

Edición Especial No.27 , 12 de Agosto 2019

Normativa: Vigente

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
- PUAE SAN PATRICIO
(Ordenanza No. 284)**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

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

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "... f) 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 literal b) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: " ...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...";

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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley

Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que "el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.";

Que, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: 1. Se transforma el suelo rural en urbano. 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3. Se modifican los usos del suelo. 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos;

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras;

Que, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiarla de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social";

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, modificada por la ordenanza 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos

especiales como "instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralizadas según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo 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, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)"

Que, el artículo No. 65 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, literal f), señala que: "En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales."

Que, el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 183 establece **que:** "Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio";

Que, el artículo 9 de la ordenanza metropolitana 183 establece que; "La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE; (...) a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo. - La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto. (...) El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza. (...) La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula: (...) CODu = [(valor del terreno de llegada-valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por suelo] (...) b) Venta de edificabilidad. - La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada ni² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos. (...) Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y lo uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no

hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo. (...) Fórmula; CODE= {(valor del terreno de llegada – valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] Donde: CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad. (...) Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7";

Que, en virtud del artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana No. 1S3, que establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos (COD) y de la disposición transitoria segunda de la misma Ordenanza que establece que la STHV incorporará los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, el promotor ha completado y presentado el formulario declarativo para el cálculo de la COD para el PUAE San Patricio;

Que, la asignación de datos de uso y ocupación del suelo para los lotes con predios Nos. 3672119 y 3672121, donde se realizan cambios de uso y ocupación de suelo que generan cobro por concesión onerosa de derechos, no se han modificado desde el año 2011;

Que, el literal c) del artículo No. 3 de la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017, permite la implantación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en lotes individuales o agrupados con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida, o; en predios que sin ser Colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a del mismo artículo;

Que, la Av. Alfonso Lamina en el tramo que une la Ruta Viva con el sector de la Comuna de Lumbisí, tiene una línea de intención aprobada mediante el mapa PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, con una tipología de colectora principal y una sección total de 27,6 metros;

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y en las Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017;

Que, la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que "para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVA) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizarán los criterios y consideraciones señalados en esta norma";

Que, el PUAE San Patricio, objeto de regulación a través de la presente Ordenanza, aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, el proyecto objeto de la presente Ordenanza constituye un innovador aporte al Distrito Metropolitano de Quito generando una subcentralidad de 54 hectáreas aproximadamente, constituyéndose en un proyecto moderno, autosustentable y pionero en el desarrollo de conceptos urbanísticos, y que promoverá el desarrollo económico

en el sector de los valles de Cumbayá y Tumbaco como zonas de influencia del nuevo Aeropuerto de Quito y de la ciudad;

Que, siguiendo el lineamiento de cambio de matriz productiva, reactivación y desarrollo turístico en el país, temas en los que está empeñado el Gobierno Nacional así como el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la implementación del proyecto San Patricio es fundamental para la ciudad y el país, incrementando la capacidad hotelera, infraestructura turística, residencial con parques lineales y de recreación, lo que permitirá a la ciudad aumentar la oferta de servicios turísticos, creando nuevas fuentes de trabajo, generando desarrollo económico y productivo;

Que, mediante oficio No. SM-00678 del 21 de abril de 2014 y SM-00817 del 14 de mayo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación del proyecto especial a nivel de urbanización y plan masa; y mediante oficio No. SM-0667 del 19 de abril de 2018, la Secretaria de Movilidad emitió el Informe técnico favorable a la actualización al Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación;

Que, mediante oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio de 2015, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, cumpliendo con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente;

Que, la Mesa Técnica conformada por la Secretarías Generales de Planificación, y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Competitividad, y Movilidad en sesión del día 7 de octubre de 2014 resolvieron emitir criterio técnico viable para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio; la cual consta en el oficio No. STHV-DMPPS-4739 del 10 de noviembre del mismo año;

Que, el promotor incorporó las observaciones realizadas por la Mesa Técnica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. Estas observaciones fueron aceptadas mediante oficio expediente No. STHV-DMPPS 004739 del 10 de noviembre de 2014;

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS- 2905 del 15 de junio de 2018, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el Proyecto Especial San Patricio;

Que, mediante oficio No. DMC-CE-09210 del 07 de agosto de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro, remite el informe de cabida de lotes del PUAE San Patricio, y de las áreas y linderos de los lotes a ser entregados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de ,íhms verdes públicas y equipamientos públicos en base a la normativa vigente;

Que, mediante oficio No. SA-POL- 2018- 3901 con fecha 11 de septiembre de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica en lo expuesto en el informe No. SA-POL-4475 del 25 de junio de 2015;

Que, mediante oficio No. DMC-CE-11777 del 21 de septiembre de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro, en relación al oficio No. DMC-CE-09210 del 7 de agosto de 2018, informa respecto al error en el tipeo del área del lote con predio No. 3672121, actualizando el área de este lote la cual es de 302.952,37 m²;

Que, mediante expediente PRO-2018-02745 del 19 de julio de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de

aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio;

Que, en la sesión de Concejo Metropolitano del 12 de octubre de 2018, se realizó el primer debate del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio;

Que, mediante oficio No. SGC-2018-3332 del 17 de octubre de 2018, la Secretaría General del Concejo, remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el expediente identificado con el GDOC No. 2017-159751, relacionado con la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, el cual contiene las observaciones del primer debate del proyecto, realizadas por los señores ediles en sesión de Concejo del 12 de octubre de 2018, así como el oficio No. 687-LMM-CMQ.2018, suscrito por la concejala Luisa Maldonado;

Que, en la Mesa de Trabajo del 15 de enero de 2019, convocada por la Comisión de Uso de Suelo y con la presencia de varios concejales y asesores de concejales, se analizaron y procesaron las observaciones formuladas al PUAE San Patricio, en la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito del 26 de diciembre de 2018;

Que, mediante oficio S/N del 27 de noviembre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el 27 de noviembre de 2018, firmado por el Arq. José Luis Romero, Gerente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, en cual presenta el compromiso de desarrollar un proyecto de aproximadamente 100 viviendas bajo los parámetros de vivienda de interés social y pública, además propone que se excluya a la rotonda como pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos y que se incluya como aporte del PUAE San Patricio a la ciudad;

Que, mediante memorándum S/N del 22 de noviembre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el 29 de noviembre de 2018, con GDOC No. 2018-183024, firmado por el Dr. Nelson Olmedo Cisneros, Procurador de la Urbanización Málaga S.A. mediante el cual se determinan los valores que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adeuda a la Urbanizadora Málaga por concepto de las expropiaciones de suelo realizadas para la ejecución de la Ruta Viva; y,

Que, mediante oficio S/N del 15 de enero de 2019, ingresado a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, firmado por el Sr. Morice Dassum, Promotor del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, en el cual presenta el compromiso de desarrollar, como aporte voluntario, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Pública (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, este proyecto se implantará en un lote ubicado en la zona de influencia del proyecto, es decir, en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco, de tal manera que los habitantes del proyecto VIS - VIP puedan beneficiarse de los aportes urbanísticos del PUAE.

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), artículo S7, letras a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL - PUAE SAN PATRICIO

Capítulo I
CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- **Objeto.**- Establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio, que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte y plazas de atractivo turístico para la ciudad.

Art. 2.- **Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.**- Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamina).

El PUAE San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S. A. que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m², y cuyo cuadro de linderos se detalla en el Cuadro No. 1, adicionalmente el proyecto plantea la generación de un equipamiento público en una sección del lote con predio No. 3672118.

Cuadro No. 1.- Linderos

		Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m ²)			
PREDIO	3672119	NORTE	Av. Ruta Viva	428,9	228.647,41			
Clave	10013-04-002	SUR	Quebrada	351,66				
Área	228.647,41 m ²	ESTE	Quebrada	692,37				
		OESTE	Av. Alfonso Lamina	713,96				
PREDIO	3672121	NORTE	Av. Ruta Viva	260,33	302.952,37			
Clave	10112-04-005		Calle Río Santiago	480,44	11.549,45			
Área	302.952,37 m ²	SUR	Calle General Eloy Alfaro (Vía Férrea).	449,46				
			Calle Río Taura	360,11				
			Calle Río Naranjal	365,7				
			Quebrada	474,03				
		ESTE	Av. Alfonso Lamina	522,26				
			Propiedad de Morillo Batlle Jaime Andrés y Quebrada	438,08				
		OESTE	Propiedad de Sociedad Salesiana en el Ecuador	309,2				
			Calle Río Cayapas	180,16				
			Calle General Eloy Alfaro (Vía Férrea)	354,04				
			Quebrada	215,71				
		PREDIO	3672120	NORTE		Propiedad Horizontal Bosque San Antonio	125,06	11.549,45
		Clave	10213-04-003	SUR		Av. Ruta Viva	315,5	
Área	11.549,45 m ²	ESTE	Termina en vértice					
		OESTE	Termina en vértice					
TOTAL					543.149,23			

FUENTE: DM CATASTROS

La conformación y ubicación de los lotes se encuentran en el Plano No. 1. Plano de Conformación del Anexo I de la presente ordenanza.

Art. 3.- **Asignación de zonificación en el área de promoción.**- De conformidad con lo establecido en el artículo No. 65 literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en los lotes con predios Nos. 3672119 y 3672121, al ser esquineros y poseer dos zonificaciones, en aplicación de la normativa descrita en el párrafo anterior,

la línea base de asignación urbanística en la zonificación con área de promoción es A1006-40, esta zonificación también se utilizará para calcular los excedentes de edificabilidad demandados por el PUAE San Patricio.

Art. 4.- Objetivo general.- El objetivo del PUAE San Patricio, es aportar a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá, según lo definido en Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015.

El PUAE San Patricio se estructurará con un carácter de subcentro polifuncional complementario a la centralidad de Cumbayá, a partir de un núcleo que conforma un nuevo centro urbano. Para contribuir al esfuerzo de consolidación urbana de Cumbayá, el Proyecto prevé el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con en el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, en bicicleta y vehicular. De igual manera, contempla el desarrollo de la red de infraestructura de servidos básicos y el desarrollo complementario de la red verde urbana metropolitana, requeridos por el desarrollo urbano proyectado por el PUAE San Patricio.

Art. 5.- Objetivos específicos.-

1. Aportar a los objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en lo concerniente a la consolidación de las centralidades urbanas a escala metropolitana y a escala zonal, a través de la consolidación y densificación de un área urbana y la constitución de una red de equipamientos que garanticen el acceso a servicios en el sector sur de la parroquia;

2. Desarrollar un nuevo centro urbano que incluya vivienda, equipamientos, actividad comercial y empresarial, infraestructura turística y recreativa alrededor de plazas y espacios verdes de acceso público. La concepción múltiple del Proyecto permitirá generar un territorio polifuncional que permita a los usuarios ejercer todas sus actividades en un subcentro urbano mixto y compacto;

3. Promover el desarrollo turístico en el Distrito Metropolitano de Quito, aportando a la política de desarrollo productivo de la ciudad, a través de una oferta de servicios y equipamientos turísticos de clase mundial;

4. Promover el dinamismo económico en el sector, generando plazas de trabajo y oportunidades laborales relacionadas con la actividad turística a largo plazo; y,

5. Fortalecer los espacios naturales del sector, por medio de elementos que fortalezcan la red verde urbana con el entorno existente y proteger la calidad de aire del valle.

Art. 6.- Condiciones urbanísticas específicas. - El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) y usos complementarios según lo definido en la presente Ordenanza;

b) Entorno: Espacios públicos y espacios privados de uso público integrados mediante áreas verdes, parques y aceras, enteramente accesibles al público, según la implantación general del Proyecto. La composición de espacios públicos y áreas verdes públicas y privadas se encuentra en el Plano No. 2. Plano de Composición del Anexo I de la presente ordenanza.

Art. 7.- Condiciones urbanísticas complementarias.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas complementarias:

a) Integración urbanística con el contexto y entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante;

b) Equipamientos y áreas verdes de uso y dominio público según lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de acuerdo con el Plano No. 3. Equipamientos y Áreas verdes públicas contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

c) Áreas privadas afectadas al uso público, accesibles sin restricciones, garantizando el acceso universal e incondicional. Estas áreas formarán parte de las áreas comunales privadas de los edificios, sin que los futuros propietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente Ordenanza de acuerdo con el Plano No. 4. Áreas privadas afectadas al uso público contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Estas áreas estarán complementadas con usos de comercios y servicios en las plantas bajas, su horario de accesibilidad será irrestricta, impidiéndose el uso de barreras físicas, portones o garitas;

d) Incorporación de ciclovías y una red de circulación peatonal que se complementa con áreas verdes públicas y áreas privadas de acceso público;

e) Dotación de servicios y equipamiento urbano.

Art. 8.- Sectores de planificación.- El Proyecto prevé una estructura urbana compuesta por 8 (ocho) sectores que se encuentran detallados en el Plano No. 05, Sectores de Planificación, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Art. 9.- Descripción de sectores de planificación.- Los ocho sectores de planificación del PUAE San Patricio se definen de la siguiente forma:

Sector A.- Ubicado en el extremo norte del Proyecto, destinado como área verde pública. Accesible mediante la Av. Alfonso Lamina, se genera una ciclovía que conecta la Av. Alfonso Lamina con la Vía Férrea, Esta zona también abarca la generación de la parada de transporte público ubicado en el lote con predio No. 367211S.

Sector B.- Ubicado en la zona nor-occidental de Proyecto, destinado a uso Múltiple, principalmente comercial, con accesibilidad directa desde la Ruta Viva y desde la Av. Alfonso Lamina.

Sector C- Zona central del PUAE San Patricio, destinada para la implantación de edificaciones de uso Múltiple, entre los cuales se contará con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio. En esta zona se ubicará la mayor densidad y concentración de servicios e infraestructura del proyecto con una nueva red vial, generando conectividad hacia las vías principales de acceso.

Sector D.- Ubicado al extremo sur del Proyecto, destinada a uso Múltiple, contempla comercio, oficinas y equipamiento deportivo privado. Esta zona colinda con la quebrada Anquí y contará con accesos desde la Av. Alfonso Lamina de manera directa.

Sector E.- Ubicada frente a la Av. Alfonso Lamina, destinada para uso Múltiple, principalmente hotelero y residencial, el cual se complementa con amplios espacios verdes públicos y privados.

Sector F-G.- Ubicado en la porción occidental del Proyecto, destinada a uso Residencial unifamiliar, Colindante con el entorno Residencial c/ie baja densidad existente en el sector, con accesibilidad por medio de un nuevo sistema vial desde la Av. Alfonso Lamina al este v desde la Calle Río Santiago desde el norte. Esta

zona separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad, evitando la incidencia de vista o sombra sobre predios u ni familia res existentes.

Sector H.- Ubicado en el extremo occidental del Proyecto, destinado a uso Residencial, en medio de un entorno natural de bosque y quebradas existentes. Se accederá por medio de nueva vía de acceso desde la calle Río Santiago y calle Eloy Alfaro (Vía Férrea).

Art. 10.- División general del suelo y área útil.- El área de los tres lotes originales que conforman el PUAE San Patricio se dividen de manera general según lo detallado en el cuadro No. 2.- división delos lotes originales, en el cual también se detalla el área útil total del proyecto.

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales

Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D		Superficie m ²
Área bruta		228.647,41
1	LOTES DE VENTA	160.310,87
2	ÁREA VERDE -CICLOVIA	4.792,46
3	AV4	1.652,96
4	AV7	1.339,21
5	EQ1	3.637,03
6	EQ2	2.491,29
7	EQ3	2.622,02
8	BSQ	10.656,10
9	EQ4	927,56
A	SUBTOTAL (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	188.629,50
10	VIAS C+D	29.599,70
11	COLECTORA	13.452,00
12	EXISTENTE	3.033,79
B	TOTAL VIAS (10+11-12)	40.017,91
TOTAL (A+B)		228.647,41

Lote con predio No. 3672121, sectores(E,F,G,H)		Superficie m ²
Área bruta		302.952,37
13	LOTES DE VENTA	186.653,75
14	AV2	15.529,83
15	AV3	7.506,03
16	AV5	16.905,33
17	AV6	11.041,69
18	QUEBRADA OCCIDENTAL	12.751,71
19	BORDE DE QUEBRADA OCC	4.108,57
20	RESERVA 1	6.607,10

21	RESERVA 2	1.399,08
C	SUBTOTAL (13+14+15+16+17+18+19+20+21)	262.503,09
22	VIAS F+G+H	35.330,60
23	VIA EXISTENTE	5.118,68
D	TOTAL VIAS (22 +23)	40.449,28
TOTAL (C+D)		302.952,37

Lote con predio No. 3672120 , sector (A)		superficie m ²
Área bruta		11.549,45
24	AV1	10.551,94
25	Borde de quebrada	997,51
TOTAL (24+25)		11.549,45
Total Área Útil (1+2+3+4+5+6+7+9+13+14+15+16+17+24+25)		427.159,48 m ²

Art. 11.- Fraccionamiento de los lotes.- El PUAE San Patricio, genera 106 (ciento seis) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el Cuadro No. 3 Área cié Lotes, Superficies y Linderos y a lo detallado en el Plano No. 06. Fraccionamiento,

contenido en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 3 Superficies y linderos de lotes

Lote	Norte	Sur	Este	Oeste	Superficie
B1	Vértice formado por el borde del talud de la rampa de salida de la Ruta Viva y la propiedad del Colegio Spellman.	Vértice formado por la rampa de salida de la Ruta Viva y la calle Río Santiago.	Colinda con la acera de la rampa de salida de la ruta viva una distancia de 405,43 m.	Colinda con el lote privado B2 una distancia de 356,95 m.	24.874,00
B2	Vértice formado por el borde de la propiedad privada del colegio Spellman y el lote privado B1.	Vértice formado por la calle Río Santiago y el lote privado B1.	Colinda con el lote privado B1 una distancia de 356,95 m.	Colinda con la propiedad privada del Colegio Spellman una distancia de 182,78 luego	23.800,00

				continua por la vereda de la calle Río Santiago una distancia de 159,43 m.	
C1-C2	Acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido oeste-este en 131,95 m.	Lote privado C9-C10 en 74,17m y con lote privado C11-C12 en 51,44 m.	Vértice formado por la acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido oeste - este y el lote C9-C10.	Colinda con el lote privado C3-C4 una distancia de 49,87 m.	4.881,04
C3-C4	Colinda con la acera de la rampa de acceso de la ruta viva sentido este - oeste una distancia de 90,57 m.	Colinda con el lote privado C11-C12 en 74,46 m.	Colinda con el lote privado C5 en 50,93 m.	Colinda con el lote privado C1-C2 en 49,87 m.	3.882,54
C5	Vértice formado por el lote privado C3-C4 y la acera de la rampa de acceso de la Ruta Viva.	Vértice formado por el lote privado C14 y el lote privado C6-C7.	Colindante con la rampa de acceso de la ruta viva en sentido este - oeste una distancia de 78,92 m, continua con el lote privado C6-C7 en 71,25 m.	Colindante con el lote privado C3-C4 en 50,93 m, continua con el lote privado C6-C7 en 59,58 m.	4.247,41
C6-C7	Vértice formado por con el lote privado C5 y con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva.	Vértice formado por con el lote privado C14 y con la acera de la vía C8.	Colindante con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva sentido este - oeste una distancia de 61,27 m, continua con el lote privado C8 en 96,06 m, continua.	Colindante con el lote privado C5 en 71,25 m, continua con el lote privado C14 en 44,61 m.	4.062,20
C8	Vértice formado por con el lote privado C6-C7 y con la acera de la vía rampa de	Vértice formado por con el lote privado C14 y	Colindante con la acera de la rampa de entrada de la vía C2 sentido este - oeste una distancia	Colindante con el lote privado C6-C7 en 96,06 m, continua con el	4.643,36

	entrada de la vía C2.	con la acera de la vía C2.	de 66,15 m, continua con la acera de la vía C2 sentido norte - sur una distancia de 129,79 m.	lote privado C14 en 27,31 m.	
C9-C10	Colinda con el lote privado C1-C2 en 74,17 m.	Colindante con la acera de la vía C1 en sentido este - oeste una distancia de 116,26 m.	Colindante con el lote privado C11-C12 en 42,18 m.	Colindante con la acera de la vía Ruta Viva en sentido norte - sur una distancia de 82,88 m.	5.265,26
C11-C12	Colinda con el lote privado C1-C2 en 51,45 m, continua con el lote privado	Colinda con la acera de la vía C1 una distancia de	Colinda con el lote privado C13 en	Colinda con el lote privado C9-C10 en 42,18 m.	4.737,46

	con el lote privado C3-C4 en 74,46 m.	distancia de 105,10 m.	74,27 m.	74,27 m.	
C13	Vértice formado por con el lote privado C5 y con el lote privado C11-C12	Vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C14	Colindante con el lote privado C5 en 53,63 m, continua con el lote privado C14 en 57,15 m.	Colindante con el lote privado C11-C12 en 42,24 m, continua con la acera de la vía C1 sentido norte - sur una distancia de 45,65 m	2.341,96
C14	Vértice formado por el lote privado C13 y el lote privado C5.	Colindante con la acera de la vía C2.1 sentido este - oeste una distancia de 79,19 m.	Colindante con el lote privado C5 en 5,93 m, continua con el lote privado C6-C7 en 44,61 m, y luego con el lote privado C8 en 27,31 m.	Colindante con el lote privado C13 en 57,15 m, continua con la acera de la vía C1 sentido norte - sur una distancia de 29,68 m.	3.900,81
C14-C15	Vértice formado por la acera de la vía C1 y la acera de la vía C4.	Colindante con el lote privado C16	Colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una	Colindante con la acera de la vía C4 en sentido norte -	7.656,77

		C17 en 110,32 m.	distancia de 158,30 m.	sur una distancia de 80,32 m.	
C16-C17	Colindante con el lote privado C14-C15 en 110,32 m.	Vértice formado por con la acera de la vía C4 y con la acera de la vía C1.	Colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una distancia de 146,82 m.	Colindante con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 72,73 m.	6.339,11
C18	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 56,06 m.	Colinda con el lote privado C21 en 75,34 m.	Colinda con el lote privado C19 en 34,84 m, continua con el lote privado C20 en 42,25 m.	Colinda con la acera de la calle Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 109,88 m.	5.435,97
C19	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 65,33 m.	Colinda con el lote privado C20 en 64,09 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 34,60 m.	Colinda con el lote privado C18 en 34,84 m.	2.243,56
C20	Colinda con el lote privado C19 en 64,09 m.	Colinda con el lote privado C22 en 57,03 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 84,95 m.	Colinda con el lote privado C18 en 42,25 m, continua con el lote privado C21 en 42,55 m.	5.315,83
C21	Colinda con el lote privado C18 en 75,34 m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 65,62 m.	Colinda con el lote privado C20 en 42,55 m, continua con el lote privado C22 en 36,61 m.	Colinda con la acera de la vía calle Alfonso Lamiña una distancia de 81,64 m.	6.003,07
C22	Colinda con el lote privado C20 en 57,03 m.	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 59,79 m.	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 35,04 m.	Colinda con el lote privado C21 en 36,61 m.	2.177,12

C23	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 110,53 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 123,40 m.	Colinda con el lote privado C24 en 79,61 m.	Colinda con el lote privado C29 en 70,88 m.	8.871,19
C24	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 64,32 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 90,13 m.	Colinda con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 76,87 m.	Colinda con el lote privado C23 en 79,61 m.	6.217,47
			Colindante con el	Colindante con la acera de la vía C1	

C25	Vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C26.	Vértice formado por con la acera de la vía C6 y con la acera de la vía C2.	lote privado C26 en 65,71 m, continua con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87,21 m.	sentido este - oeste una distancia de 44,91 m, continua con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 72,85 m.	4.536,80
C26	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 73,95 m.	vértice formado por con el lote privado C25 y con la acera de la vía C2.	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87,82 m.	Colindante con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 42,66 m, continua con el lote privado C6 en 64,71 m.	4.590,28
C27	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 76,25 m.	Colinda con el lote privado D2 en 86,75 m.	Colinda con el área verde pública AV4 en 50,42 m.	Colinda con el lote privado C28 en 36,44 m.	3.827,56
C28	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una	Colinda con el lote privado	Colinda con el lote privado C27 en 36,44 m.	Colinda con el lote privado D1-A en 40,79 m.	3.846,55

	distancia de 122,80 m.	D2 en 137,63 m.			
C29	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 26,44 m.	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 44,06 m.	Colinda con el lote privado C23 en 70,88 m.	Colinda con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 70,50 m.	2.709,95
C30	Colinda con vía pública C2 en 20,50 m.	Colinda con lote privado D2 en 19,83 m.	Colinda con área verde pública AV4 en 56,01 m.	Colinda con lote privado C27 en 50,39 m.	1.057,40
D1A	Vértice formado por la acera de la vía Alfonso Lamiña y la acera de la vía C2.	Vértice formado por el lote privado D2 y el lote privado D1-B.	Colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 50,66 m, continua con el lote privado C28 en 40,79 m, continua con el lote privado D2 en 17,57 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 48,93 m, continua con el lote privado D1-B en 50,61 m.	2.714,70
D1B	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-A.	Vértice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-C.	Colindante con el lote privado D1-A en 50,61 m, continua con el lote privado D2 en 50,42 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47,50 m, continua con el lote privado D1-C en 50,93 m.	2.409,45
D1C	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-B.	Vértice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-D.	Colindante con el lote privado D1-B en 50,93 m, continua con el lote privado D2 en 47,46 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47,46 m continua con el	2.424,46

				lote privado D1-D en 51,25 m.	
D1D	Vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con la acera de la vía C5.	Vértice formado por con la acera de la vía D1 y con el lote privado D1-D.	Colindante con el lote privado D1-C en 51,25 m, continua con el lote privado D2 en 45,45 m.	Colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 45,04 m, continua con la acera de la vía D1 sentido este - oeste una	2.366,11

				distancia de 51,55 m.	
D2	Colinda con el lote privado C28 en 137,63 m, continua con el lote privado C27 en 86,75 m, luego con el lote privado AV4 en 19,28 m.	Colinda con la ciclovía una distancia de 193,86 m, continua con el lote privado EQ2 en 56,28 m.	Colinda con el lote privado ciclovía en 221,26 m.	Colinda con el lote privado D1-A en 58,36 m, continua con el lote privado D1-B en 47,42 m, luego con el lote privado D1-C en 47,46 m, continua con el lote privado D1-D en 45,45 m, luego con la acera de la vía D1 una distancia de 14,30 m.	41.605,48
E1	Colinda con el lote privado E8 en 40,80 m, luego con el lote privado E3 en 74,25 m, continua con el lote privado E2 en 48,46 m.	Colinda con el lote privado F6 en 12,47 m, continua con el lote privado F7 en 14,19 m, luego con el lote privado F8 en 25,53 m,	Colinda con Área verde pública AV6 en 65,76 m.	Colinda con el lote privado F1 en 20,20 m, continua con el lote privado F2 en 15,20 m, luego con el lote privado F3 en 14,31 m, continua	11.965,79

		continua con el lote privado F9 en 23,52 m y finalmente con el lote privado E4 en 78,62 m.		con el lote privado F4 en 13,94 m, luego con el lote privado F5 en 13,34 m.	
E2	Acera de la Calle Río Santiago en sentido Este-Oeste en 52,59 m.	Colinda con lote privado E1 en 48,46 m.	Colinda con área verde pública AV6 en 66,15 m.	Colinda con lote privado E3 en 68,75 m.	3.377,11
E3	Acera de la Calle Río Santiago en sentido Este - Oeste en 82,16 m.	Colinda con lote privado E1 en 74,25 m.	Colinda con lote privado E2 en 68,75 m.	Colinda con lote privado E8 en 70,50 m.	5.228,88
E4	Colinda con lote privado E1 en 78,62 m.	Colinda con lote privado E5 en 75,81 m.	Colinda con el área verde pública AV6 en 47,92 m.	Colinda con lote privado F9 en 43,14 m.	3.503,29
E5	Colinda con lote privado E4 en 75,81 m.	Colinda con lote privado E6-E7 en 47,28 m.	Colinda con Área verde pública AV6 en 72,18 m.	Colinda con la acera de la vía G1 en sentido norte-sur en 59,65 m.	3.493,73
E6-E7	Con lote privado E5 en 47,28 m.	con la acera de la vía G3 en sentido Este - Oeste en 82,47 m.	Con Área verde pública AV6 en 80,46 m.	Con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 99,51 m.	5.942,00
E8	Con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 59,99 m.	Colinda con el lote privado E1 en 40,80 m.	Colinda con el lote privado E3 en 70,50 m.	Colinda con el lote privado F42 en 34,04 m, continua con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 42,19 m, luego con el lote privado F1 en 42,19 m.	4.303,46

E1	Colinda con el vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado E8.	Vértice formado por el lote privado F2 y el lote privado E1.	Con el lote privado E8 en 42,19 m, continua con el lote privado E1 en 20,20 m.	Con la acera de la vía G1 sentido norte - sur una distancia de 46,86 m, continua con el lote privado F2 en 43,04 m.	1.491,20
F2	Con el lote privado	Con el lote privado F3 en	Con el lote privado	Con la acera de la vía G1 una	963,86

	F1 en 43,04 m.	43,09 m.	E1 en 15,20 m.	distancia de 29,61 m.	
F3	Con el lote privado F2 en 43,09 m.	Con el lote privado F4 en 43,19 m.	Con el lote privado E1 en 14,31 m.	Con la acera de la vía G1 una distancia de 27,90 m.	909,81
F4	Vértice formado por el lote F3 y el lote privado E1.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F5.	Con el lote privado E1 en 13,94 m, continua con el lote privado F5 en 43,25 m.	Con el lote privado F3 en 43,19 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 27,44 m.	1.000,00
F5	Vértice formado por el lote F4 y el lote privado E1.	Vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F6.	Con el lote privado E1 en 13,34 m, continua con el lote privado F6 en 43,23 m.	Con el lote privado F4 en 43,25 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 26,77 m.	857,45
F6	Con el lote privado E1 en 12,47 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25,82 m.	Con el lote privado F7 en 43,33 m.	Con el lote privado F5 en 43,23 m.	814,40
F7	Con el lote privado E1 en 14,29 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este -	Con el lote privado F8 en 43,12 m.	Con el lote privado F6 en 43,33 m.	901,58

		oeste una distancia de 27,55 m.			
F8	Con el lote privado E1 en 25,53 m.	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25,96 m.	con el lote privado F9 en 42,44 m.	con el lote privado F7 en 43,12 m.	1.105,41
F9	Con el lote privado E1 en 23,33 m.	Con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 23,52 m.	Con el lote privado E4 en 43,14 m.	Con el lote privado F8 en 42,44 m.	1.005,99
F10	Co, la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25,76 m.	Con el lote privado F25 en 25,91 m.	Con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 22,08 m.	Con el lote privado F11 en 22,98 m.	578,75
F11	Con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25,73 m.	Con el lote privado F24 en 25,84 m.	Con el lote privado F10 en 22,98 m.	Con el lote privado F12 en 25,90 m.	625,01
F12	Con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 22,83 m.	Con el lote privado F23 en 28,40 m.	Con el lote privado F11 en 25,90 m.	Con el lote privado F13 en 27,32 m.	674,51
F13	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F14.	Vértice formado por el lote privado F12 y el lote privado F22.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 17,27 m, continua con el lote privado F12 en 27,32 m.	Colindante con el lote privado F14 en 27,45 m, continua con el lote privado F22 en 25,47 m.	619,35

F14	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con el lote privado F15.	Vértice formado por con el lote privado F13 y con el lote privado F21.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20,69 m, continua con el lote privado F13 en	Colindante con el lote privado F15 en 27,85 m, continua con el lote privado F21 en 20,42 m.	558,93
-----	---	--	--	---	--------

			27,45 m.		
F15	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16.	Vértice formado por el lote privado F14 y el lote privado F20.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20,72 m, continua con el lote privado F14 en 27,85 m.	Colindante con el lote privado F16 en 30,90 m, continua con el lote privado F20 en 20,02 m.	574,09
F16	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F17.	Vértice formado por el lote privado F17 y el lote privado F19.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 21,39 m, continua con el lote privado F14 en 30,90 m.	Colindante con el lote privado F17 en 34,39 m, continua con el lote privado F19 en 21,09 m.	656,17
F17	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 44,40 m.	Vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16.	Colindante con el lote privado F16 en 34,39 m.	Colindante con el lote privado F18 en 29,26 m.	720,65
F18	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F17.	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F19.	Colindante con el lote privado F17 en 29,26 m, continua con el lote privado F19 en 32,74 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 55,69 m.	859,80
F19	Vértice formado por el lote privado	Vértice formado por la acera de la	Colindante con el lote privado F16 en 21,09 m, continua	Colindante con el lote privado F19 en 32,74 m,	654,75
	F18 y el lote privado F16.	vía G1 Oeste y el lote privado F20.	con el lote privado F20 en 29,81 m.	continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21,55 m.	
F20	Vértice formado por el lote privado F19 y el lote privado F15.	Vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F21.	Colindante con el lote privado F15 en 20,02 m, continua con el lote privado F19 en 29,81 m.	Colindante con el lote privado F21 en 28,00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19,85 m.	575,91
F21	Vértice formado por el lote privado F20 y el lote privado F14.	Vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F22.	Colindante con el lote privado F14 en 20,42 m, continua con el lote privado F22 en 27,84 m.	Colindante con el lote privado F20 en 28,00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,19 m.	567,36
F22	Colindante con el lote privado F13 en 25,47 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 30,68 m.	Colindante con el lote privado F21 en 27,84 m.	Colindante con el lote privado F23 en 27,58 m.	792,57
F23	Colindante con el lote privado F12 en 28,40 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 34,11 m.	Colindante con el lote privado F24 en 25,97 m.	Colindante con el lote privado F22 en 27,58 m.	844,29
F24	Colindante con el lote privado F11 en 25,84 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia	Colindante con el lote privado F25 en 23,82 m.	Colindante con el lote privado F23 en 25,97 m.	652,17

		de 26,18 m.			
F25	Colindante con el lote privado F10 en 25,91 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,39 m.	Colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 20,57 m.	Colindante con el lote privado F24 en 23,82 m.	574,92
F26	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con la acera de la vía G1 Este.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con la acera de la vía G3.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19,19 m, continua por la acera de la vía G1 Este una distancia de 37,64 m.	Colindante con el lote privado F27 en 33,06 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,00 m.	714,88
F27	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F28.	Vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F26.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 20,29 m, continua con el lote privado F26 en 33,06 m.	Colindante con el lote privado F28 en 29,57 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19,97 m.	620,60
F28	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F27.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y con	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,02 m, continua con el lote privado F27 en 29,57 m.	Colindante con el lote privado F29 en 29,20 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San	583,04

		el lote privado F29.		Luis una distancia de 20,03 m.	
F29	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F28.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F30.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,10 m continua por el lote privado F28 en 29,20 m.	Colindante con el lote privado F30 en 31,03 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19,98 m.	601,18
F30	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F29.	Vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F31.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,15 m, continua con el lote privado F29 en 31,03 m.	Colindante con el lote privado F31 en 33,28 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,00 m.	640,71
F31	Vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F30.	Vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F32.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,39 m, continua con el lote privado F30 en 33,28 m.	Colindante con el lote privado F32 en 37,09 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20,03 m.	703,74
F32	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F33.	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,30 m, continua con el	Colindante con el lote privado F32 en 45,01 m, continua con la acera de la vía derecho de vía	994,04

		lote privado	lote privado F30 en	una distancia de	
--	--	--------------	---------------------	------------------	--

		F31.	37,09 m.	30,05 m.	
F33	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F34.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F32.	Colindante con el lote privado F34 en 34,02 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20,18 m, continua con el lote privado F32 en 45,01 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 83,46 m.	2.267,32
F34	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F35.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F33.	Colindante con el lote privado F35 en 26,22 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 23,23 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 28,93 m, continua con el lote privado F33 en 34,30 m.	775,40
F35	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F36.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F34.	Colindante con el lote privado F36 en 32,90 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22,48 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21,85 m, continua con el lote privado F34 en 28,22 m.	653,48
F36	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F37.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F35.	Colindante con el lote privado F37 en 43,87 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 24,58 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21,84 m, continua con el lote privado F35 en 32,90 m.	844,60
F37	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de	Vértice formado por con la acera de la vía G1	Colindante con el lote privado F38 en 47,09 m, continua con la acera de la	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de	1.003,36

	vía y con el lote privado F38.	Oeste y con el lote privado F36.	vía G1 Oeste una distancia de 22,16 m.	21,84 m, continua con el lote privado F36 en 43,87 m.	
F38	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F39.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F37.	Colindante con el lote privado F39 en 42,47 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22,03 m.	Colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 23,67 m, continua con el lote privado F37 en 47,09 m.	997,76
F39	Vértice formado por con la acera de la vía G5 y con el lote privado F40.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F38.	Colindante con el lote privado F40 en 39,59 m continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21,29 m.	Colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 21,82 m, continua con el lote privado F38 en 42,47 m.	879,42
F40	Colindante con la acera de la vía G5 sentido este - oeste una distancia de 26,31 m.	Colindante con el lote privado F39 en 39,59 m.	Colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 41,46 m.	Colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 20,86 m.	1.088,49
F41	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 28,28 m.	Colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 30,44 m.	Colindante con el lote privado F42 en 47,69 m.	Colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 37,01 m.	1.252,34
F42	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 24,24 m.	Colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 33,63 m.	Colindante con el lote privado E8 en 34,04 m.	Colindante con el lote privado F41 en 47,69 m.	1.127,36

G1	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G20.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G2.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25,55 m, continua con el lote privado G2 en 68,81 m.	Colindante con el lote privado F41 en 57,90 m continua con la acera de la vía en sentido este - oeste una distancia de 27,77 m.	1.624,97
G2	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G1.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G3.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 25,36 m, continua con el lote privado G3 en 70,38 m.	Colindante con el lote privado G1 en 68,81 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,08 m.	1.746,43
G3	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G2.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G4.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 25,14 m, continua con el lote privado G4 en 68,42 m.	Colindante con el lote privado G2 en 70,38 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,01 m.	1.742,64
G4	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G3.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G5.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 26,18 m, continua con el lote privado G5 en 62,92 m.	Colindante con el lote privado G3 en 68,42 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,10 m.	1.646,79
G5	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago	Vértice formado por con la acera de	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido	Colindante con el lote privado G4 en 62,92 m.	1.509,46

	y con el lote privado G4.	la vía G1 Oeste y con el lote privado G6.	este - oeste una distancia de 26,56 m, continua con el lote privado G6 en 58,19 m.	continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,36 m.	
G6	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G5.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G7.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,96 m, continua con el lote privado G7 en 54,77 m.	Colindante con el lote privado G5 en 58,19 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,61 m.	1.411,93
G7	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G6.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G8.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,15 m, continua con el lote privado G8 en 50,99 m.	Colindante con el lote privado G6 en 54,77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,53 m.	1.324,88
G8	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote privado G7.	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G9.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido norte - sur una distancia de 26,16 m, continua con el lote privado G9 en 46,50 m.	Colindante con el lote privado G7 en 50,99 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25,21 m.	1.216,39
G9	Vértice formado por con la acera de la vía Río Santiago y con el lote	Vértice formado por con la acera de la vía G1	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 26,78	Colindante con el lote privado G8 en 46,50 m, continua con la acera de la vía G1	1.382,00

	privado G8.	Oeste y con la	distancia de 20,70 m, continua con la	acera de la vía G1 Oeste sentido
--	-------------	----------------	---------------------------------------	----------------------------------

		acera de la vía G5.	acera de la vía G5 sentido norte - sur una distancia de 40,76 m.	este - oeste una distancia de 31,02 m.	
G10	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G11.	Vértice formado por con la acera de la vía G3 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 41,05 m, continua con la acera de la vía G5 sentido norte - sur una distancia de 44,56 m.	Colindante con el lote privado G11 en 50,22 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 43,18 m.	2.088,27
G11	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G12.	Vértice formado por con el lote privado G10 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,19 m, continua con el lote privado G10 en 50,22 m.	Colindante con el lote privado G12 en 53,15 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,07 m.	1.282,43
G12	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G13.	Vértice formado por con el lote privado G11 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,52 m, continua con el lote privado G11 en 53,15 m.	Colindante con el lote privado G13 en 58,10 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,06 m.	1.379,63
G13	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G14.	Vértice formado por con el lote privado G12 y con la acera de	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,26 m,	Colindante con el lote privado G14 en 63,44 m, continua con la acera de la vía	1.500,90

		la vía derecho de vía.	continua con el lote privado G12 en 58,10 m.	derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,04 m.	
G14	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G15.	Vértice formado por con el lote privado G13 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,69 m, continua con el lote privado G13 en 63,44 m.	Colindante con el lote privado G15 en 67,80 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,07 m.	1.649,70
G15	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G16.	Vértice formado por con el lote privado G14 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,18 m, continua con el lote privado G14 en 67,80 m.	Colindante con el lote privado G16 en 69,91 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,09 m.	1.726,70
G16	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G17.	Vértice formado por con el lote privado G15 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25,10 m, continua con el lote privado G15 en 69,91 m.	Colindante con el lote privado G17 en 69,87 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,09 m.	1.756,37

G17	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y	Vértice formado por con el lote privado G16 y	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia	Colindante con el lote privado G18 en 67,69 m, continua con la	1.730,00
-----	---	---	---	--	----------

	con el lote privado G18.	con la acera de la vía derecho de vía.	de 25,12 m, continua con el lote privado G16 en 69,87 m.	acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,25 m.	
G18	Vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G19.	Vértice formado por con el lote privado G17 y con la acera de la vía derecho de vía.	Colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 29,47 m, continua con el lote privado G17 en 67,69 m.	Colindante con el lote privado G19 en 53,07 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25,25 m.	1.532,45
G19	Vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con el lote privado G20.	Vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado G18.	Colindante con el lote privado G20 en 19,77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 26,32 m, continua con el lote privado G18 en 53,07 m.	Colindante con el lote privado Área de reserva en 63,20 m, continua con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 37,62 m.	2.266,09
G20	Vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con la acera de la vía Río Santiago.	Vértice formado por con el lote privado G19 y con la acera de la vía G1 Oeste.	Colindante con la acera de la vía Río Santiago sentido este - oeste una distancia de 49,14 m, continua con el lote privado G1 en 67,69 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste	Colindante con el lote privado Área de reserva en 72,32 m, continua con la acera de la vía G19 una distancia de 19,77 m.	2.909,02

			una distancia de 32,34 m.		
H1-H5	Colinda con el área verde AV2 en 43,01 m.	Colinda con el Retiro de la quebrada Auqui Grande en 99,11 m.	Colinda con la acera de la vía H1 sentido norte - sur una distancia de 121,42 m.	Colinda con el retiro de la Vía del Tren en 141,04 m.	11.902,58
H6-H8	Colinda con el lote privado AV2 en 43,01 m.	Colinda con el retiro de la quebrada Auqui Grande en 61,73 m.	Colinda con el lote privado H11 en 38,02 m, continua con el lote privado H9-H10 en 100,98 m.	Colinda con el lote privado H1-H5 en 103,59 m.	6.747,69
H9-H10	Vértice formado por los lotes privados H6-H8 y el lote H11.	Colindante con el retiro de la quebrada Auqui Grande siguiendo el borde una distancia de 116,16 m.	Colindante con el lote H11 una distancia de 91,94 m, continua con el lote H12 una distancia de 25,15 m.	Colindante con el lote privado H6-H8 una distancia de 162,71 m.	5.475,20
H11	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde pública AV2 con el lote privado H6-H8.	Vértice formado por los lotes privados H9-H10 y H12.	Colindante con el borde de la quebrada a largo del borde una distancia de 119,62 m y continua a lo largo del lote privado H12 una distancia de 66,86	Colindante con el lote privado H6-H8 en 38,02 m, continua con el lote privado H9-H10 una distancia de 91,94 m.	4.126,77

			m.		
H12	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde pública AV2 y el lote H11.	Vértice formado por el área de reserva de la troncal	Colindante con la quebrada contenida en el área verde pública AV2 en 38,67 m,	Colindante con el lote H11 en 66,86 m, luego con el lote privado H9-H10 en 25,15 m y	3.159,55

		metropolitana y el retiro de la quebrada Auquí Grande.	continúa a lo largo del borde del área de reserva de la troncal metropolitana en 65,72 m.	luego continúa con el borde del retiro de la quebrada Auquí Grande a lo largo de una distancia de 50,86 m.	
					346.964,62

Art. 12.- **Ejecución de infraestructura pública.**- El Proyecto se ejecutará por etapas, de acuerdo con las condiciones económicas y urbanísticas que permitan su desarrollo. En la primera etapa se ejecutará la infraestructura pública y servicios básicos de acuerdo cronograma descrito en el Anexo II de la presente Ordenanza, siendo la siguiente:

- Construcción de redes de alcantarillado, red de abastecimiento de agua potable y plantas de tratamiento de agua.
- Construcción de ductos y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Canalización de red de energía eléctrica y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Instalación de red de alumbrado público.
- Canalización de red de telecomunicaciones.
- Vías públicas, Avenida Alfonso Lamina y Calle Río Santiago.
- Paradas de transporte público.
- Habilitación de áreas verdes.
- Construcción de equipamientos.

Se exceptúa de esta intervención la vía G3 en el tramo desde el acceso a la zona residencial un i familiar F hasta la franja de reserva de la Troncal Metropolitana en el sector Residencial unifamiliar G.

Capítulo II EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

Art. 13.- **Red de áreas verdes.**- El Proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de 69.519,45 m², cuya composición se muestra en el cuadro No.4. Estas áreas verdes, se conectarán con el sistema de la Red Verde Urbana dando continuidad a los ejes naturales existentes del entorno. La incorporación de las áreas verdes del proyecto a la Red Verde Urbana se detalla en el plano No. 14 del Anexo No.1 de la presente ordenanza.

El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto. Adicionalmente, entregará una superficie de 10.125,37 m² que corresponde al 2,37% del área útil del proyecto, para equipamientos públicos. La selección y dimensionamiento de los equipamientos será definida por el Municipio de Quito de acuerdo con las necesidades de la zona, mientras que el diseño arquitectónico y de ingenierías, la construcción y el acondicionamiento estarán a cargo del promotor y parte de estas intervenciones serán consideradas como pago en especie de la concesión onerosa de derechos, en base a lo detallado en las fichas técnicas contenidas en el Anexo 3 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 04 Áreas verdes públicas

Identificación	Descripción	Área (nv)
AV1	Área verde Norte	10.551,94
AV2	Área Verde Occidental 1 (parque ecológico)	15.529,83
AV3	Área Verde Occidental 2 (parque ecológico)	7.506,03
AV4	Área Verde Oriental 1 (parque lineal -colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.652,96
AV5	Área Verde Occidental 3 (parque ecológico)	16.905,33
AV6	Parque Lineal Central (Av. Alfonso Lamina)	11.041,69
AV7	Área Verde Orienta) 2 (parque lineal - colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.539,21
CV	Área Verde (Cidovia) (parque lineal - colindante al retiro de quebrada El Auqui)	4.792,46
	Total áreas verdes públicas	69.519,45

Cuadro No. 05: Linderos de las áreas verdes públicas

	Norte	Sur	Este	Oeste
AV1	Quebrada Colindante con predios particulares en 304,41 m.	Carril de acceso a Ruta Viva sentido este-oeste en 282,50 metros.	Vértice Avenida Alfonso Lamiña - Cumbayá.	Vértice Quebrada Colindante con predios particulares.
AV2	Vía de antiguo ferrocarril- Ciclovía en 388,50 m.	Vértice Vía proyectada H - Quebrada Interna.	Vía pública proyectada de acceso a Lote privado H en 201,36 m.	Quebrada interna en 297,28 m.
AV3 cuerpo 1	Vértice formado por la vía proyectada H1.	Quebrada natural Q1 en 42,73 m.	Quebrada natural Colindante en 44,33 m.	Vía proyectada H1 en 25,44 m.
AV3 cuerpo 2	Vía proyectada H1 en 43,05 m.	Quebrada natural Colindante en 71,21 m.	Quebrada natural Q1 en 38,50 m.	Quebrada natural Q2 en 77,78 m.
AV3 cuerpo 3	Lote privado H12 en 76,15 m.	Vía proyectada Troncal metropolitana en 25,54 m y quebrada natural Colindante en 60,39 m.	Quebrada natural Q2 en 50,39 m.	Quebrada natural Colindante en 73,99 m.
AV3 cuerpo 4	Vía proyectada Troncal metropolitana en 14,56 m.	Quebrada natural Colindante en 5,57 m.	Quebrada natural Colindante en 36,34 m.	Quebrada natural Colindante en 30,31 m.
AV4	Vía interna C2 sur en 13,89 m.	Ciclovía en 47,60 metros.	Equipamiento Público EQ3 en 51,37 metros.	Lote privado C27 en 56,04 metros.
AV5	Vértice formado por la quebrada natural Q1 y la	Colinda con lote H1-H5 en 24,03 m, quebrada natural	Quebrada natural Q1 en 311,11 m.	Vía de antiguo ferrocarril en 165,71 m.

	via del antiguo ferrocarril.	Q2 en 297,82 m, Vía proyectada H sentido este oeste en 42,73 m.		
AV6 Cuerpo 1	Calle Río Santiago en 34,88 m.	colinda con vía proyectada E1 en 39,52 m.	Vía Alfonso Lamiña en 55,95 m.	con lotes E2 y E1 en 80,09 m.
AV6 Cuerpo 2	Vía proyectada E1 en 39,85 m.	Vía proyectada E3 en 15,96 m.	Vía Alfonso Lamiña en 112,60 m.	Lotes E4 y E1 en 83,76 m.

AV6 Cuerpo 3	Vía proyectada E3 en 14,04 m.	Vía proyectada G3 en 36,19 m.	Vía Alfonso Lamiña en 162,52 m.	Lotes privados E5, E6-E7 en 147,14 m.
AV7	Vía interna C2 salida hacia Ruta Viva en 142,61 metros.	Ciclovia en 119,21 metros.	Ciclovia en 20,48 metros.	Equipamiento público EQ1 en 23,89 m.
Área verde ciclo vía	Equipamiento público EQ2 en 106,04 m, con lote privado D2 en 415,12 m, con área verde pública AV4 en 47,60 m, Equipamiento público EQ3 en 62,66 y equipamiento público EQ1 en 163,94 m y con área verde pública AV7 en 139,69, con vía pública C2 en 17,90 m.	Retiro del borde de quebrada el Auqui en 970,00 m.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y retiro de borde de quebrada el Auqui.	Avenida Alfonso Lamiña en 6,17 m.

Las áreas a entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se detallan en el Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Las áreas verdes públicas del Proyecto serán desarrolladas en su totalidad con tratamiento paisajístico y urbano para el adecuado uso y disfrute de la ciudadanía. El promotor ejecutará a su costo las obras de vialidad que garanticen la accesibilidad a todas las áreas verdes con énfasis en los circuitos peatonales y de bicicletas. Los estudios arquitectónicos y diseños de ingeniería de detalle estarán a cargo del promotor en coordinación con las entidades municipales competentes para la implementación de los equipamientos y de las áreas verdes. La adecuación y ajardinamiento del terreno, así como todas las obras básicas que garanticen el aprovechamiento de las áreas verdes será responsabilidad del promotor, así como los sistemas de seguridad que serán definidos en coordinación con la municipalidad, en el ámbito de sus competencias.

Art. 14.- Área verde pública.- Se habilitarán y construirán de conformidad con el Plano No. 03 - Equipamientos y Áreas Verdes Públicas contenido en el Anexo I de la presente ordenanza, mismos que forman parte del pago en especie por Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad.

Las áreas verdes están compuestas por los siguientes cuerpos:

a) Área Verde Norte (AV1):

El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto. Colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 001 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

b) Parque Ecológico (AV2-AV3-AV5):

El proyecto incluye como parte de su cesión obligatoria de área verde, un área de terreno ubicado en la zona más alta del Proyecto, en la cual existe actualmente un bosque donde se plantea la incorporación de especies vegetales nativas. El

equipamiento de esta zona se enfoca en el tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles como paseos peatonales recreativos 3? deportivos, la Cubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación pasiva y observación de vida silvestre. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 002 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

c) Área Verde Lineal- A lo largo de la Av. Alfonso Lamina (AV6) :

Se ubica al costado occidental de la vía colectora Av. Alfonso Lamina, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. Esta área se conformará en un parque que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan presentar expresiones culturales de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante. Los cerramientos con frentes Colindantes con propiedad privada reducirán el impacto visual por medio de cercas vivas y vegetación robusta. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 003 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

d) Parque lineal - colindante con el borde de quebrada El Auqui (AV4, AV7, CV)

Ubicado a lo largo del área colindante al borde de la quebrada El Auqui, acondicionado y equipado como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclovía del proyecto.

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas y paisajismo. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes y acceso al sistema peatonal del proyecto.

La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

En el recorrido de la ciclovía a lo largo del área colindante al borde de la quebrada El Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, identificadas como AV4 y AV7, que vinculan el trazado de la ciclovía con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano, juegos infantiles y sitios de descanso junto a los recorridos peatonales. Las intervenciones específicas se detallan en la ficha técnica No. 004 contenida en el Anexo UI de la presente Ordenanza.

Art. 15.- Equipamientos públicos.- Las áreas para la dotación de equipamientos públicos corresponderán con lo establecido en el Cuadro No. 6 y según lo definido en el Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 005 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

Cuadro No. 06 Áreas para equipamientos públicos

Identificación	Descripción	Área (m ²)
EQ1	Equipamiento Público	3.637,03
EQ2	Equipamiento Público	2,491,29

EQ3	Equipamiento Público	2.622,02
EQ4	Equipamiento Público	927,56
CQ5	Equipamiento Público	447,47
Total áreas de equipamiento público		10.125,37

Cuadro No. 07 Linderos de las áreas para equipamientos públicos

	Norte	Sur	Este	Oeste
EQ1	Vía pública proyectada C2 en 147,75 m.	Ciclovia en 163,94 m.	Área verde pública AV7 en 23,89 m.	Equipamiento público EQ3 en 33,87 m.
EQ2	Lote privado D1 en 51,41 m y lote privado D2 en 47,76 m.	Ciclovia en 106,04 m.	Lote privado D2 en 22,61 m.	Avenida Alfonso Lamíña en 47,36 m.
EQ3	Vía pública C2 en 60,31 m.	Ciclovia en 62,66 m.	Equipamiento público EQ1 en 33,87 m.	Área verde pública AV4 en 51,37 m.
EQ4	Carril de servicio de Ruta Viva en 111,23 m.	Acera peatonal de Lotes privados C3-C4 y C5 en 112,09 m.	Acera peatonal frente a lote privado C5 en 1,30 m.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y acera peatonal frente a lote privado C3-C4.
EQ5	Vértice entre Av. Alfonso Lamíña y lote privado A.	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y lote privado A.	Lote privado A en 96,37 m.	Carril de servicio de Ruta Viva en 94,37 m.

Art. 16.- **Equipamientos privados.**- Las áreas y la dotación de equipamientos privados corresponden a lo establecido en el Cuadro No, 8, según el Plano No. 07 Equipamientos Privados que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 08 Áreas para equipamientos privados

SECTOR	DESCRIPCIÓN	ÁREA	
C30	Equipamiento Religioso	1.057,40	m2
D2	Equipamiento Deportivo	41.605,48	m2
C23	Equipamiento Médico	8.871,19	m2
Total Anreas de Equipamiento Privado		51.534,07	m2

Capítulo III DE LOS USOS DE SUELO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 17.- **Usos de suelo.**- Los usos de suelo en el PUAE San Patricio son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RUI), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) según el Plano No. 08. Usos de Suelo, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Los usos complementarios se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Art. 18- **Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.**- Las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del PUAE San Patricio se sujetarán a las condiciones establecidas en el Cuadro No. 9 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad. Estas condiciones específicas de implantación y ocupación prevalecerán por sobre la zonificación general vigente y señalada en el artículo 3 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 9 Forma de ocupación del suelo y edificabilidad

Ocupación y Edificabilidad														
Zona	Uso de suelo	Lote	Forma de ocupación	N. Pisos	M	Retiros				Distancia entre bloques	Cos PB	Cos total	Lote mínimo	Frente mínimo
						F	P	L						

B1	COMERCIAL/MULTIPLE	B1	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	25
----	--------------------	----	---	---	----	---	---	---	---	-------	-----	------	----

B1	COMERCIAL/MULTIPLE	B2	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	25
C1	OFICINAS 1RA	C1-C2	A	13	52	15	3	3	6	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C3-C4	A	13	52	15	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C5	A	8	32	15	5	5	10	40,00	320	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C6-C7	A	8	32	15	5	5	10	35,00	280	1000	40
C1	OFICINAS 2DA Y PARKING	C8	A	8	32	15	3	3	6	35,00	280	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C9-C10	A	13	52	5	5	3	6	35,00	455	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C11-C12	A	12	48	5	5	5	10	35,00	420	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C13	A	13	52	5	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 3RA	C14	A	13	52	5	5	5	6	35,00	455	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C14-C15	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C16-C17	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C18	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C19	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C3	HOTEL	C20	A	8	32	5	3	3	6	40,00	320	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C21	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y RESIDENCIA 1RA	C22	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C4	MEDICINA 2DA	C23	A	6	24	5	5	5	10	45,00	270	1000	40
C4	SENIOR LIVING	C24	A	9	36	5	3	5	10	45,00	405	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C25	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C26	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C27	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C28	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C29	COMERCIO 2DA	C29	A	6	24	5	3	3	6	35,00	210	1000	40

C30	EQUIPAMIENTO PRIVADO	C30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	40
D1	COMERCIO 2DA	D1A	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1B	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1C	A	8	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	15
D1	COMERCIO 2DA	D1D	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D2	EQUIPAMIENTO DE PORTIVO	D2	A	4	16	5	3	3	6	20,00	80	1000	40
E	HOTEL	E1	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E2	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E3	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E4	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E5	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E6-E7	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E8	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
F	UNIFAMILIAR 1RA	F1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20

F	UNIFAMILIAR 1RA	F14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
---	-----------------	-----	---	---	---	---	---	---	---	-------	----	-----	----

F	UNIFAMILIAR 1RA	F15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F21	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F22	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F23	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F24	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F25	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F26	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F27	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F28	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F29	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F31	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F32	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F33	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F34	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F35	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F36	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F37	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F38	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F39	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F40	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F41	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F42	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20

G	UNIFAMILIAR 1RA	G2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H1-H5	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H6-H8	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H9-H10	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H11	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H12	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20

Capítulo IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Art. 19.- Sistemas colectivos de soporte.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen por: sistema vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los Sistemas Colectivos de Soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

Art. 20.- Sistema vial público.- La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular que se conecta y permite una continuidad con la red vial del entorno, según lo detallado en el Plano No. 15 "Red de accesibilidad" que consta en el Anexo No.1 de la presente ordenanza, y cuenta con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento urbano.

Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías y en el Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los Planos No. 9 Diseño Vial General y en los Planos 10.1 y 10.2 Diseño Vial Secciones Típicas, contenidos en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Tipos y características de las vías:

Vía Colectora:

La Avenida Alfonso Lamina se proyecta hacia el sur, desde el intercambiador entre Ruta Viva y Escalón Lumbisí con una sección de calzada de 23.60 m, con 3 carriles por sentido de 3.50m cada uno y un parterre central de 2 m. Se proyecta con una longitud de 570 m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.

Vía Local D:

Calle Río Santiago, se proyecta como vía de acceso hacia el área occidental del proyecto y equipamiento educativos existentes, proyectando una sección de calzada de 19.4()m en el tramo desde la Avenida Alfonso Lamina, hasta el Colegio Spellman, con 2 carriles en sentido este-oeste y un carril en sentido oeste-este. Todos los carriles de 3.50m de ancho y parterre de 5.00m, en una longitud de 315.00m

La prolongación de la Calle Río Santiago desde el Colegio Spellman hacia la Calle Eloy Alfaro (vía del ferrocarril) se proyecta con una sección de calzada de 11.30m con dos carriles de 3.50 m y un carril incorporado para bicicleta de 1.30m. Se proyecta con una longitud total de 375.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30 km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 690.00m.

Cuadro No.10 Características y tipos de vías públicas.

DETALLE DE VÍAS EN SAN PATRICIO															
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	SEPARACIÓN		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	ANCHO TOTAL VÍA (m)	LONG. VÍA (m)	VELOC. PROYECTO (km/h)	VELOCIDAD OPERACION (km/h)	ÁREA (m ²)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)							
B	B1	LOCAL C	2	3.50	2.00	2.00	-	-	-	-	23.60	432.00	50	30	3.2472.00
	B2	LOCAL C	3	3.50	-	2.00	-	-	-	-	13.00	375.00	50	30	3.5250.00
	C1	LOCAL C	2	3.50	-	2.00	-	-	-	-	19.00	315.00	30	30	3.6810.00
	C2	LOCAL C	2	3.50	-	2.00	-	-	-	-	16.00	375.00	30	30	3.5100.00
	C3	LOCAL D	3	3.50	-	2.00	-	-	2	2.00	16.00	375.00	30	30	4.0425.00

C	C6	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	1.812,00
	C6	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	2.601,00
D	D7	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	2,50	19,50	157,50	30	30	1.205,70
	D7	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	19,50	157,50	30	30	2.260,17
E	E1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	3.216,00
	E1	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	3.512,00
F	F2	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	4.928,65
	F2	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	5.717,70
G	G1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	3.642,90
	G1	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	3.702,00
H	H1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	7.172,00
	H1	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	13.452,00
I	AV. ALFONSO LAMINA	OTRO/OTRA	2	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	19,00	152,00	30	30	6.113,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	4.312,50
J	J1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	10.280,00
	J1	LOCAL F	2	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	13,50	105,00	30	30	10.280,00

Art. 21.- **Zonas 30.**- El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el Plano No. 11 "Zona 30" que consta en el Anexo 1.

Todas las vías públicas proyectadas en el sistema vial interno del proyecto mantendrán una restricción de velocidad máxima de 30km/h. Se incorporará señalización horizontal y vertical indicando la velocidad máxima. En los sectores donde se prevean cruces peatonales, se elevará el nivel de la calzada a nivel de acera para pacificar la velocidad de los vehículos y brindar protección al peatón y ciclista. Todas las vías de zona 30 compartirán el carril con la bicicleta.

Art. 22.- **Red de ciclovías.**- La red de ciclovías, descrita en el Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías, permite la circulación de bicicletas dentro del Proyecto, integrando su accesibilidad hacia todas sus áreas. Los tipos y características de las ciclovías del proyecto se encuentran contenidos en el Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el Plano No. 12 Plano de Ciclovías, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No.11 de características y tipos de ciclovías

CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE CICLOVÍAS		
TIPO	LONGITUD	ANCHO
CICLOVÍA DENTRO DE LA CALZADA	992,27	3
CICLOVÍA EN ACERAS FRENTE A VÍAS	1082,72	4
CICLOVIA EN PARQUE LINEAL	957,39	8
CICLOVIA COMPARTIDA CON VEHÍCULOS ZONA 30	1266,92	1.5
CICLOVIA COMPARTIDA EN DULEVARD	308,00	3,5

Art. 23.- **Aceras.**- En el desarrollo del Proyecto las aceras deberán cumplir las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podó táctil, mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al Plano No. 13 Sistema de Aceras, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.

Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, el promotor podrá construir pasos peatonales sobre la vía pública que conecten los diferentes espacios públicos de dominio público del Proyecto, incrementando la seguridad peatonal y la calidad del espacio urbano, preferentemente sobre la Av. Alfonso Lamina y la Calle Río Santiago.

Art. 24.- **Estacionamientos.**- En la dotación de estacionamientos el proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.

Los estacionamientos subterráneos se podrán integrar entre lotes de propiedad privada para facilitar tanto el flujo vehicular y optimizar el uso de los espacios de estacionamiento, así como el flujo peatonal hacia los accesos y entre niveles.

Art. 25.- **Redes y servicios básicos.**- Los servicios públicos de agua potable,

alcantarillado, red eléctrica, y telecomunicaciones se habilitarán y serán construidos ? por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios.

El alumbrado público, la red eléctrica y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente y obteniendo todas las autorizaciones de las entidades competentes.

La dotación de servicios públicos se realizará cumpliendo las siguientes determinaciones:

1. Red de agua potable: El promotor construirá a su costo el sistema de provisión de agua potable. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). El sistema de agua potable contará con accesorios para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de hidrantes será incorporada a las vías y espacios públicos del proyecto para el acceso adecuado del Cuerpo de Bomberos. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.

2. Red de alcantarillado y tratamiento: El promotor construirá a su costo un sistema separado de aguas lluvias y aguas servidas con los sistemas de tratamiento necesarios. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

3. Red eléctrica: El promotor construirá a su costo la red para proveer la energía necesaria para el desarrollo del proyecto. La provisión del servicio será responsabilidad de la Empresa Eléctrica Quito como parte del servicio eléctrico para el sector. El sistema contará con la aprobación de la EEQ. Una vez construida la red, el costo del consumo de energía eléctrica en áreas públicas será asumido por la municipalidad.

4. Alumbrado público: El promotor construirá a su costo la red de alumbrado público, la cual contará con lámparas LED de ahorro energético y larga durabilidad.

5. Telecomunicaciones: El promotor a su costo dotará del sistema de telecomunicación necesario para el proyecto a nivel de red primaria y acometidas generales. El sistema contará con la aprobación de la entidad competente.

6. Recolección de basura y plan de residuos sólidos: El Proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y canos re colecto res. Para la implementación de este sistema se deberá contar con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo. El Proyecto contará con un plan de manejo de residuos sólidos que incluirá un programa de reciclaje inclusivo en coordinación con gestores comunitarios v la Secretaría de Ambiente.

7. Mobiliario urbano: La provisión y ubicación de mobiliario urbano se realizará a costo del promotor v cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente cumplirá con las siguientes características: diseños eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. Se instalarán 6 paradas de transporte público, según lo establezcan los lineamientos técnicos de las entidades públicas competentes, en lugares específicos sobre la Ruta Viva y Av. Alfonso Lamina según lo establecido en los Planos No. 12 y 12.1 "Sistema de aceras" que constan en el Anexo No.1 de la presente ordenanza.

Art. 26.- Accesibilidad y movilidad.- El Proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

- a) Acceso peatonal a través de los si temas de conectividad del proyecto como: la red vial, el sistema de aceras, espacio público y red verde urbana, detallados en los Planos No. 12 y 12.1 del "Sistema de aceras" que constan en el Anexo No.1 de la presente ordenanza.
- b) Acceso para bicicletas: asegurando un sistema de ciclovías, compartidas o exclusivas detallados en el Plano No. 13 Plano de Ciclovías.
- c) Transporte público: asegurando el embarque y desembarque de personas mediante los carriles de servicios y desembarque de personas y paradas de transporte público previstas sobre la vía arterial y colectora de acceso, las cuales contarán con sus respectivas bahías de embarque y desembarque de pasajeros. Las ubicaciones de las paradas se describen en el Plano No. 12.1 Sistema de Aceras, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.
- d) Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante paradas de embarque y desembarque previsto sobre las vías secundarias;
- e) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos de manera directa desde la red vial pública.

Capítulo V DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Art. 27.- Medidas de mitigación.

- a) Los promotores del proyecto deberán ejecutar en la fase inicial de obras y a su costo las medidas de mitigación establecidas en el informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018 contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de 2018 Anexo No. IV de la presente Ordenanza.
- b) Los promotores del proyecto deberán ejecutar a su costo las medidas de mitigación establecidas en el oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la Secretaría de Ambiente, Anexo No. V de la presente Ordenanza.

Capítulo VI DE LOS APORTES URBANÍSTICOS

Art. 28.- Aporte urbanístico de proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés público.- El promotor del PUAE San Patricio, desarrollará a su costo y riesgo, conforme al compromiso expresado por el promotor (anexo VII), un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco.

Con la finalidad de dar oportuno seguimiento a la ejecución de este proyecto, el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con el promotor del PUAE San Patricio, en el cual se precise el alcance, las condiciones, los plazos y características específicas de este compromiso. Para efecto del seguimiento técnico y de comercialización de las viviendas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá solicitar la asistencia técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la cual constará igualmente en el convenio.

Art. 29.- Adecentamiento urbanístico de la vía férrea.- El promotor realizará a su

costo, las obras de adecentamiento urbanístico en la calle Eloy Alfaro (vía férrea), en el tramo que comprende el frente del área verde pública (AV2) del PUAE San Patricio, las cuales contribuirán a mejorar la accesibilidad y la seguridad a dicha área verde. El alcance de las obras de adecentamiento incluirá el mejoramiento de las superficies para garantizar una adecuada caminabilidad, iluminación pública, implementación de al menos 3 (tres) puntos seguros (según los parámetros de diseño e instalación previstos por la secretaría encargada de la seguridad en el Distrito Metropolitano de Quito) y señalización vial. Las obras aquí descritas serán realizadas durante la primera fase de ejecución del proyecto y a la par de los trabajos de habilitación de las áreas verdes públicas.

**Capítulo VII
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO**

Art. 30.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio de uso de suelo.- En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo VI de la presente ordenanza, el PUAE San Patricio requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

1. Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29.

2. Cambio de uso de suelo Residencial Urbano, (RUI) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F1, F2, F3, F4, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, CA, C2, G3, G4, G5, G6, 07, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G 19.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 12.

Cuadro No. 12.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE San Patricio

L O T E	tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIV A	índice de revalorización	Valor terreno de llegada	Valor terreno de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
F1	RU1 a RU2	1.491,20	160	1	238.592,00	238.592,00	0	-	0
F2	RU1 a RU2	963,86	160	1	154.217,60	154.217,60	0	-	0
F3	RU1 a RU2	909,81	160	1	145.569,60	145.569,60	0	-	0
F4	RU1 a RU2	1.000,00	160	1	160.000,00	160.000,00	0	-	0
F5	M a RU2	857,45	160	1	137.192,00	137.192,00	0	-	0
F6	M a RU2	814,40	160	1	130.304,00	130.304,00	0	-	0
F7	M a RU2	901,58	160	1	144.252,80	144.252,80	0	-	0
F8	M a RU2	1.105,41	160	1	176.865,60	176.865,60	0	-	0
F9	M a RU2	1.005,99	160	1	160.958,40	160.958,40	0	-	0
F10	M a RU2	578,75	160	1	92.600,00	92.600,00	0	-	0
F11	M a RU2	625,01	160	1	100.001,60	100.001,60	0	-	0
F12	M a								

2	RU2	674,51	160	1	107.921,60	107.921,60	0	-	0
F13	M a RU2	619,35	160	1	99.096,00	99.096,00	0	-	0
F14	M a RU2	558,95	160	1	89.428,80	89.428,80	0	-	0
F15	RU1 a RU2	574,09	160	1	91.854,40	91.854,40	0	-	0
F16	RU1 a RU2	656,17	160	1	104.987,20	104.987,20	0	-	0
F17	RU1 a RU2	720,65	160	1	115.304,00	115.304,00	0	-	0
F18	RU1 a RU2	859,80	160	1	137.568,00	137.568,00	0	-	0
F19	RU1 a RU2	654,75	160	1	104.760,00	104.760,00	0	-	0

F20	RU1 a RU2	575,91	160	1	92.145,60	92.145,60	0	-	0
F21	M a RU2	567,36	160	1	90.777,60	90.777,60	0	-	0
F22	M a RU2	792,57	160	1	126.811,20	126.811,20	0	-	0
F23	M a RU2	844,29	160	1	135.086,40	135.086,40	0	-	0
F24	M a RU2	652,17	160	1	104.347,20	104.347,20	0	-	0
F25	M a RU2	574,92	160	1	91.987,20	91.987,20	0	-	0
F26	M a RU2	714,88	160	1	114.380,80	114.380,80	0	-	0
F27	M a RU2	620,60	160	1	99.296,00	99.296,00	0	-	0
F28	M a RU2	583,04	160	1	93.286,40	93.286,40	0	-	0
F29	M a RU2	601,18	160	1	96.188,80	96.188,80	0	-	0
F30	RU1 a RU2	640,71	160	1	102.513,60	102.513,60	0	-	0
F31	RU1 a RU2	703,74	160	1	112.598,40	112.598,40	0	-	0
F32	RU1 a RU2	994,04	160	1	159.046,40	159.046,40	0	-	0
F33	RU1 a RU2	2.267,32	160	1	362.771,20	362.771,20	0	-	0
F34	RU1 a RU2	775,40	160	1	124.064,00	124.064,00	0	-	0
F35	RU1 a RU2	653,48	160	1	104.556,80	104.556,80	0	-	0
F36	RU1 a RU2	844,60	160	1	135.136,00	135.136,00	0	-	0
F37	RU1 a RU2	1.003,36	160	1	160.537,60	160.537,60	0	-	0

F38	RU1 a RU2	997,76	160	1	159.641,60	159.641,60	0	-	0
F39	RU1 a RU2	879,42	160	1	140.707,20	140.707,20	0	-	0
F40	RU1 a RU2	1.088,49	160	1	174.158,40	174.158,40	0	-	0
F41	RU1 a RU2	1.252,34	160	1	200.374,40	200.374,40	0	-	0
F42	RU1 a RU2	1.127,36	160	1	180.377,60	180.377,60	0	-	0
G6	RU1 a RU2	1.411,93	160	1	225.908,80	225.908,80	0	-	0
G7	RU1 a RU2	1.324,88	160	1	211.980,80	211.980,80	0	-	0
G8	RU1 a RU2	1.215,39	160	1	194.622,40	194.622,40	0	-	0
G9	RU1 a RU2	1.382,00	160	1	221.120,00	221.120,00	0	-	0
G11	RU1 a RU2	1.282,45	160	1	205.188,80	205.188,80	0	-	0
G1	RU1 a								

2	RU2	1.379,63	160	3	220.740,80	220.740,80	0	-	0
Pago de CODu									0

El valor que el PUAE San Patricio debe cancelar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por cambio de uso de suelo es de cero dólares y cero centavos

Art. 31.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo VI de la presente ordenanza y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 13 y se detalla en el Anexo VI de la presente Ordenanza:

Cuadro No. 013.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por compra de edificabilidad del PUAE San Patricio

Cálculo del valor del terreno de llegada

Proyecto	Uso	Área lote	COS PB	Área COS PB	No. Pisos	Pisos adicionales	COS total	Área construcción llegada	Valor m ² construcción neutro	Factor de uso	Valor m ² por uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de llegada (peso del terreno de llegada al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	35,00	1.708,36	13	7	455	22.208,73	1262	1,72	2170,64	48.207.162,03	5.784.859,41
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	35,00	1.358,89	13	7	455	17.665,56	1262	1,72	2170,64	38.345.564,65	4.601.467,76
C5	OFICINAS	4.247,41	40,00	1.698,96	8	2	320	13.591,71	1112	1,72	1912,64	25.996.052,04	3.119.526,24
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	35,00	1.421,77	8	2	280	11.374,16	1112	1,72	1912,64	21.751.673,38	2.610.560,81
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	35,00	1.625,18	8	2	280	13.001,41	1112	1,72	1912,64	24.867.013,00	2.984.041,56
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	3.265,26	35,00	1.842,84	13	7	455	23.956,93	1262	1,72	2170,64	52.001.877,05	6.240.225,25
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	35,00	1.658,11	12	6	420	19.897,33	1262	1,72	2170,64	43.189.944,73	5.182.793,37
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	35,00	819,69	13	7	455	10.655,92	1262	1,72	2170,64	23.130.161,85	2.775.619,42

C14	OFICINAS	3.900,81	35,00	1.365,28	13	7	455	17.748,69	1262	1,72	2170,64	38.526.006,69	4.623.120,80
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	50,00	3.828,39	10	4	500	38.283,85	1262	1,37	1728,94	66.190.479,62	7.942.857,55
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	50,00	3.169,56	10	4	500	31.695,55	1262	1,37	1728,94	54.799.704,22	6.575.964,51
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	50,00	1.121,78	7	1	350	7.852,46	1112	1,37	1523,44	11.962.751,66	1.435.530,20
C20	HOTEL	5.315,83	40,00	2.126,33	8	2	320	17.010,66	1368	2,07	2831,76	48.170.095,23	5.780.411,43
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	50,00	1.088,56	7	1	350	7.619,92	1112	1,37	1523,44	11.608.490,92	1.393.018,91
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	45,00	3.992,04	6	0	270	23.952,21	1112	2,04	2268,48	54.335.116,15	6.520.213,94
C24	Residencia	6.217,47	45,00	2.797,86	9	3	405	25.180,75	1112	1	1112	28.000.997,89	3.360.119,75
C25	Residencia	4.536,80	45,00	2.041,56	10	4	450	20.415,60	1262	1	1262	25.764.487,20	3.091.738,46
C26	Residencia	4.590,28	45,00	2.065,63	10	4	450	20.656,26	1262	1	1262	26.068.200,12	3.128.184,01
E2	Residencia	3.377,11	40,00	1.350,84	12	6	480	16.210,13	1262	1	1262	20.457.181,54	2.454.861,78
E5	Residencia	3.493,73	30,00	1.048,12	12	6	360	12.577,43	1262	1	1262	15.872.714,14	1.904.725,70

E4	Residencia	3.503,29	30,00	1.050,99	12	6	360	12.611,84	1262	1	1262	15.916.147,13	1.909.907,66
E6-E7	Residencia	5.942,36	40,00	2.376,94	12	6	480	28.523,33	1262	1	1262	35.996.439,94	4.319.572,79

Cálculo del valor del terreno de partida

Partida

Proyecto	Uso	Área lote	Altura de construcción vigente	Construcción vigente	Valor m ²	Factor de uso	Valor m ² uso	Valor de la construcción CD+CI	Valor del terreno de partida (peso del terreno de partida al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	6,00	11.714,50	1112	1,72	1912,64	22.405.613,63	2.688.673,64
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	6,00	9.318,10	1112	1,72	1912,64	17.822.163,13	2.138.659,58
C5	OFICINAS	4.247,41	6,00	10.193,78	1112	1,72	1912,64	19.497.039,03	2.339.644,68
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	6,00	9.749,28	1112	1,72	1912,64	18.646.862,90	2.237.623,55
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	6,00	11.144,06	1112	1,72	1912,64	21.314.582,57	2.557.749,91
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6,00	12.636,62	1112	1,72	1912,64	24.169.312,53	2.900.317,50

C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	6,00	11.369,90	1112	1,72	1912,64	21.746.533,19	2.609.583,98
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	6,00	5.620,70	1112	1,72	1912,64	10.750.383,30	1.290.046,00
C14	OFICINAS	3.900,81	6,00	9.361,94	1112	1,72	1912,64	17.906.028,57	2.148.723,43
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	6,00	18.376,25	1112	1,37	1523,44	27.995.111,25	3.359.413,35
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	6,00	15.213,86	1112	1,37	1523,44	23.177.408,97	2.781.289,08
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	6,00	5.384,54	1112	1,37	1523,44	8.203.029,71	984.263,57
C20	HOTEL	5.315,83	6,00	12.757,99	1368	2,07	2831,76	36.127.571,43	4.335.308,57
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	6,00	5.225,09	1112	1,37	1523,44	7.960.108,06	955.212,97
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6,00	21.290,86	1112	2,04	2268,48	48.299.881,02	5.795.745,72
C24	Residencia	6.217,47	6,00	14.921,93	1112	1	1112	16.593.183,94	1.991.182,07
C25	Residencia	4.536,80	6,00	10.888,32	1112	1	1112	12.107.811,84	1.452.937,42

C26	Residencia	4.590,28	6,00	11.016,67	1112	1	1112	12.250.539,26	1.470.064,71
E2	Residencia	3.377,11	6,00	8.105,06	1112	1	1112	9.012.851,17	1.081.539,74
E5	Residencia	3.493,73	6,00	8.384,95	1112	1	1112	9.324.066,62	1.118.887,99
E4	Residencia	3.503,29	6,00	8.407,90	1112	1	1112	9.349.580,35	1.121.949,64
E6-E7	Residencia	5.942,36	6,00	14.261,66	1112	1	1112	15.858.970,37	1.903.076,44

Diferencia y Cálculo de COD e

Proyecto	Uso	Área lote	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	Diferencia	18% captura	% actividades x ciclo económico	Valor final
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	5.784.859,44	2.688.673,64	3.096.185,81	557.312,45		\$ 557.312,45
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	4.601.467,76	2.138.659,58	2.462.808,18	443.305,47		\$ 443.305,47
C5	OFICINAS	4.247,41	3.119.526,24	2.339.644,68	779.881,56	140.378,68		\$ 140.378,68

C6-C7	OFICINAS	4.062,20	2.610.560,81	2.237.623,55	372.937,26	67.128,71		\$ 67.128,71
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	2.984.041,56	2.557.749,91	426.291,65	76.732,50		\$ 76.732,50
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6.240.225,25	2.900.317,50	3.339.907,74	601.183,39		\$ 601.183,39
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	5.182.793,37	2.609.583,98	2.573.209,39	463.177,69		\$ 463.177,69
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	2.775.619,42	1.290.046,00	1.485.573,43	267.403,22		\$ 267.403,22
C14	OFICINAS							\$

		3,900,81	4,623,120,80	2,148,723,43	2,474,397,37	445,391,53		445,391,53
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7,656,77	7,942,857,55	3,359,413,35	4,583,444,20	825,019,96		\$ 825,019,96
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6,239,11	6,575,964,51	2,781,289,08	3,794,675,43	683,041,58		\$ 683,041,58
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2,243,56	1,435,530,20	984,363,57	451,166,63	81,209,99		\$ 81,209,99
C20	HOTEL	5,315,83	5,780,411,43	4,335,308,57	1,445,102,86	260,118,51	70%	\$ 182,082,96
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2,177,12	1,393,018,91	955,212,97	437,805,94	78,805,07		\$ 78,805,07

C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8,871,19	6,520,213,94	5,795,745,72	724,468,22	130,404,28	70%	\$ 91,283,00
C24	Residencia	6,217,47	3,360,119,75	1,991,182,07	1,368,937,67	246,408,78		\$ 246,408,78
C25	Residencia	4,536,80	3,091,738,46	1,452,937,42	1,638,801,04	294,984,19		\$ 294,984,19
C26	Residencia	4,980,28	3,128,184,01	1,470,064,71	1,658,119,30	298,461,47		\$ 298,461,47
E2	Residencia	3,377,11	2,454,861,78	1,081,539,74	1,373,322,04	247,197,97		\$ 247,197,97
E5	Residencia	3,493,73	1,904,725,70	1,118,887,99	785,837,20	141,450,79		\$ 141,450,79
E4	Residencia	3,503,29	1,909,937,66	1,121,949,64	787,988,01	141,837,84		\$ 141,837,84
E6-E7	Residencia	5,942,36	4,319,572,79	1,903,076,44	2,416,496,35	434,969,34		\$ 434,969,34
Valor por concepto de COD por edificabilidad								\$ 6,808,767,57

El valor que el proyecto San Patricio deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad es de seis millones ochocientos ocho mil setecientos sesenta y siete dólares con cincuenta y siete centavos (\$6.808.767,57).

Art. 32.- Del pago de la concesión onerosa.- En virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizara a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante serán en forma monetaria y en especie según lo detallado a continuación:

1. Pago monetario por cronograma de pago, en un monto de (\$ 370.147,87):

El pago monetario que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será de trescientos setenta mil ciento cuarenta y siete dólares con ochenta y siete centavos (\$370.147,87), de los cuales el promotor deberá cancelar el 10% cuyo valor corresponde a treinta y siete mil catorce dólares con setenta y nueve centavos (\$37.014,79) previo la obtención de la primera LMU 20 que se desarrolle en este proyecto, y la diferencia del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la primera LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales a partir del mes 25.

2. Pago en especie, en un monto de (\$6.438.619,71)

El pago en especie que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será por la suma de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (\$6.438.619,71) la cual será invertida en la ejecución de equipamientos e infraestructura vial según lo detallado a continuación:

a) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las

tipologías previstas en el PUOS vigente:

Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m ²)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en cielo abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas	-	69519,45	-	15	1.042.791,75
Equipamiento de bienestar social	761,62	1511,00	868,25	50	736.826,57
Equipamiento cultural	213,91	1473,00	667,00	50	216.327,97
TOTAL					1'995.946,29

b) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PLFAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluarlas medidas de mitigación correspondientes:

Cuadro No. 15.- Pago en especie en Obras de Infraestructura.

	Rubro	Valor Imputable a COD		
		Área	Valor	Subtotal
Infraestructura	Av. ALFONSO Lamiña			
	Suelo	8.252,61	160*	1.320.417,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	746.722,33
	Calle Río Santiago			
	Suelo	5.787,79	110**	636.656,90
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,31	366.293,29

Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva			
Suelo	12478,03	110 **	1.372.583,30
Total			\$4.442.673,42

*Valor del suelo en base al AIVA actual del lote.

**Valor del suelo en base a la sentencia No.17113-2014-3914 por la expropiación para la construcción de la Ruta Viva.

Del cuadro No. 15 se desprende que el pago en especie en obras de infraestructura conllevará;

- La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamina.
- Ampliación de la Calle Río Santiago (Acceso Colegio Spellman) generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamina hasta el ingreso al Colegio Spellman.
- Superficie ocupada por la obra vial Ruta Viva no pagada aún al promotor.
- Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos,

c) Áreas de reserva:

El área afectada por el trazado de la Troncal Metropolitana, que atraviesa el Proyecto en sentido sur -norte, con una superficie de 6.607 m², podrá ser cedida, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de pago en especie de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad, en el momento que se requiera este terreno para la construcción de dicha vía. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al

momento de la suscripción de la presente ordenanza.

Art. 33.- Valores imputables y no imputables de la concesión onerosa.- Con base en el literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece en los cuadros No. 16 y No. 17, donde se justifica, valora y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

Cuadro No. 16.- Valores Imputables y No Imputables a la Concesión Onerosa de Derechos

Propuesta de Pago	Valores no imputables	Valores imputables
Concesión Onerosa de Derechos	<ul style="list-style-type: none"> Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE 	<ul style="list-style-type: none"> Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
Av. Alfonso Lamíña	<ul style="list-style-type: none"> Los dos carriles adicionales, uno en cada sentido de circulación, producto de la mitigación al impacto de tráfico, los cuales son adicionales a los previstos inicialmente en el diseño vial generado por la EPMMOP. Cuya sección original era de 27,6 m (en base al informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. 153/14 del 17 de diciembre de 2014). 	<ul style="list-style-type: none"> La sección vial de la calle Alfonso Lamíña de 27,6 m, en el tramo No.1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), el cual inicialmente se proponía por parte de la EPMMOP y cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad y movilidad al sector de Lumbisí.
Calle Río Santiago	<ul style="list-style-type: none"> La ampliación de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, en el tramo que comprende desde el Escalón Lumbisí hasta la Vía denominada G-5 (tramo 1), generada en el proyecto. El objetivo de este ensanchamiento se debe a la mitigación del impacto al tráfico, cuyo principal generador son los buses escolares de la Unidad Educativa Cardenal Spellman. En el tramo 2 el cual comprende desde la Vía G-5 hasta Vía Férrea, se amplía la acera en 1m para la circulación peatonal en una longitud de 340 m. 	<ul style="list-style-type: none"> La calle Río Santiago que conecta la Av. Alfonso Lamíña hasta la Vía Férrea, en una sección promedio de 11,30 m y una longitud de 690 m. La cual mejora la accesibilidad y conectividad hacia los sectores de San Patricio y San Juan.

La Rotonda Sur	<ul style="list-style-type: none"> Como parte de las medidas de mitigación del PUAE San Patricio, se incorpora el costo de diseño y construcción de esta obra como obra de mitigación directa del PUAE San Patricio, considerando que la vía debe contar con un facilitador que permita el flujo de 6 carriles (norte-sur) a 4 carriles (este-oeste). Área de intervención: 4.842 m². Costo de la obra: \$ 296.669,34 Terreno: Sujeto a proceso de expropiación (fuera del PUAE San Patricio) 	
Áreas adicionales por ocupación de la obra vial de la Ruta Viva		<ul style="list-style-type: none"> Son áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, este valor es de \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.
Equipamiento de las áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> La línea base para la habilitación de las áreas verdes a favor del Municipio, la cual para urbanizaciones convencionales corresponde al 15% del valor de las obras de infraestructura. Para el PUAE San Patricio, el valor por metro cuadrado de obras de infraestructura es de 60,09 	<ul style="list-style-type: none"> Los obras de equipamiento en las áreas verdes públicas generadas por el proyecto, hasta por un valor de \$ 15 dólares, los cuales son adicionales a la línea base, esto incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización, sistemas de seguridad según lo

	(información proporcionada por el promotor). Por lo tanto, su valor inicial sería de \$ 9,01 dólares por metro cuadrado. Debido a las características de las áreas verdes a ser entregadas el promotor se compromete a incrementar esta línea base hasta un valor de \$ 15	detallado en la fichas, en base a lo determinado en el Anexo No.3 de la presente ordenanza.
--	--	---

	dólares por metro cuadrado de área verde útil.	
Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos		El promotor diseñará y construirá, con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, los siguientes equipamientos públicos: 1) Equipamiento Cultural y 2) Centro de Bienestar Social, los cuales se implantarán en los lotes destinados para Equipamiento Público del PUAE. La Administración Zonal Tumbaco deberá definir el programa de los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la parroquia.

El detalle de los valores imputables y no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos se detalla en el cuadro No. 17 Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.

Cuadro No. 17.- Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.

Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD			
	Área	Valor	Subtotal	Área	Valor	Subtotal	
Infraestructura	Av. Alfonso Lamíña						
	Suelo	8.252,61	160 *	1.320.417,60	5.436,61	160	869.857,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	746.722,33	5.436,61	51,23	278.517,53
	Calle Río Santiago						
	Suelo	5.787,79	110 **	656.656,90	1.944,65	110	213.911,50
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,51	366.293,29	1.944,65	43,51	84.611,72
	Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva						
	Suelo	12475,03	110 **	1.372.583,30			
	Construcción de la Rotonda Sur						
	Diseño y Construcción				4.842,00	61,27	296.669,34

	(no incluye suelo)	
--	--------------------	--

Equipamiento	Equipamiento de áreas verdes					
	Construcción	69.519,45	15	1.042.791,75	69.519,45	15

Equipamiento Social	Centro de Bienestar Social					
	Construcción	761,62 m ²		\$661.276,57		
	Exteriores	1511 m ²		\$75.550,00		
	Centro Cultural					
	Construcción	213,91 m ²		\$142.677,97		
	Exteriores	1473 m ²		\$73.650,00		

\$953.154,54
 \$ 6,438,619,71 \$2.786.359,44

*Valor del suelo en base al AIVA actual del lote.

**Valor del suelo en base a la sentencia por la expropiación para la construcción de la Ruta Viva.

Art. 34.- Alcance del pago en especie.- El alcance de las obras definidas en el cuadro No.15 se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del Convenio de pago en especie.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

a) La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamina.

Esta vía será construida por el promotor en el tramo comprendido entre la calle Río Santiago (calle colegio Spellman) y el lindero sur de la propiedad. El diseño de la Vía Alfonso Lamina en el tramo que atraviesa el Proyecto San Patricio será de responsabilidad del Promotor y la Fiscalización de las obras a cargo de la EPMOP.

b) Calle Río Santiago (acceso Colegio Spellman).

Esta calle será ampliada por el Promotor, generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamina hasta el ingreso al Colegio Spellman, como facilitador de tráfico para el tránsito de buses escolares. El tramo de la Calle Río Santiago, desde el Colegio Spellman hasta el lindero occidental, Colindante con el proyecto, será ensanchado de acuerdo con los parámetros técnicos aplicables para ofrecer espacio de aceras y carriles compartidos con ciclovías. Art. 35.- Alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según la tipología prevista en el FUOS vigente. - El alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del convenio de pago en especie.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

a) Equipamiento de las áreas verdes públicas:

Será construido por el promotor únicamente en las áreas correspondientes al proyecto San Patricio y de acuerdo con los estudios y diseños que constan en el proyecto arquitectónico, en el que se incluye: paisajismo, caminerías, jardines, iluminación, cerramientos, entre otros.

b) Diseño y construcción de equipamiento público:

De acuerdo a los requerimientos de la Administración Zonal Tumbaco, el promotor diseñará y construirá las estructuras de equipamiento público: Equipamiento Cultural ubicado en el lote y Centro de Bienestar Social a ser instalados en los lotes destinados para Equipamiento Público identificados en el PUAE San Patricio. La Administración Municipal deberá definir los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona. Las estructuras del equipamiento público serán construidas a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final,

Los plazos de entrega de las estructuras de equipamientos públicos estarán definidos en coordinación con la Administración Zonal, una vez finalizados los trabajos de urbanización en la primera etapa. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEM y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente. El texto de la presente ordenanza prevalecerá por sobre los Anexos.

Segunda.- El promotor, previo a la obtención de la primera LMU20 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos.

Tercera.- Una vez iniciados los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura pública previstos, se llevará a cabo un proceso de seguimiento y fiscalización de las obras descritas, en coordinación con las empresas públicas y

dependencias municipales competentes para asegurar que los procesos constructivos se efectúen de conformidad con la normativa y estándares vigentes para asegurar la instalación de acuerdo con los diseños de detalle.

Cuarta.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las dependencias competentes, determinará los montos por Contribución Especial por Mejoras derivados de las obras de infraestructura y de Equipamientos, financiados por medio de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San Patricio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta (30) días para suscribir el convenio de pago es especie con el promotor.

Segunda.- Una vez aprobada la presente ordenanza, el promotor iniciará con las inversiones de los estudios de detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública, para presentar los mismos para su aprobación en un período de 90 días. El monto establecido para el efecto en el artículo 27 de la presente Ordenanza, representa la inversión total propuesta por el promotor para dichos equipamientos.

Tercera.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal Tumbaco, en el ámbito de sus competencias, tendrán un plazo de 30 días, contados a partir de la entrega de los estudios definitivos por parte del promotor, para emitir sus respectivos informes de todos trazados viales proyectados por el PUAE San Patricio y de la rotonda ubicada al extremo sur de la propiedad, así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamina y la Calle Río Santiago, para la aprobación del Concejo Metropolitano. Asimismo, tendrán un plazo de 30 días a partir de la aprobación de los trazados viales para ejecutar las declaratorias de interés público requeridas para implementar las obras aprobadas.

Cuarta.- En el plazo de 180 días, la entidad encargada de la movilidad y la Administración Zonal Tumbaco gestionarán los acuerdos institucionales con Ferrocarriles del Ecuador Empresa Pública, conducentes a habilitar la vía Eloy Alfaro, en el tramo comprendido entre San Francisco de Pinsha y la cabecera parroquial de Cumbayá, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intención:

a) La Avenida Alfonso Lamina. - En el tramo comprendido desde la Ruta Viva hasta el extremo sur del actual lote conpredio No. 3672119 (del PUAE San Patricio) en una sección de 33,80 metros.

b) La Calle Río Santiago. -

- En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamina hasta la calle Río Cayapas (vía G-5 del PUAE San Patricio) en una sección de 19,40 m.
- En el tramo comprendido desde la calle Río Cayapas (vía G-5 del PUAE San Patricio) hasta la calle Eloy Alfaro (vía férrea) en una sección de 11,30 m.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de enero de

2019.

**FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO
URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL - PUAE SAN PATRICIO**

1.- Ordenanza 284 (Edición Especial del Registro Oficial 27, 12-VIII-2019).