREA GRÁFICA</b>		<b>195.075,03</b>

**Artículo 6.- Macro lotes y componentes urbanísticos.-** Los macro lotes que conforman el proyecto contendrán los siguientes componentes:

**Cuadro No. 02  
Macro lotes y componentes urbanísticos**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
MACRO LOTE 1	Área Residencial Urbano 1 – 127 lotes	112.559,90	145.154,22
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	761,82	
	Área verde	10.344,53	
	Área comunal	2.598,81	
	Infraestructura de la EPMAPS	5.053,28	
	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	13.835,88	
MACRO LOTE 2	Equipamiento Público Municipal	44.867,49	44.867,49
Afectación Vial Calle Leónidas Plaza		5.053,31	5.053,31
<b>TOTAL:</b>			<b>195.075,02</b>

**Artículo 7.- Condiciones urbanísticas específicas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) **Clasificación de suelo:** Rural y Urbano
- b) **Usos:** Los usos de suelo determinados para el macro lote 1 y 2 son los siguientes:

**Cuadro No. 03  
Clasificación y usos de suelo**

	Descripción	Clasificación	Uso
MACRO LOTE 1	Área residencial con 127 lotes	Urbano	(RU1) Residencial Urbano 1
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural
	Área Verde	Rural	(E) Equipamiento
	Área Comunal	Rural	(E) Equipamiento
	Infraestructura de la EPMAPS	Urbano	(E) Equipamiento
	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	Rural	(E) Equipamiento
MACRO LOTE 2	Equipamiento Público Municipal	Rural	(E) Equipamiento

- c) **Entorno - Áreas verdes de uso público:** desarrollo de parque lineal en la quebrada Girón correspondiente al área de la franja de protección de quebrada.

**Artículo 8.- Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad.-** El Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, y Equipamiento Público Municipal desarrollados en los macros lotes 1 y 2 se sujetarán a las siguientes características de edificabilidad constantes en el cuadro N° 4:

**Cuadro No. 04  
Edificabilidad**

MACRO LOTE	Clasificación del Suelo	Uso	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
				Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
1	Urbano	Residencial Urbano 1 (RU1) 127 Lotes	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
1	Urbano	Equipamiento (E) Infraestructura EPMAPS	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1	Rural	Protección Ecológica (PE) Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1	Rural	Equipamiento (E) Área verde y equipamiento comunal	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
1	Rural	Protección Ecológica (PE) Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	A1252-5	2	8	5	3	3	6	5	10	1250	25
2	Rural	Equipamiento (E) Equipamiento Público Municipal	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1 y 2	Rural	Protección Ecológica (PE)	A31(PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Las edificaciones a implantarse en los Marco Lotes 1 y 2 tendrán una forma de ocupación de suelo aislada (A).

**Artículo 9.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes.

Los proyectos y construcciones individuales a desarrollarse en los lotes residenciales deberán contar con los estudios arquitectónicos y de ingenierías necesarios para obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas, previo al inicio de las tareas constructivas, de conformidad al ordenamiento jurídico establecido para el efecto.

### **Capítulo III DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL**

**Artículo 10.- Planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, sin perjuicio de la responsabilidad imputable a los revisores y aprobadores, salvo su inducción a engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los planos, datos o documentos, o la existencia de terceros afectados, será de responsabilidad de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.

**Artículo 11.- Lotes.-** El número total de lotes es 127, cuya superficie corresponde a 85.948,03 m<sup>2</sup>, numerados del uno (1) al ciento veinte y siete (127), cuyo detalle consta en el plano de la urbanización, establecido en el Anexo No. 01 de la presente Ordenanza, el cual contiene el cuadro de áreas y linderos de cada lote.

**Artículo 12.- Lotes intersecados por el Sistema Nacional de Bosques Protectores.** – los lotes 113 y 114 de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo 13 de Abril de Itchimbía, se encuentran intersecados parcialmente por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, conforme lo establecido en los planos del Anexo No. 01 de la presente Ordenanza. Estos lotes contarán con las regulaciones que se precisan en el cuadro No. 04; las cuales, en las áreas intersecadas por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, mantendrán la clasificación de suelo rural, el uso vigente de (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural y una zonificación A42 (1252-5), y en las áreas no intersecadas por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, se asignará clasificación de suelo urbano, uso de suelo (RU1) Residencial Urbano 1 y una zonificación A8 (603-35), según las áreas determinas en el cuadro No. 05.

**Cuadro No. 05  
Lotes intersecados por el Sistema Nacional de Bosque Protector**

Número de lote	Área m <sup>2</sup>	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosque Protector m <sup>2</sup>
113	657,87	5,74
114	798,52	282,14

**Artículo 13.- Del área verde y equipamiento comunal.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de **10.344,53 m<sup>2</sup>** en área verde y **2.598,81 m<sup>2</sup>** en área de equipamiento comunal, que corresponden al 15,05% del área útil de los lotes, según los planos del anexo No. 1 y en los cuadros No. 06 y No. 07 detallados a continuación:

**Cuadro No. 06  
Área Verde Computable**

Área Verde	Lindero		Distancia lineal	Superficie
	Norte:	Borde superior de Quebrada	246.24 m	
	Sur:	Área comunal	103.57 m	
	Este:	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	147.03 m	
	Oeste:	Aporte Urbanístico	35.99 m	

**Cuadro No. 07  
Área Equipamiento Comunal**

Área Comunal	Lindero		Distancia lineal	Superficie
	Norte:	Área verde	103,57 m	
	Sur:	Calle Leónidas Plaza Gutiérrez	63,91 m	
	Este:	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	54,49 m	
	Oeste:	Macro Lote 2	41,38 m	

**Artículo 14.- De la infraestructura de la EPMAPS.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere a la EPMAPS, la superficie de 5.053,280 m<sup>2</sup>, predio en el cual se implanta la infraestructura de la EPMAPS, considerada como área de Equipamiento de servicios públicos, y detallada de la siguiente manera:

**Cuadro No. 08  
Infraestructura de la EPMAPS**

Predio destinado a la Infraestructura de la EPMAPS	Lindero		Distancia lineal	Distancia lineal Total	Superficie
	Norte	Calle 1	-	48.08 m	
	Sur:	Calle Leónidas Plaza Gutiérrez	-	46.78 m	
	Este:	Lote No. 12	35.50 m	96.43 m	
		Lote No. 13	60.93 m		
	Oeste:	Calle 2	-	131.33 m	

**Artículo 15.- De la Afectación de la Vía Troncal Metropolitana.-** Se mantiene la afectación por el trazado de la vía Troncal Metropolitana en una superficie de 13.835,88 m<sup>2</sup> como afectación vial, considerada temporalmente como área no computable de Equipamiento Público Municipal de servicios públicos, la misma que no podrá contar con habilitaciones de suelo ni transferencias de dominio; detallada de la siguiente manera:

**Cuadro No. 09**  
**Afectación de la Vía Troncal Metropolitana**

Afectación de la Vía Troncal Metropolitana	Lindero	En parte	Total	Superficie  13.835.88 m <sup>2</sup>	
	Norte	Borde superior de Quebrada Girón			120.21 m
	Sur:	Calle Leónidas Plaza Gutiérrez			120.82 m
	Este:	Franja de protección de la Avenida Troncal Metropolitana			192.80 m
	Oeste:	Área Verde 1 Área Comunal	147,03 m 52,49 m		199.52 m

**Artículo 16.- De las vías.-** La urbanización de interés social y desarrollo progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía contempla un sistema vial de uso público según lo establecido en el plano de sistema vial del anexo No. 01 de la presente Ordenanza; con los siguientes anchos viales:

**Cuadro No. 10**  
**Especificaciones de las Vías**

NOMBRE	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Acera m.	Ancho total de Vía
Calle "1"	2	3	3	12,00 m
Calle "2"	2	3	2	10,00 m
Calle "3"	2	3	3	12,00 m
Calle "4"	2	3	2	10,00 m
Calle "5"	2	3	2	10,00 m
Calle "6"	2	3	2	10,00 m
Calle "7"	2	3	3	12,00 m
Calle "8"	2	3	2	10,00 m
Calle "9"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle "10"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle Leónidas Plaza Gutiérrez:	2	3	3	12,00 m

**Artículo 17.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización estarán bajo la responsabilidad y costo de los socios de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y son las siguientes:

**Cuadro No. 11**  
**Obras a ejecutarse**

Obras de replanteo vial de la Urbanización	100%
Limpieza y Resanteo de Vías	100%
Red de Alcantarrillado	100%
Construcción de Bordillos	100%
Red de Agua Potable	100%

Estudios de factibilidad de luz y teléfonos	100%
Red eléctrica y telefónica	100%
Construcción de aceras de calles	100%
Adoquinado o asfaltado	100%
Construcción y equipamiento de parque lineal	100%
Equipamiento de área verde	100%

**Artículo 18.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo para ejecutar la totalidad de las obras de infraestructura, incluido el Equipamiento Público Municipal del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras detallado en los planos entregados por la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, los cuales constan en el anexo 01 del presente instrumento; este plazo contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

**Artículo 19.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual remitirá un informe técnico semestral a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tanto del departamento de fiscalización, como del departamento de obras públicas. Su informe favorable final será necesario para cancelar la hipoteca del proyecto.

**Artículo 20.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios de los inmuebles que conforman la urbanización, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado sobre el costo de las obras no ejecutadas al vencimiento del plazo.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras directamente, transfiriendo los gastos y costos incurridos a todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30% sobre el valor total de la obra.

Emitidos los informes, por parte de la Administración Zonal Los Chillos, que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, dicha administración notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 21.- De la garantía de Ejecución de las Obras.-** Los lotes que conforman la urbanización, quedarán gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de que consta en el plano adjunto al Anexo No. 01 de la presente Ordenanza.

**Artículo 22.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía deberá, en el plazo de ciento veinte día (120) días contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Administración Zonal Los Chillos y la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, para que inicien las acciones pertinentes.

**Artículo 23.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía entregará las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto al Anexo No. 01 de la presente Ordenanza, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas contarán con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

#### **Capítulo IV DE LA INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE**

**Artículo 24.- De los Servicios Públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte de los propietarios de los macro lotes 1 y 2 bajo las siguientes responsabilidades:

**Macro Lote 1:** Los servicios públicos e infraestructura se habilitarán y construirán por parte de la Cooperativa 13 de Abril Itchimbía a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

**Macro Lote 2:** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito habilitará y construirá a su costo el Equipamiento Público Municipal de servicios públicos e infraestructura a implantarse en este macro lote.

#### **Capítulo V DE LAS ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL COMUNAL Y EL MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 25.- Áreas verdes, equipamiento comunal y Equipamiento Público Municipal comunal.-** El proyecto generará áreas verdes y Equipamiento Público Municipal comunal de la siguiente manera:

- a) **Macro Lote 1:** área verde y área comunal correspondiente a la urbanización, se implantarán con las superficies determinadas en el Artículo 13 de la presente Ordenanza, mismas que deberán ser equipadas y mantenidas por la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.
- b) **Macro Lote 2:** se generará espacio público y áreas verdes entorno al desarrollo del Equipamiento Público Municipal de servicios públicos y se incorporará a la red de espacios públicos del Distrito Metropolitano de Quito. Estas áreas serán de libre acceso a la ciudadanía.

En el macro lote 1 y macro lote 2 se generará un parque lineal a lo largo del borde superior de la Quebrada Girón, con una sección de 10 metros., según el corte referencial descrito en el Anexo 01 de la presente Ordenanza. Los costos de habilitación y de este parque correrán a cargo de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía para el tramo situado en el macro lote 1, y a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el tramo situado en el macro lote 2.

**Artículo 26.- Mobiliario Urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente, deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia, seguridad y disfrute del espacio público.

## **Capítulo VI DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

1. **Artículo 27.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.-** El PUAE se desarrollará de acuerdo a las especificaciones contenidas en el No. SM-DPPM-107/18 de la Secretaría de Movilidad, contenido en oficio No. SM-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018, que se adjunta como Anexo No. 03 a la presente Ordenanza:
- El tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, desde la calle Oe6C, hacia el Oriente, (Antigua vía Conocoto – Amaguaña), deberá mantener el ancho aprobado de 12.00 m.
  - Los accesos hacia la Troncal Metropolitana deberán proyectarse de tal manera que no interfiera con el funcionamiento de dicha vía, cuando ésta se construya. La Calle Leónidas Plaza Gutiérrez será la vía que permita la accesibilidad al área de Equipamiento Público Municipal Público.

- En las vías internas de la urbanización, se deberá incluir elementos que incentiven el uso de medios de transporte alternativos como patinetas, bicicleta y caminata; con la finalidad de controlar la velocidad de la circulación vehicular en estas vías, se recomienda el uso de elementos de ordenamiento estructural como parte del mobiliario urbano (retranqueos Zig-Zag o isletas centrales), dispuestos tal como se indica en el Instructivo Técnico para el Diseño de Zonas 30 elaborado por la Secretaría de Movilidad.
- Sobre la base de los diseños definitivos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, se deberá coordinar con la Gerencia de Operaciones de Movilidad de la EPMMOP-Q, la realización del proyecto de señalización y seguridad vial correspondiente.
- En el Macro Lote 1, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción de la infraestructura, en coordinación con la EPMMOP y la Administración Zonal Los Chillos.
- En el Macro Lote 2, el diseño del proyecto de Equipamiento Público Municipal establecerá las características particulares de circulación al interior de las áreas de parqueo, señalización, señalética y semaforización en caso de requerirse.
- Todas las medidas de mitigación que se propongan deberán ejecutarse a costo del promotor del proyecto en coordinación con las entidades municipales que correspondan.

## **Capítulo VII De los compromisos**

**Artículo 28.- Compromisos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Construir el tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, actualmente vía pública, desde el lindero entre el barrio de San Juan de Conocoto y la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía hasta el límite con la hacienda Piscimballi, en una extensión aproximada de 1.420 metros lineales y las correspondientes obras de mitigación de tráfico y de accesibilidad al equipamiento.
2. Desarrollar a través de la EPMAPS, los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización, en compensación por 5.053,28 m<sup>2</sup> correspondientes a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el Macro Lote 1, esta superficie pasará a formar parte de los activos de dicha empresa una vez realizados y aprobados los estudios conforme lo ratifica *el Anexo 06. Oficio n° EPMAPS – GT- 2017-129 de fecha 15 marzo de 2017.*

3. Realizar a través de la Secretaría de Ambiente, en coordinación con la Administración Zonal Los Chillos, el Plan de Manejo para la Quebrada Girón.
4. Diseñar y construir el Equipamiento Público Municipal que se implantará en el Macro Lote 2, en función de los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.

**Artículo 29.- Compromisos de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Entregar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de aporte urbanístico, el área establecida como Macro Lote 2 con un área de 44.867,49 m<sup>2</sup>, según lo descrito en los planos del Anexo No. 01 de la presente Ordenanza.
2. Entregar sin costo para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área correspondiente a la afectación de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
3. Ejecutar las reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en el Macro Lote 1 en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado.
4. Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios públicos generados por el proyecto, correspondientes a la urbanización.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5607953, una vez que haya recibido el pronunciamiento favorable de la Autoridad Agraria Nacional con respecto al cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

**Segunda.- Licenciamiento de Proyectos Arquitectónicos:** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, los propietarios se sujetarán a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

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

**Cuarta.-** La Administración Zonal Los Chillos en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el Capítulo VII del presente instrumento.

**Quinta.-** Para el diseño del Equipamiento Público Municipal de servicios públicos, la Administración Zonal Los Chillos solicitará a la Dirección Metropolitana de Riesgos el informe correspondiente; la determinación de obras de mitigación de riesgos a desarrollarse dentro del proyecto deberá ser aprobada y coordinadas con la entidad municipal competente.

**Sexta.-** La entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda asignará al área de los lotes de la urbanización de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía que se encuentran intersecados por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, la clasificación, uso de suelo y zonificación establecido para los lotes residenciales del Macro Lote 1, una vez que el Ministerio de Ambiente modifique los polígonos de Bosques Protectores y se elimine esta condición a dichos predios.

**Séptima.-** Una vez protocolizada la presente Ordenanza, las superficies de terreno establecidas para áreas verdes de uso público y equipamiento, así como el macro lote 2 destinado para Equipamiento Público Municipal pasarán a propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** La contratación para realizar los estudios necesarios para el diseño del Equipamiento Público Municipal deberá realizarse en el plazo de 6 meses a partir de la legalización de la propiedad y de la redefinición del Bosque Protector por parte del Ministerio de Ambiente. Dicha contratación estará a cargo de la Administración Zonal los Chillos, así como la elaboración del modelo de gestión para la ejecución del proyecto.

**Segunda.-** La Administración Zonal los Chillos en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, desarrollará todas las gestiones necesarias para la ejecución del tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, incluyendo la aprobación del trazado vial, desde el lindero entre el barrio de San Juan de Conocoto y la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía hasta el límite con la hacienda Piscimballi, en una extensión aproximada de 1.420 metros lineales y las correspondientes obras de mitigación de tráfico y de accesibilidad al equipamiento.

**Tercera.-** La EPMAPS, en un plazo de 12 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, elaborará los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, en canje por 5.053,28 m<sup>2</sup> correspondiente a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el Macro Lote 1.

**Cuarta.-** La Administración Zonal los Chillos en un plazo de 8 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, desarrollará el Plan de Manejo para la Quebrada Girón.

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

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

## ANEXOS

1. Planos del proyecto de la urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia.
2. Informe Criterio Técnico Ambiental de la Secretaría de Ambiente, contenido en oficio No. SA-2018-4421, de fecha 15 de octubre de 2018.
3. Informe Técnico No. SM-DPPM-107/18 de la Secretaría de Movilidad, contenido en oficio No. Sm-1893-2018, de fecha 01 de octubre de 2018.
4. Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
5. Oficio n° EPMAPS – GT- 2017-129 de fecha 15 marzo de 2017.

Oficio No. SA- 2018- 4421  
DMQ, 15 de octubre de 2018  
Ref: STHV-DMPPS-4873  
GDOC: 2018-144914

2

**Asunto:** Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento

Arquitecto  
Jacobo Herdoíza  
**Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

ANEJO  
2

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-4873 recibido el 26 de septiembre de 2018, mediante el cual se informa que la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbia, como promotores del proyecto en referencia promueven el uso de suelo de equipamiento al macro lote 2 contemplado en el proyecto, debido a su intersección con el Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito, y que en mesa técnica PUAE se dictaminó favorable la solicitud realizada por los promotores del mismo.

En este contexto, se solicita se actualicen los informes correspondientes considerando que el nombre del proyecto se modificará a: **"Proyecto de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento"**. En virtud de su solicitud, adjunto el informe de criterio técnico ambiental correspondiente.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

Dra. Verónica Arias  
**SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ**



Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2018/10/15	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/10/15	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2018/10/15	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	17 Oct 2018	

PP

17

(pendientes entre 60 y 70 grados). Además, la quebrada es un sistema natural abierto que opera como refugio de varias especies de flora y fauna silvestres. Así, en la quebrada **se deberá aplicar un plan integral de recuperación (protección y restauración):** diagnóstico integral, eliminación de presiones y factores de afectación, recuperación de zonas afectadas, regeneración natural de cobertura vegetal nativa, aplicación de medidas de control, investigación participativa, entre otros.

- Finalmente, el proyecto debe incluir información lo más detallada posible respecto a las condiciones de construcción y operación del eje vial proyectado por la EPMMOP en el frente occidental del PUAE. (al menos 300 metros).

#### **Componente 2. Uso y Eficiencia de Agua**

- En el Informe técnico del proyecto y en el proyecto de ordenanza se observa que existe como compromiso "(...) *Desarrollar a través de la EPMAPS, los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización, en canje por 4.907,798 m<sup>2</sup> correspondiente a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el macro lote 1(...)*", y en el **Artículo 17.- De las obras a ejecutarse**, consta la responsabilidad de la cooperativa de la ejecución de las obras de la red de agua potable y alcantarillado.

En este sentido, es indispensable **disponer de una certificación de la EPMAPS** respecto a la disponibilidad de alcantarillado público en el sector y la posibilidad de conexión del sistema de saneamiento del proyecto. En caso de no ser posible la conexión, el proyecto deberá desarrollar un sistema de tratamiento en función a lo establecido en la normativa vigente. **Se debe descartar la descarga directa de aguas residuales domésticas al cauce de la quebrada El Girón.**

#### **Componente 3.- Material, energía y confort**

- No se dispone de ninguna información en relación a este componente, sin embargo se sugiere que el promotor acoga los estándares de ecoeficiencia detallados en la resolución No. STHV-14-2017 emitida el 22 de diciembre de 2017 por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

#### **Componente 4.- Residuos Sólidos**

- Se solicita presentar la factibilidad del servicio de recolección de basura del proyecto durante todas sus fases (construcción, operación y mantenimiento) de EMASEO EP.
- Se requiere una descripción del sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte y disposición final de residuos durante la construcción, en función de lo estipulado en la ORDM. 332.
- Se requiere una descripción del sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos e inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos, en función de lo estipulado en la ORDM. 332.

### 3. CONCLUSIONES

- No se cuenta con el expediente del proyecto, las observaciones emitidas en el presente informe se basa en la información recopilada en la STHV (informes del año 2014-2015 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Administración Zonal Valle de los Chillos, Secretaría de Movilidad, Dirección de Catastro y Secretaría de Ambiente).
- Mediante oficio No. 3767 del 8 de septiembre de 2014, la STHV adjunta el "Informe de Viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Complejo Ecológico Campo Santo del Cementerio de Conocoto", en el cual se detallan observaciones y requerimientos entre los que se mencionan:
  - Plan de manejo para la Quebrada Girón (a cargo de la Administración Zonal Los Chillos y a la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril Itchimbia).
  - Plan de disposición de escombros

La STHV otorga al proponente un plazo de 30 días a partir de la recepción del mencionado informe para presentar el expediente del proyecto acogiendo las observaciones y requisitos contenidos en el mismo. En este contexto, dicho expediente de subsanación no consta en los documentos con los que cuenta ésta Secretaría para la actualización del informe solicitado.

- El proyecto no cuenta con información para evaluar los criterios ambientales conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales de la Resolución No. STHV-12-2017. Se asume que este particular ocurre debido a que la viabilidad con observaciones se le otorga al proyecto en el año 2014.
- Se solicita a la STHV incorporar las observaciones y/o requerimientos emitidos en el presente informe en el proyecto de ordenanza del PUAE en mención, con la finalidad de darle un carácter de obligatorio y garantizar la incorporación de lineamientos ambientales al proyecto.

#### Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

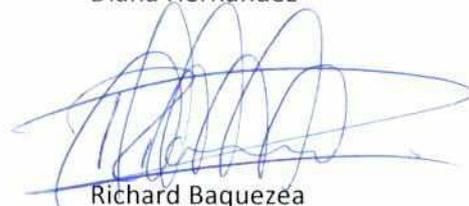
  
Ruth Elena Ruiz

  
Santiago Andrade

  
Mariela Perrone

  
Diana Hernández

  
Elena Vivanco

  
Richard Baquezéa

  
Manuel Serrano

  
Gustavo Mosquera

Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL

“URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA Y EQUIPAMIENTO”

Fecha: 12 de Octubre de 2018

1. ANTECEDENTES

- La solicitud de aprobación del proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, el mes de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.
- El miércoles 31 de julio de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-3767, de fecha 08 de septiembre de 2014.
- Mediante GDOC: 2018-110441 de 24 de agosto de 2018, la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia, como promotores del proyecto en referencia, promueve el uso de equipamiento al macro lote 2 contemplado en el proyecto (antes Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto), debido a que éste interseca con el Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito.
- Mediante sesión ordinaria de mesa técnica de PUAE, realizada el día miércoles 12 de septiembre de 2018, se dictaminó favorable la solicitud realizada por los promotores del proyecto, determinando que el uso propuesto para el marco lote 2 corresponderá a Equipamiento, en observancia a la normativa vigente.
- Con oficio No. STHV-DMPPS-4873 recibido en ésta Secretaría el 26 de septiembre de 2018, la STHV solicita se actualicen los informes correspondientes, considerando que el nombre del proyecto se modificará a: Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento.

2. CRITERIO TÉCNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

**Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano**

La quebrada El Girón forma parte del sistema de quebradas que conforman la quebrada Conocoto, la misma que es tributaria del río San Pedro.

Tiene una longitud aproximada de 3,64 kilómetros desde su origen hasta la unión con la quebrada Sta. Rosa, desde donde toma el nombre de quebrada Conocoto.

Se origina en las lomas de Puengasí y tiene un recorrido en dirección oeste-este. En el sector relacionado con el predio propuesto para el PUAE de 523 metros aproximadamente, la quebrada tiene un ancho promedio de 32 metros y una profundidad promedio de 8 metros.

La cobertura vegetal predominante en el borde superior y en el encañonado de la quebrada está conformada por árboles y arbustos nativos y eucaliptos en diferente estado de desarrollo.

El cauce de la quebrada presenta un caudal mínimo en la temporada seca, debido posiblemente a que en su sección inicial hay muy pocas descargas de aguas residuales, el bosque de eucalipto captura la escorrentía, pero ya recibe aportes de algunas vertientes naturales provenientes de los sectores más altos (cruce de la avenida Simón Bolívar).

La superficie de la cuenca de la quebrada que aporta la escorrentía superficial en época lluviosa ha sufrido cambios importantes en su cobertura vegetal, con un bosque de eucalipto en la parte superior y áreas para cultivos estacionales y pastizales, así como el desarrollo paulatino de viviendas en el área de implantación del PUAE (19 edificaciones en el 2010 y cerca de 45 edificaciones en el 2017).

Con este antecedente, a continuación se detallan las siguientes observaciones:

En relación al análisis general del paisaje, con el apoyo de imágenes de satélite de diferentes fechas, se recomienda que se tome en cuenta **la conservación de la cobertura vegetal nativa** existente, sobre todo en sectores como: los linderos entre predios, el terreno del tanque de la EPMAPS y el borde superior de la quebrada El Girón, y se confronte con la implantación del proyecto para determinar la factibilidad de mantener la mayor cantidad de ejemplares arbustivos o arbóreos nativos existentes. \*

- Es necesario que la superficie de área verde (10.696 m<sup>2</sup>) y de área comunal (2619,93 m<sup>2</sup>) **no incluya** la superficie de protección ecológica asociada a la quebrada y su zona de retiro de seguridad. De acuerdo al esquema revisado, el sendero y el ciclo-paseo ocuparían el área de retiro de seguridad; el mirador proyectado ocuparía inclusive parte de talud de la quebrada. El área relacionada con el encañonado y cauce de la quebrada El Girón deberá mantenerse en condiciones naturales con la menor alteración posible.
- En función de la pendiente del terreno donde se desarrollará el proyecto, es **necesario que se describa donde se depositará la tierra de excavación** de la construcción de las calles y la adecuación de los terrenos para la construcción de viviendas. Se sugiere analizar la posibilidad de entregar el material en sectores cercanos donde persiste el uso agrícola y es evidente la erosión del suelo. Caso contrario se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en la ORDM 332.
- Se recomienda la inclusión de incentivos para los propietarios de los predios proyectados cuando se concrete la siembra y cuidado de árboles o arbustos nativos dentro de sus terrenos y/o la participación activa en el cuidado del tramo vecino de la quebrada El Girón.
- En el marco de los conceptos de protección, uso sustentable y restauración, un plan de manejo es generalmente relacionado con espacios que permiten algún nivel de uso, en este contexto, **no es correcto el planteamiento respecto a la propuesta de plan de manejo de la quebrada El Girón**. En el tramo de la quebrada que colinda con el PUAE no es recomendado proponer el desarrollo de senderos o espacios de uso público dentro del encañonado de la misma por el tipo de taludes que tiene la quebrada

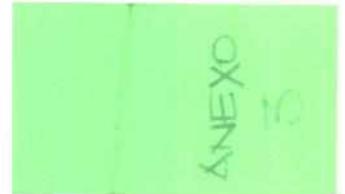
01 OCT 2018

3

Quito DM,

Oficio No. SM- 1893 - 2018

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
**SECRETARIO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**



**Asunto:** "PUAE - Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento"

Ticket # 2018-144918

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. STHV.DMPPS-4873 de 24 de septiembre de 2018, mediante el cual solicita la actualización del informe de factibilidad correspondiente al PUAE - "Cementerio Ecológico y Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia", en virtud de la modificación del nombre y la actividad del proyecto a: "Proyecto de Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento"; adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico No. SM-UPPM-107/18, requerido para el proyecto indicado.

Atentamente,

  
Alfredo León Banderas  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Elaboración:	E Morales	DPPM	2018/09/26	
Revisión:	M Narváez	DPPM	2018/09/26	

14

Informe Técnico No. SM-DPPM-107/18

## **ACTUALIZACIÓN DEL CRITERIO TECNICO DESDE EL AMBITO DE LA MOVILIDAD DEL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBIA Y EQUIPAMIENTO"**

Secretaría de Movilidad  
26.09.2018

### **1. Antecedentes**

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-4873 de 24 de Septiembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita la actualización del informe Técnico No. SM-155/15 de 22 de Septiembre de 2015, considerando que la actividad y el nombre del PUAE será modificado de "*Cementerio Ecológico y Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia*" por: "**Proyecto de Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento**".

En virtud de que la actualización del mencionado informe es parte de los procedimientos que la mesa técnica PUAES requiere para la aprobación de la Ordenanza Metropolitana correspondiente, se desarrolla el contenido del presente informe:

### **2. Características generales del proyecto**

El proyecto de iniciativa público-privada se implanta en un predio con topografía irregular ubicado en una pieza urbana limitada al norte por la Quebrada Girón y se encuentra atravesado por el proyecto de la Prolongación de la Avenida Troncal Metropolitana de 35,00 m. de sección.

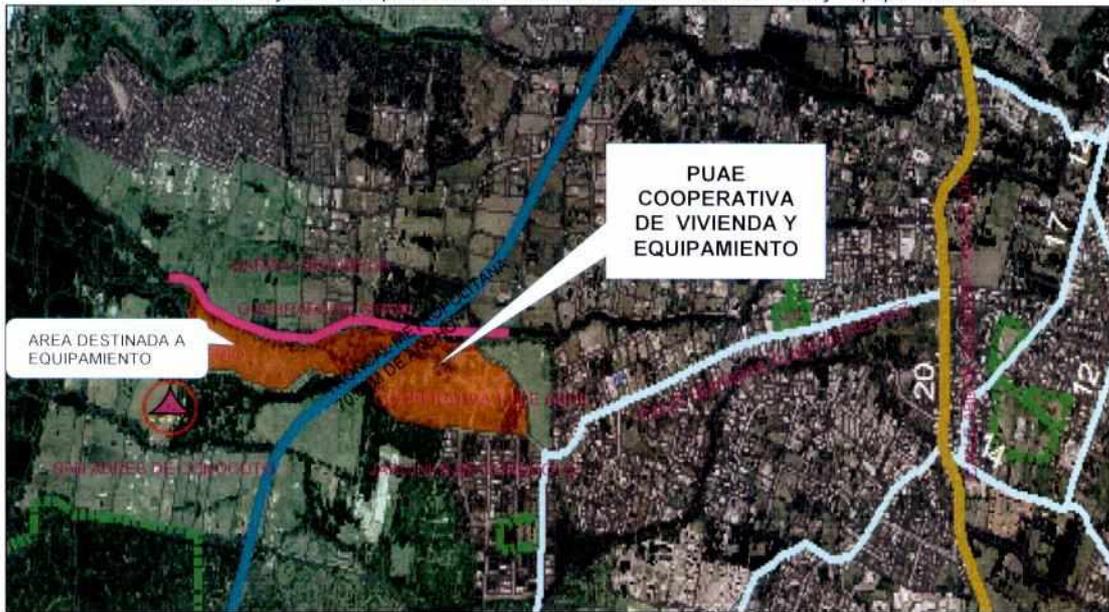
El proyecto se encuentra en estado de Plan Masa y genera dos Macrolotes ortogonales independientes:

- Área Residencial.
- Equipamiento a definir.
  
- Ubicación: Conocoto / Quebrada Girón (*Ver Figura No. 1*).
- Barrio y/o Parroquia: Sector Banco de Préstamos / Valle de los Chillos
- Superficie del terreno: 193.903,02 m<sup>2</sup>.
- Número de Predio: 5607953
- Clave Catastral: 22302 03 001
- Tipología del proyecto: Residencia y equipamiento
- Áreas destinadas a los servicios: Residencial, Equipamiento a definir, Propiedad de la EPMAPS, área de afectación vial.
- Estado del proyecto: Diseño.

## Ubicación

Figura No. 1

Ubicación Proyecto "Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento"



Fuente: Informe de Movilidad AZCH

De acuerdo con documentación referencial entregada los 193.903,02 m<sup>2</sup> pertenecientes a la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril, se distribuyen de acuerdo a lo indicado en la tabla No. 1.

Tabla No.1  
Distribución de Áreas

CUADRO DE AREAS			
ELEMENTO URBANO	DESCRIPCION	AREA m2	PROPIEDAD
MACROLOTE 1	Area	127817,35	Coop. 13 de Abril
MACROLOTE 2	Tanques EPM MAPS	4907,80	Coop. 13 de Abril
MACROLOTE 3	Afectación vial (Troncal Metropolitana)	14762,15	Coop. 13 de Abril
MACROLOTE 4	Campo Santo	46415,72	Municipio de Quito

Elaborado: SM / Fuente: Estudio AZCH

### 3. Análisis de accesibilidad:

#### Accesos:

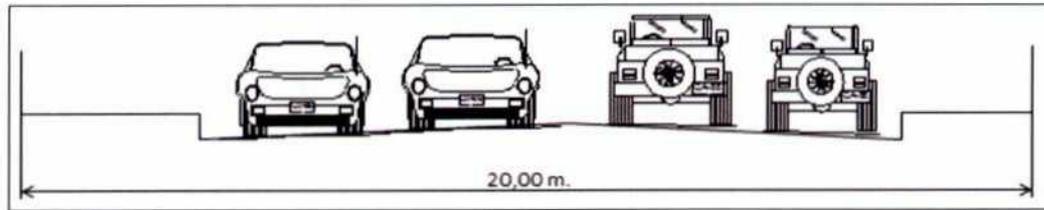
- Actualmente se accede por la vía Leonidas Plaza Gutiérrez, desde la antigua vía "Conocoto-Amaguaña", actualmente Abdón Calderón Garaycoa, la misma que tiene un ancho total de 20.00 m. en el sector, según mapa PUOS-V1.
- Por el lado Norte, no se puede acceder al predio en estudio por cuanto existe un impedimento natural, constituido por la quebrada "Girón", además existe un gran desnivel desde el Barrio Ontaneda Alto hasta el predio en estudio.

#### Características de las vías con mayor incidencia en el proyecto:

Antigua vía Conocoto- Amaguaña "Abdón Calderón Garaicoa": tramo del sector 13 de Abril. (Ver figura No. 2).

- Sección Transversal: 20.00 m. según PUOS-V1.
- Aceras: variables.

**Figura No. 2**  
Antigua vía Conocoto - Abdón Calderón Garaicoa

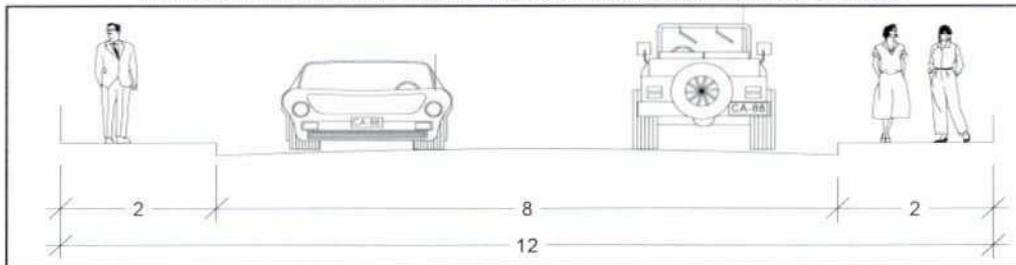


Fuente: AZCH

Calle Leonidas Plaza: tramo desde la vía Abdón Calderón hasta el sector de San Juan de Conocoto, ver figura No. 3.

- Sección Transversal: 12.00 m. Según Mapa PUOS-V1, 12.00 m.
- Aceras: 2.00 m. c/u.
- Calzada: 8.00 m.

**Figura No. 3**  
Corte Transversal Calle Leonidas Plaza:  
Tramo desde la vía Abdón Calderón hasta el sector de San Juan de Conocoto

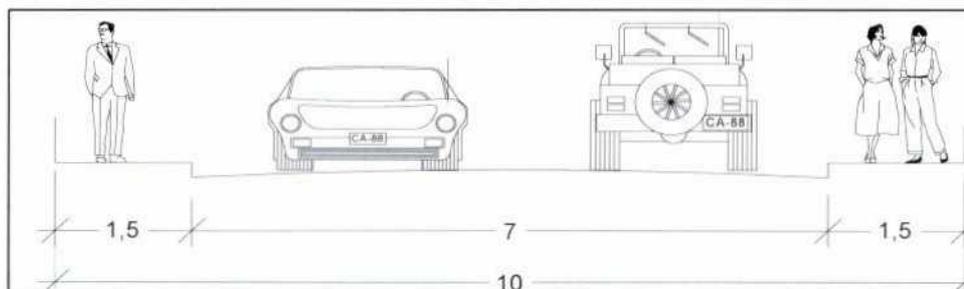


Fuente: AZCH

Calle Leonidas Plaza: Desde la intersección con la calle Oe6C, hacia el Occidente, ver figura No. 4.

- Sección Transversal: 10.00 m.
- Aceras: 1.50 m.
- Calzada: 7.00 m.

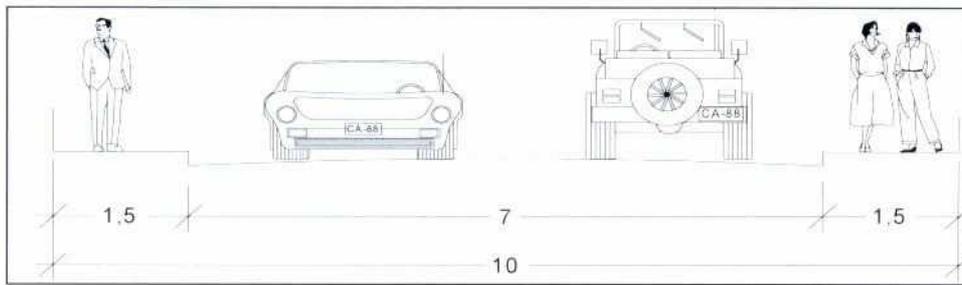
**Figura No. 4**  
Corte Transversal Calle Leonidas Plaza:  
Tramo desde la intersección con la calle Oe6C, hacia el Occidente



Calle S/N: Lindero Occidental del Macro Lote No. 4: Ver figura No. 5

- Sección Transversal: 13.00 m.
- Aceras: 1.50 m. c/u.
- Calzada: 10.00 m.

**Figura No. 5**  
Calle S/N



Fuente: AZCH

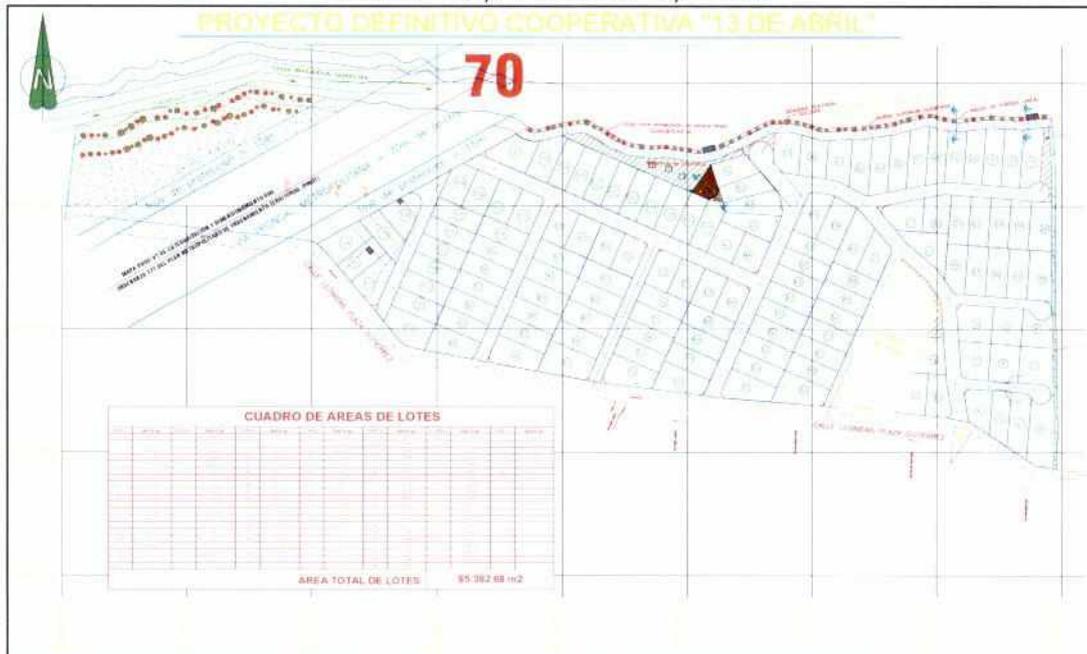
**4. Análisis de tráfico vehicular:**

El documento ingresado a esta Secretaría aclara que las proyecciones vehiculares han sido realizadas considerando los momentos más críticos para la Urbanización 13 de abril de Itchimbia, razón por la cual, se asume la siguiente información:

**4.1 Proyección de Vehículos en base al Proyecto de Urbanización:**

- La Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbia, según diseño dispone de 127 lotes, tal como se indica en la figura No. 6.

**Figura No. 6**  
Lotización "cooperativa 13 de Septiembre"



Fuente: AZCH

- 127 lotes considerando un promedio de 4 personas por familia = 508 personas que vivirían en la urbanización.
- 127 lotes con una proyección aproximada de 2 vehículos por familia = 254 vehículos total, la urbanización según diseño tiene 6 accesos desde la calle Leonidas Plaza Gutiérrez, por lo que por cada acceso, en horas pico de la mañana entre las 6H30 y 7H30, evacuarían 70 vehículos por/minuto, lo que no es un porcentaje representativo.

- 254 vehículo / 6 ingresos = 42 vehículos por hora
- 42 vehículos /60 minutos = 0.70 vehículos por minuto. (Ver tabla No. 2)

**Tabla No.2**  
*Estimación de vehículos por minuto/Urbanización.*

LOTES	VEHICULO POR FAMILIA	TOTAL VEHICULOS HORA PICO MAÑANA	DIVIDIDO PARA SALIDAS/ENTRADAS PROYECTADAS	VEHICULOS POR SALIDA/HORA	VEHICULOS POR MINUTO POR CADA SALIDA. HORA PICO DE 6H30 -7H30
127	2	254	6	42.33	0.70

Fuente: AZCH

## 5. Requerimientos viales para mitigar los impactos del tráfico:

- Considerando el flujo estimado de evacuación vehicular de la urbanización (0.70 vehículos/minuto) en hora pico de 6h30 a 7h30, el ancho actual de la calle Leonidas Plaza Gutiérrez en el tramo desde la calle Oe6C de 12.00 m. es suficiente para acoger el flujo señalado.
- El tramo de la calle Leonidas Plaza Gutiérrez, desde la calle Oe6C, hacia el Oriente, (Antigua vía Conocoto–Amaguaña), deberá mantener el ancho aprobado de 12.00 m.
- En las vías internas de la urbanización, se deberán incluir elementos que incentiven el uso de medios de transporte alternativos como patinetas, bicicleta y caminata; con la finalidad de controlar la velocidad de la circulación vehicular en estas vías, se recomienda el uso de elementos de ordenamiento estructural en vías y aceras como parte del mobiliario urbano
- Los accesos vehiculares (ingresos y salidas) hacia la troncal Metropolitana deben proyectarse de tal manera que no interfieran en el normal funcionamiento de dicha vía, cuando ésta se construya; inicialmente la Calle Leónidas Plaza Gutiérrez sería la única vía que permita la accesibilidad al Equipamiento por definirse. Sin embargo al no conocer la tipología definitiva del equipamiento a ser implantado en el proyecto, no se ha considerado proyección vehicular para el área destinada al mismo, situación que deberá ser solucionada cuando se determine dicha tipología.
- Sobre la base de los diseños definitivos del proyecto urbano "Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento", se deberá coordinar con la Gerencia de Operaciones de Movilidad de la EPMMOP-Q la realización del proyecto de señalización y seguridad vial correspondiente.
- De ser necesario, oportunamente se deberá gestionar con la Secretaría de Movilidad la autorización de la extensión de rutas de transporte público para el sector.

## 6. Conclusiones

De acuerdo con lo expuesto en el análisis precedente se concluye que, desde el punto de vista conceptual, los requerimientos de mitigación a los impactos de tráfico generados por la cooperativa de vivienda, se encuentran solventados en la fase preliminar de estudio; considerando que la tipología del equipamiento no se encuentra definida **se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de plan masa.**

La aprobación definitiva del "estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación" estará supeditada a la incorporación de las condiciones funcionales y de diseño generadas en base a los proyectos urbano arquitectónicos definitivos de la urbanización de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y del equipamiento (definitivo).

Todas las medidas de mitigación que se propongan y aprueben deben implementarse a costo del promotor del proyecto en coordinación con las entidades municipales que corresponda.

  
Elaborado por: Erika Morales Ortega.  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. 

## INFORME TÉCNICO

**PROYECTO:** URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL

**FECHA:** 14 DE ENERO DE 2019

ANEXO

### 1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.183 que modifica a la No.172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

*"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

- a. Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La solicitud de aprobación del proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, el mes de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE y promoviendo el desarrollo de una urbanización de interés social y de un camposanto para la parroquia de Conocoto.

El miércoles 31 de julio de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE; y el día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-3767, de fecha 08 de septiembre de 2014.

Mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-3310, de fecha de agosto de 2018, la Secretaría de Ambiente, remite el Informe Técnico concluyendo que el predio número 5607953 donde se desarrolla el proyecto, no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMANP; sin embargo, si interseca con Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente.

Mediante oficio STHV-DMPPS-4125, de fecha 15 de agosto de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a los promotores replantear el proyecto en cuanto al uso propuesto para el Macro Lote 2, en observancia de la normativa vigente; debido a que, dentro de las Condiciones de implantación de servicios funerarios (cementeros o camposantos) contenidas en el Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza Metropolitana No. 210, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 12 de abril de 2018, se estipula que para el desarrollo de cementeros o camposantos zonales o metropolitanos se requiere el Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con áreas protegidas declaradas por el Gobierno Nacional o Metropolitano.

Mediante sesión ordinaria de Mesa Técnica de PUAE, realizada el día miércoles 12 de septiembre de 2018, se dictaminó favorable a la solicitud realizada a los promotores del proyecto mediante oficio de fecha 22 de agosto de 2018, determinando que el uso propuesto para el macro lote 2 corresponderá a Equipamiento Público Municipal, en observancia de normativa vigente.

## 2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, se ubica en la parroquia rural de Conocoto, en la Zona Los Chillos del Distrito Metropolitano de Quito, con los siguientes linderos:

- **Hacia el Norte:** en mil doscientos ochenta y tres metros aproximadamente con la quebrada Girón.
- **Hacia el Sur:** en cuatrocientos tres metros con propiedad particular y en ochocientos cinco metros aproximadamente con calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
- **Hacia el Este:** en doscientos ochenta y un metros aproximadamente con calle Joaquín Gangotena.
- **Hacia el Oeste:** en ciento sesenta y cuatro metros aproximadamente con propiedad privada.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal, se implanta en el predio número 5607953, con clave catastral 22302 03 001, de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA TRECE DE ABRIL DE ITCHIMBÍA, el cual cuenta con una superficie de 195.075,02 m<sup>2</sup> (19.50 Ha) según lo determina la escritura y el levantamiento topográfico.

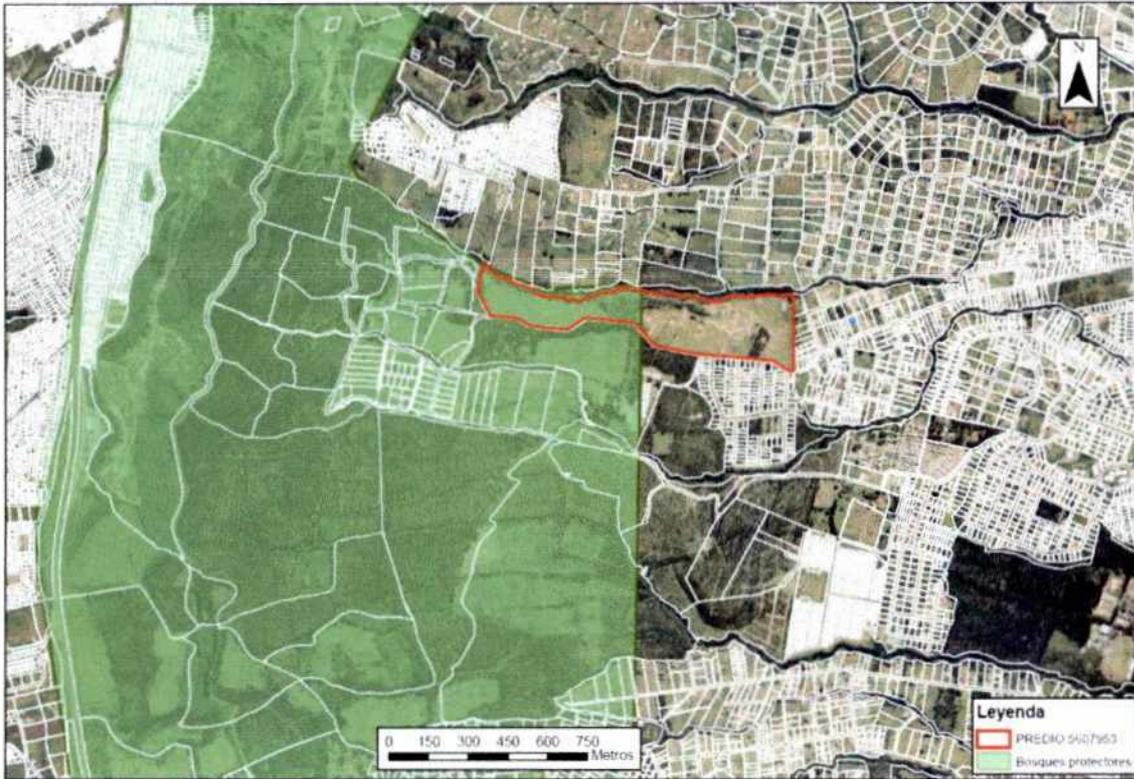
La accesibilidad al proyecto se realiza desde la Avenida Troncal Metropolitana, vía de carácter jerárquico expreso y por la Calle Leónidas Plaza Gutiérrez, prolongación de carácter jerárquico local.



Mapa 1. Ubicación del predio número 5607953  
Fuente: Imagen Satelital - STHV

## 2.1. INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE BOSQUES PROTECTORES

El predio número 5607953, donde se desarrolla el proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Equipamiento Público Municipal interseca con Bosque y Vegetación Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente, según lo determina el informe técnico contenido en el oficio No. SA-DPN-UAP-2018-3310, de fecha 06 de agosto de 2018, remitido por la Secretaría de Ambiente.



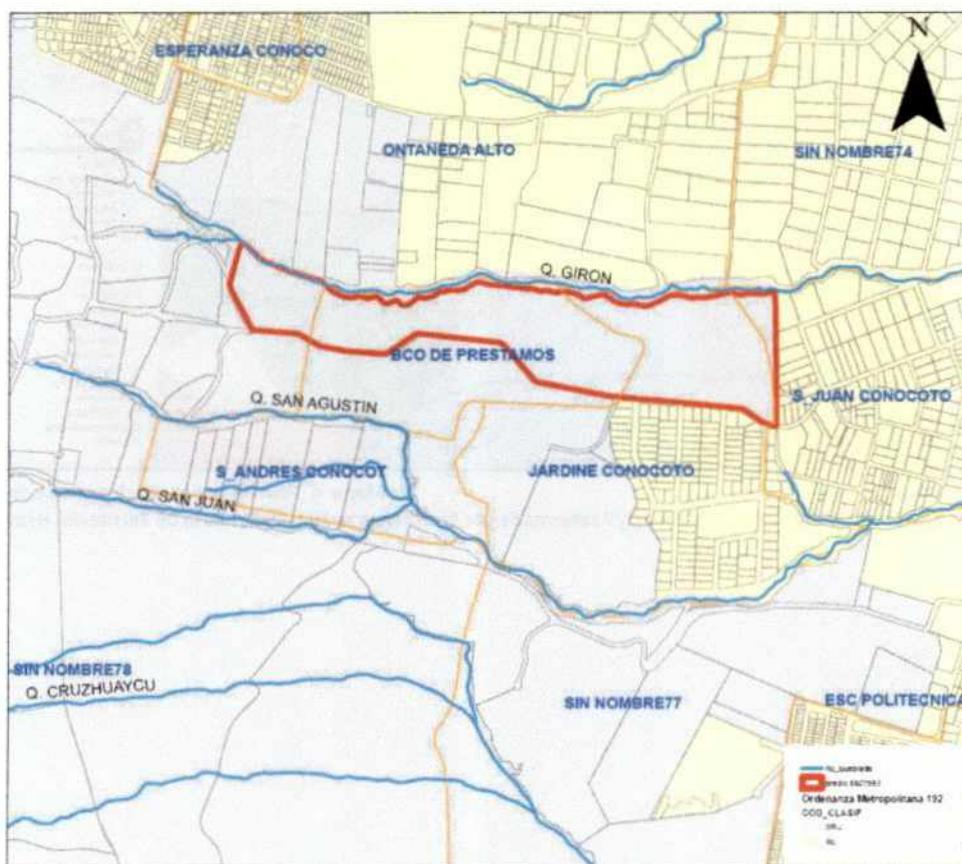
Mapa 2. Intersección con los Bosques Protectores  
Fuente: Base Cartográfica del Ministerio de Ambiente MAE

### 3. CLASIFICACIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente, asigna para el predio número 5607953 los siguientes datos: clasificación de suelo rural y un uso principal de Protección Ecológica (PE).

**Cuadro No.01**  
**Edificabilidad Actual**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO	ZONIFICACIÓN	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
			Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
Rural	(PE) Protección ecológica/Áreas naturales	A6 (A25002-1.5)	2	8	5	5	5	6	1.5	3	25.000	100
	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Mapa 3. Clasificación de suelo vigente predio 5607953

Fuente: Ordenanza Metropolitana 127 reformada por la Ordenanza 192 – Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



Mapa 4. Plan de Uso de Suelo vigente predio 5607953  
Fuente: Ordenanza Metropolitana 127 reformada por la Ordenanza 192 – Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

#### 4. MACRO LOTES, CLASIFICACIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**4.1. Identificación y superficie de macro lotes y calle Leónidas Plaza.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman dos macro lotes y se identifica la afectación vial perteneciente a la prolongación de la calle Leónidas Plaza; de acuerdo al siguiente cuadro:

**Cuadro N° 02**  
**Identificación y superficie de macro lotes**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>
a.	Macro Lote 1	145.154,22
b.	Macro Lote 2	44.867,49
c.	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza	5.053,31
<b>ÁREA DE LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b>		195.075,02
<b>ÁREA DE LOTE SEGÚN ESCRITURA</b>		195.075,02
<b>ÁREA GRÁFICA</b>		195.075,03

**4.2. Macro lotes y componentes urbanísticos.-** Cada macro lote que conforman el proyecto posee los siguientes elementos urbanísticos; cuya superficie se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 03**  
**Macro lotes y componentes**

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
<b>MACRO LOTE 1</b>	Área Residencial Urbano 1 – 127 lotes	112.559,90	145.154,22
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	761,82	
	Área verde	10.344,53	
	Área comunal	2.598,81	
	Infraestructura de la EPMAPS	5.053,28	
<b>MACRO LOTE 2</b>	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	13.835,88	44.867,49
	Equipamiento Público Municipal Público Municipal	44.867,49	
	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza	5.053,31	
<b>TOTAL:</b>			195.075,02

**Gráfico No.03**  
**Macro-lotes y Elementos Urbanísticos**

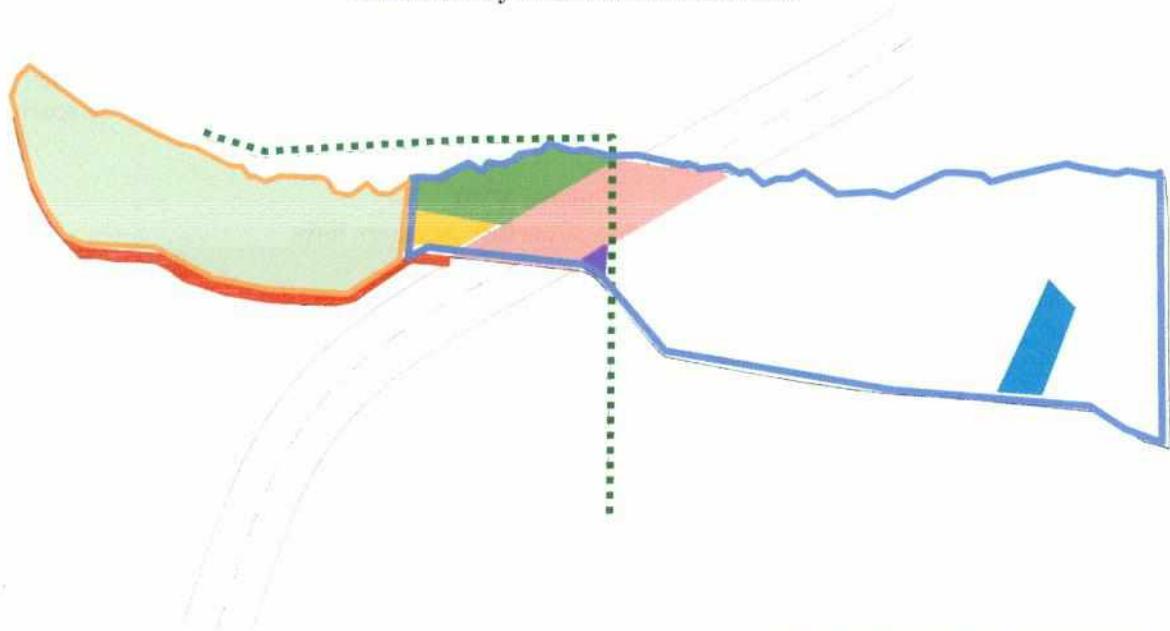


Ilustración 1. Macro lotes y componentes

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la información presentada por los promotores del proyecto.

	Macro Lote 1
	Macro Lote 2
	Polígono del Sistema Nacional de Bosques Protectores
	Área Residencial Urbano 1 – 127 lotes
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores
	Área verde
	Área comunal
	Infraestructura de la EPMAPS
	Afectación de la Av. Troncal Metropolitana
	Equipamiento Público Municipal Público Municipal
	Afectación Vial Calle Leónidas Plaza

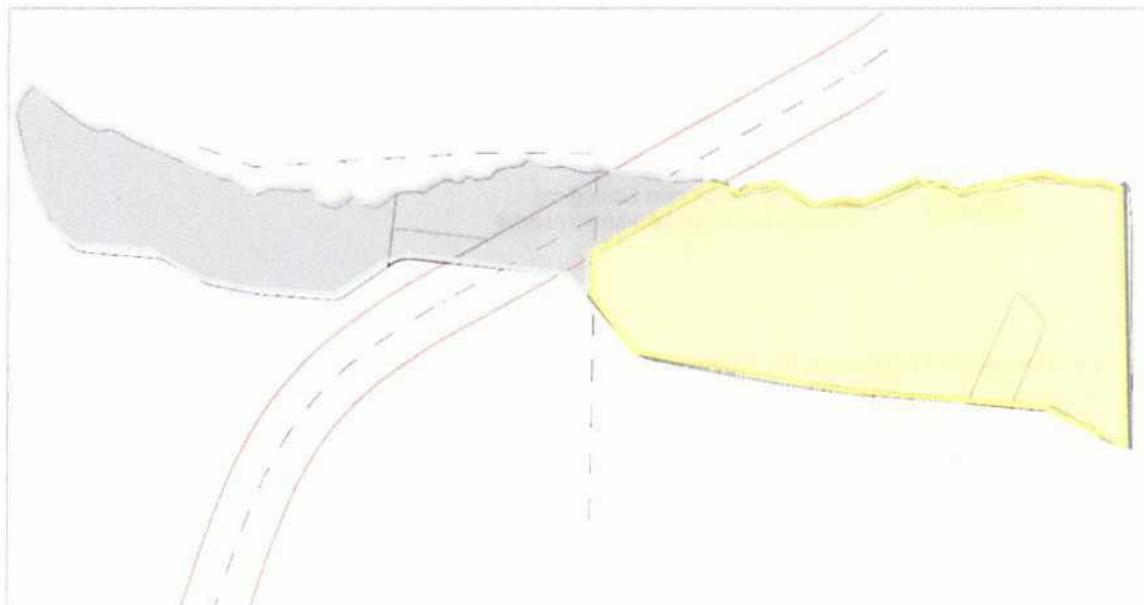
**4.3. Condiciones urbanísticas específicas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) **Clasificación de suelo:** Rural y Urbano
- b) **Usos:** Los usos de suelo determinados para el macro lote 1 y 2 son los siguientes:

**Cuadro No. 04**  
**Clasificación y usos de suelo estado actual y propuesta**

MACRO LOTE	Descripción	ACTUAL		PROPUESTA	
		Clasificación	Uso	Clasificación	Uso
1	Área residencial con 127 lotes	Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural	Urbano	(RU1) Residencial Urbano 1
	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores*			Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural
	Área Verde			Rural	(E) Equipamiento
	Área Comunal			Rural	(E) Equipamiento
	Infraestructura de la EPMAPS			Urbano	(E) Equipamiento
	Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana			Rural	(E) Equipamiento
2	Equipamiento Público Municipal	Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural	Rural	(E) Equipamiento

c) **Entorno - Áreas verdes de uso público:** desarrollo de parque lineal en la quebrada Girón correspondiente al área de la franja de protección de quebrada.



 Suelo Rural  
 Suelo Urbano

*Ilustración 2. Clasificación de suelo propuesta*  
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la información presentada por los promotores del proyecto.



Ilustración 3. Usos de Suelo propuesta

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la información presentada por los promotores del proyecto.

-  (E) Equipamiento
-  (RU1) Residencial Urbano 1
-  (PE/CPN) Protección Ecológica/  
Conservación del patrimonio natural

**4.4. Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad.-** El Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia, y Equipamiento Público Municipal desarrollado en los macros lotes 1 y 2 se sujetarán a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro No. 05  
Edificabilidad**

MACRO LOTE	Clasificación del Suelo	Uso	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
				Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
1	Urbano	Residencial Urbano 1 (RU1) 127 Lotes	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
1	Urbano	Equipamiento (E) Infraestructura EPMAPS	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1	Rural	Protección Ecológica (PE) Afectación de la Avenida Troncal Metropolitana	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1	Rural	Equipamiento (E) Área verde y equipamiento comunal	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
1	Rural	Protección Ecológica (PE) Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosques Protectores	A1252-5	2	8	5	3	3	6	5	10	1250	25
2	Rural	Equipamiento (E) Equipamiento Público Municipal	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
1 y 2	Rural	Protección Ecológica (PE)	A31(PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Las edificaciones a implantarse en los Marco Lotes 1 y 2 tendrán una forma de ocupación de suelo aislada (A).

## 5. URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA

La Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía se implanta en el macro lote 1 con los siguientes componentes urbanísticos:

**5.1. Lotes.-** El número total de lotes es 127 cuya superficie corresponde a 85.948,03 m<sup>2</sup>, numerados del uno (1) al ciento veinte y siete (127), cuyo detalle consta en el plano de la urbanización, el cual contiene el cuadro de áreas y linderos de cada lote.

**Lotes intersecados por el Sistema Nacional de Bosques Protectores.** – los lotes 113 y 114 de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo 13 de Abril de Itchimbía, se encuentran intersecados parcialmente por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, conforme lo establecido en los planos del Anexo No. 01 de la presente Ordenanza. Estos lotes contarán con las regulaciones que se precisan en el cuadro No. 04; las cuales en las áreas intersecadas por el Sistema Nacional de Bosques Protectores mantendrán la clasificación de suelo rural, el uso vigente de (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural y una zonificación A42 (1252-5), y en las áreas no intersecadas por el Sistema Nacional de Bosques Protectores, se asignará clasificación de suelo urbano, uso de suelo (RU1) Residencial Urbano 1 y una zonificación A8 (603-35).

**Cuadro No. 06**  
**Lotes intersecados por el Sistema Nacional de Bosque Protector**

Número de lote	Área m <sup>2</sup>	Área intersecada por el Sistema Nacional de Bosque Protector m <sup>2</sup>
113	657,87	5,74
114	798,52	282,14

**5.2. Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 10.344,53 m<sup>2</sup> en área verde y 2.598,81 m<sup>2</sup> en área de equipamiento comunal, que corresponden al 15,05% del área útil de los lotes.

**5.3. Infraestructura de la EPMAPS.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía, transfiere a la EPMAPS, la superficie de 5.053,280 m<sup>2</sup>, predio en el cual se implanta la infraestructura de la EPMAPS, considerada como área de Equipamiento de servicios públicos.

**5.4. Afectación de la Vía Troncal Metropolitana.-** Se mantiene la afectación por el trazado de la vía Troncal Metropolitana en una superficie de 13.835,88 m<sup>2</sup> como afectación vial, considerada temporalmente como área no computable de Equipamiento de servicios públicos, la misma que no podrá contar con habilitaciones de suelo ni transferencias de dominio.



**5.5. Vías.-** La urbanización de interés social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía contempla un sistema vial de uso público según lo establecido en el plano de la urbanización; con los siguientes anchos viales:

**Cuadro No. 07**  
**Especificaciones de las Vías**

NOMBRE	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Acera m.	Ancho total de Vía
Calle "1"	2	3	3	12,00 m
Calle "2"	2	3	2	10,00 m
Calle "3"	2	3	3	12,00 m
Calle "4"	2	3	2	10,00 m
Calle "5"	2	3	2	10,00 m
Calle "6"	2	3	2	10,00 m
Calle "7"	2	3	3	12,00 m
Calle "8"	2	3	2	10,00 m
Calle "9"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle "10"	2	2.8	1.20	8,00 m
Calle Leónidas Plaza Gutiérrez:	2	3	3	12,00 m

## 6. ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL COMUNAL Y EL MOBILIARIO URBANO

**6.1. Áreas verdes, equipamiento comunal y Equipamiento Público Municipal comunal.-** El proyecto generará áreas verdes y Equipamiento Público Municipal comunal de la siguiente manera:

- a) **Macro Lote 1:** área verde y área comunal correspondiente a la urbanización, se implantarán con las superficies determinadas en el cuadro No. 03 del presente informe, mismas que deberán ser equipadas y mantenidas por la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía.
- b) **Macro Lote 2:** se generará espacio público y áreas verdes entorno al desarrollo del Equipamiento Público Municipal de servicios públicos y se incorporará a la red de espacios públicos del Distrito Metropolitano de Quito. Estas áreas serán de libre acceso a la ciudadanía.

En el macro lote 1 y macro lote 2 se generará un parque lineal a lo largo del borde superior de la Quebrada Girón, con una sección de 10 metros., según el corte referencial descrito en el Anexo 01 de la presente Ordenanza. Los costos de habilitación y de este parque correrán a cargo de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía para el tramo situado en el macro lote 1, y a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la sección situada en el macro lote 2.

**6.2. Mobiliario Urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente, deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos;

colocación de receptores de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia, seguridad y disfrute del espacio público.

**Cuadro No. 08**  
**Parque lineal desarrollado sobre la quebrada Girón**

SENDERO ECOLÓGICO	
USO	ANCHO (m)
Descanso y basureros	1.20
Caminata y trote	2.80
Vegetación	0.75
Faja ciclistica	2.40
Mirador	4.00

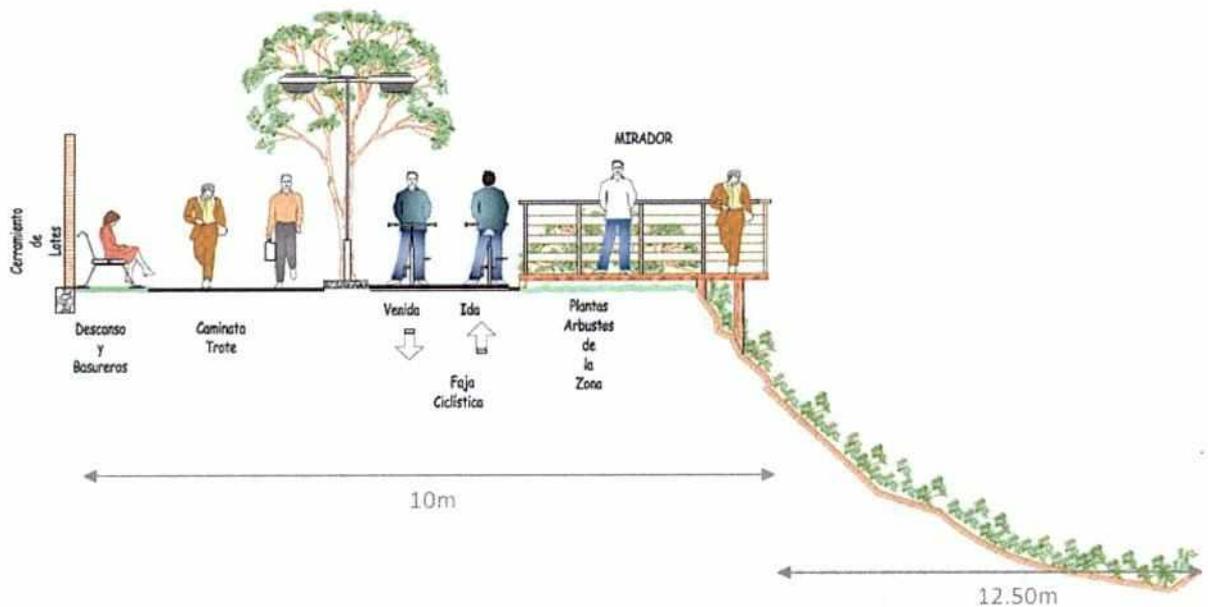


Ilustración 4. Diseño Parque Lineal  
Fuente: Información entregada por los promotores del proyecto

## 7. SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte de los propietarios de los macro lotes 1 y 2 según las siguientes responsabilidades:

- a) **Macro Lote 1:** Los servicios públicos e infraestructura se habilitarán y construirán a costo de la Cooperativa 13 de Abril Itchimbía, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:
  - Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
  - Las obras de infraestructura incluirán: adoquinado o asfaltado de las calles internas, aceras y bordillos y red de alcantarillado y de agua potable. El componente de saneamiento y agua potable se realizará conforme a los estudios entregados por la EPMAPS.
- b) **Macro Lote 2:** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito habilitará y construirá a su costo, el Equipamiento Público Municipal de servicios públicos e infraestructura necesarios para el desarrollo del servicio público a implantarse en este macro lote, en base al proyecto que se diseñará para el efecto.

## 8. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

La construcción del Proyecto Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 De Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes.

Los proyectos y construcciones individuales a desarrollarse en los lotes residenciales deberán contar con los estudios arquitectónicos y de ingenierías necesarios para obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas, previo al inicio de las tareas constructivas, de conformidad al ordenamiento jurídico establecido para el efecto.

## 9. COMPROMISOS

### 9.1. COMPROMISOS DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Construir el tramo de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez, actualmente vía pública, desde el lindero entre el barrio de San Juan de Conocoto y la Cooperativa de Vivienda 13 de abril de Itchimbía hasta el límite con la hacienda Piscimballi, en una extensión aproximada de 1.420 metros lineales y las correspondientes obras de mitigación de tráfico y de accesibilidad al equipamiento.

2. Desarrollar a través de la EPMAPS, los estudios hidrosanitarios de la red pública correspondiente a la urbanización, en compensación por 5.053,28 m<sup>2</sup> correspondientes a las instalaciones de infraestructura de la EPMAPS ubicados en el Macro Lote 1, esta superficie pasará a formar parte de los activos de dicha empresa una vez realizados y aprobados los estudios conforme lo ratifica el Anexo 04. Oficio n° EPMAPS – GT- 2017-129 de fecha 15 marzo de 2017.
3. Realizar a través de la Administración Zonal Los Chillos, el Plan de Manejo para la Quebrada Girón.
4. Diseñar y construir el Equipamiento Público Municipal que se implantará en el Macro Lote 2, en función de los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.

**9.2. COMPROMISOS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE ABRIL DE ITCHIMBÍA.-** La Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente se compromete a:

1. Entregar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de aporte urbanístico, el área establecida como Macro Lote 2 con un área de 44.867,49 m<sup>2</sup>, según lo descrito en los planos del Anexo No. 01 de la presente Ordenanza.
2. Entregar sin costo para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área correspondiente a la afectación de la calle Leónidas Plaza Gutiérrez.
3. Ejecutar las reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en el Macro Lote 1 en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado.
4. Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios públicos generados por el proyecto, correspondientes a la urbanización.

**10. CRITERIO TÉCNICO**

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Equipamiento Público Municipal”.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	15.01.2019	
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS		

Oficio n° EPMAPS-GT-2017-129

Quito D.M., 15 MAR. 2017

Asunto: Viabilidad para los proyectos de alcantarillado y Agua Potable para la  
Cooperativa 13 de Abril, parroquia Conocoto.



Arquitecto  
Jacobó Herdoíza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente.

De mi consideración:

En atención al Oficio GDOC No.0824, recibido el 22 de febrero de 2017, mediante el cual solicita emitir criterio de viabilidad para proceder con el desarrollo del *Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia y Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto*, al respecto me permito comunicarle que el proyecto urbanístico si tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado. La Empresa en cumplimiento del artículo 29, numeral 2 del proyecto de Ordenanza, realizará los diseños definitivos de las redes de agua potable y alcantarillado en el segundo semestre de este año.

Atentamente,

Ing. Remigio Espinosa Dunn  
**GERENTE TECNICO DE INFRAESTRUCTURA**

HC SG-2782-2017

REVISADO POR	ALFREDO DE LA CRUZ LÓPEZ	
REVISADO POR	GALO RIVADENEIRA TRÓYA	
REALIZADO POR	EDWIN BENAVIDES VALLEJO	