

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN No. 006 ORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**LUNES 8 DE JULIO DE 2019**

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 10h31 del ocho de julio del año dos mil diecinueve, conforme la convocatoria No. 006 de cuatro de julio de 2019, se lleva a cabo en la sala No. 2 la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el concejal René Bedón.

Por disposición del Presidente de la Comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes concejales: Dr. Mario Granda, Abg. Eduardo Del Pozo, Abg. Fernando Morales y Dr. René Bedón, de conformidad con el siguiente detalle:

<b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo		1
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Patricio Jaramillo, Ing. Donny Aldeán, Arqs. Vladimir Tapia, Viviana Figueroa, Cristina Paredes y Mauricio Marín, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; MSc. Patricio Ubidia, funcionario de la Alcaldía Metropolitana; Arq. Lady Rodríguez, funcionaria de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Magdalena Vásquez, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Arq. Mario Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Manuela Sáenz; Arqs. Edison Cuaical, Galo Cruz y Dr. Fausto Mantilla, funcionarios de la Administración Zonal La Delicia; Abg. Cristina Martínez, Arq. Jenny Pinto y Sra. Ana Espín, funcionarios del despacho del concejal René Bedón; Dr. Patricio Torres, funcionario del despacho del concejal Mario Granda; Ing. Iván Montúfar, Arq. Mayra Gordillo y Abg. Diego Alvear, funcionarios del despacho del concejal Fernando Morales; Sr. Ricardo Mejía, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo.

La Srta. Verónica Loachamín, delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, constata que existe el quórum legal y reglamentario y procede a dar lectura al orden del día, que se detalla a continuación:

1. Conocimiento de la terna remitida por el Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, para designar al miembro del jurado calificador en el concurso del Premio al Ornato Ciudad de Quito 2019. Ref. Ordenanza Metropolitana No. 001. (GDOC 2019-080040).

2. Conocimiento y resolución de la fe de erratas de la designación del nombre de la "CALLE A", perteneciente al trazado vial de las calles del Barrio La Josefina y Barrio Corazón de Jesús. (GDOC 2018-175172).
3. Conocimiento y resolución de la partición del predio No. 1308337 (GDOC 2019-012860).  
**Solicitante:** Erika Gabriela Viñan.  
**Informe Procuraduría:** Desfavorable  
**Informe Técnico Administración Zonal Manuela Sáenz:** Desfavorable  
**Informe Legal Administración Zonal Manuela Sáenz:** Desfavorable
4. Resolución para poner en conocimiento de los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, mediante circulares, las actualizaciones que realiza la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda respecto a la base cartográfica y el sistema IRM del PUOS.
5. Comisión general solicitada por la Arq. Sonia Costales, Gerente General de la inmobiliaria INMOCONTACTO, en relación a la modificatoria del Plan Parcial Calderón.
6. Comisión general solicitada por el señor Jorge Eduardo Delgado Rivadeneira, Representante Legal de TEJIDOS PINTEX S.A, quien autoriza a la Abg. Paola Romero a intervenir en su representación.
7. Conocimiento y resolución del anteproyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.
8. Conocimiento de la Propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana 0037, de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto – Parroquias Nororientales (PPZA).

El mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión, con el pedido del concejal Eduardo Del Pozo de que los puntos 5, 6 y 7 sean tratados como puntos 1, 2 y 3 respectivamente.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**DESARROLLO DE LA SESIÓN:**

**Primer punto del orden del día: Comisión general solicitada por la Arq. Sonia Costales, Gerente General de la inmobiliaria INMOCONTACTO, en relación a la modificatoria del Plan Parcial Calderón.**

La Arq. Sonia Costales, Gerente General de la inmobiliaria INMOCONTACTO, manifiesta que la empresa constructora al momento se encuentra desarrollando, en el sector de Llano Chico, un proyecto inmobiliario de casas VIP, proyecto que cuenta con dos licencias obtenidas en la Administración Zonal Calderón, la primera fue para la construcción de la piscina semiolímpica y la segunda para la ejecución de 92 viviendas. El problema se genera ya que en la Ordenanza No. 205 se aprueba las líneas de intención de las calles Rosales y Jacarandá que estarían atravesando el predio y obstaculizando la ejecución del resto del proyecto.

**Siendo las 10h44 ingresa en la sala de sesiones el concejal Juan Carlos Fiallo.**

Indica que cuentan con los informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón en los cuales dan aprobación para la supresión de las líneas de intención viales, pero al estar en ordenanza, se requiere una reforma de la misma; estas líneas de intención estarían vulnerando los derechos adquiridos con las licencias de construcción, además, se debe tomar en cuenta que la pendiente del terreno es superior a la técnicamente aceptable. Solicita se proceda con la aprobación del proyecto de ordenanza, el cual cuenta con los informes técnico y legal correspondientes.

El presidente de la Comisión, concejal René Bedón, indica que a su criterio, la ciudad no ha sido planificada con un tejido vial adecuado, en este caso, le preocupa que existiendo una intención de vía, al interior de la Administración Zonal se elimina dicha intención vial y se generan los permisos correspondientes, por lo que desde el punto de vista jurídico, podría hablarse de derechos adquiridos a favor de los constructores; sin embargo, hay un informe de la Secretaría de Movilidad desfavorable para la eliminación de las líneas de intención.

Concejal Mario Granda manifiesta que se debe tener un manual de procesos, en el cual se determine que primero se debe tener todos los informes para emitir una licencia.

Concejal Eduardo Del Pozo manifiesta que no se puede vulnerar derechos, por lo sugiere que se analice en la próxima sesión de la Comisión el proyecto de reforma de la Ordenanza del plan Parcial Calderón.

**Sale de la sala de sesiones la Arq. Sonia Costales.**

MSc. Patricio Ubidia, funcionario de la Alcaldía Metropolitana, indica que desde la próxima semana se va a retomar las conversaciones para elaborar la agenda legislativa.

**Segundo punto del orden del día: Comisión general solicitada por el señor Jorge Eduardo Delgado Rivadeneira, Representante Legal de TEJIDOS PINTEX S.A, quien autoriza a la Abg. Paola Romero a intervenir en su representación.**

Abg. Paola Romero manifiesta que el proyecto se encuentra dentro del polígono del Plan Bicentenario, es un proyecto de desarrollo mixto, de vivienda y de comercio, con equipamiento público, el cual se acoge a las normas generales del Plan Especial Bicentenario; se implantará en 5 predios que, en conjunto, suman 6.5 hectáreas. Existen tres usos de suelo: múltiple, residencial 3 y equipamiento; solicitan que en el marco de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352 se aprueben los siguientes cambios al polígono ND2: que se incremente el uso múltiple, se reduzca el uso residencial y se mantenga en uso de equipamiento, es decir, una redistribución entre el uso múltiple y el uso residencial, así como una reforma vial, para lo cual han realizado un estudio de movilidad. **(La presentación se adjunta como anexo 1).**

El Presidente de la Comisión, concejal René Bedón, solicita a los promotores del proyecto que se haga llegar el estudio de movilidad, e indica que se analizará el proyecto normativo dentro de los estándares legales y técnicos.

**Tercer punto del orden del día: Conocimiento y resolución del anteproyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.**

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que en la anterior Administración se envió un proyecto de ordenanza reformativo a la Ordenanza Metropolitana No. 352, en la que inicialmente se identificaron 5 nudos críticos principales que han impedido que el sector se desarrolle de la manera esperada, y son: tamaño de lote mínimo, porcentaje de exigibilidad de vivienda de interés social (VIS), rol del operador urbano, reparto de cargas y beneficios; y, en el áreas de transformación no permite PUAES; la Comisión anterior sugirió se incorpore el perímetro en el que se encuentra el predio del ancianato en la cabecera norte del parque. **(La presentación de adjunta como anexo 2).**

Respecto a la exigibilidad del porcentaje de vivienda de interés social (VIS), en los tratamientos de nuevo desarrollo, se exige como mínimo el 20% de oferta de la vivienda generada que, considera el proyecto, deberá ser calificada como vivienda de interés social; lo cual ha generado observaciones por parte de los agentes inmobiliarios, quienes indican que cuando se trata de lotes en los que solo se puede construir un edificio, el hecho de incorporar viviendas tipo VIS genera conflictos, como por ejemplo, en el pago de alcuotas, por lo que han solicitado que no se elimine la exigibilidad de la vivienda VIS, sino que se vea nuevas alternativas, para lo cual se hizo un análisis de los lotes que tendrían una oportunidad de desarrollar ese tipo de vivienda en cada uno de los escenarios que se podrían implantar; como resultado, probablemente el número de viviendas que el sector va a consolidar oscila entre las 10 mil unidades de vivienda, si la oferta del inmobiliario fuera del 70%; casi 7 mil unidades si la oferta fuera del 50%; y, casi 4 unidades si la oferta fuera del 35%; con esto se cubriría con el 33, 23 y 13 por ciento del déficit de la vivienda de interés social en el Distrito.

Concejal Mario Granda mociona que la Comisión asuma la iniciativa legislativa del proyecto de ordenanza y se realicen mesas de trabajo para el análisis del mismo.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Cuarto punto del orden del día: Conocimiento de la terna remitida por el Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, para designar al miembro del jurado calificador en el concurso del Premio al Ornato Ciudad de Quito 2019. Ref. Ordenanza Metropolitana No. 001. (GDOC 2019-080040).

Arq. Viviana Figueroa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que el Premio al Ornato Ciudad de Quito se entrega a obras arquitectónicas y urbanas, para este bienio se ha propuesto en la terna a las arquitectas: Grace Yépez, María Luisa Borja; y, Carolina Rodas.

Conejal Juan Carlo Fiallo propone designar como Jurado titular a la Arq. Grace Yépez; y, como Jurado suplente a la Arq. Carolina Rodas, para el concurso Premio al Ornato Ciudad de Quito.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quinto punto del orden del día: Conocimiento y resolución de la fe de erratas de la designación del nombre de la "CALLE A", perteneciente al trazado vial de las calles del Barrio La Josefina y Barrio Corazón de Jesús. (GDOC 2018-175172).

Arq. Édison Cuaical, funcionario de la Administración Zonal La Delicia, manifiesta que la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal remite a la Dirección de Planificación, el informe favorable para la aprobación del trazado vial de la calle A, continuación de la calle Juan Campuzano, y continuación de la calle Juan Bustamante; el problema se da ya que la Dirección de Planificación, omite en su informe la calle Juan Bustamante. (La presentación se adjunta como anexo 3).

El Presidente de la Comisión, concejal René Bedón, propone no proceder con la fe de erratas, en virtud que se trata de una vía que no fue aprobada por el Concejo Metropolitano, por lo que se devuelve el expediente a fin de que se preceda con el trámite correspondiente.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sexto punto del orden del día: Conocimiento y resolución de la partición del predio No. 1308337 (GDOC 2019-012860).

Solicitante: Erika Gabriela Viñan.

Informe Procuraduría: Desfavorable

Informe Técnico Administración Zonal Manuela Sáenz: Desfavorable

Informe Legal Administración Zonal Manuela Sáenz: Desfavorable

El Presidente de la Comisión, concejal René Bedón propone acoger los informes técnico y legal desfavorables.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Séptimo punto del orden del día: Resolución para poner en conocimiento de los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, mediante circulares, las actualizaciones que realiza la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda respecto a la base cartográfica y el sistema IRM del PUOS.

El presidente de la Comisión, concejal René Bedón, propone que cada vez que llegue el informe de las actualizaciones del PUOS, se pondrá en conocimiento de los señores Concejales miembros de la Comisión mediante circulares, a fin de que, en caso de existir observaciones o criterios, sean analizados en el seno de la Comisión.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Octavo punto del orden del día: Conocimiento de la Propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana 0037, de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto — Parroquias Nororientales (PPZA).

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que se han incorporado todas las propuestas presentadas por los señores Concejales, así como las observaciones de la Procuraduría Metropolitana, salvo la recomendación de que se incorpore el informe de la Administración Zonal, ya que no se propone una nueva planificación, sino poner códigos que se omitieron en el cuadro de compatibilidad. (La presentación se adjunta como anexo 4).

Concejal Mario Granda mociona que, una vez que han sido acogidas las observaciones presentadas al proyecto normativo, se remita para conocimiento del Concejo Metropolitano en segundo debate.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

El Presidente de la Comisión, concejal René Bedón sin tener más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 13h38.


REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Para constancia, firman el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Dr. René Bedón  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE  
DE USO DE SUELO

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SGC	2019-07-15	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-07-15	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PGC	2019-07-15	



# ANEXO

1

4

**BI100**

Proyecto Bicentenario  
Plan Especial Bicentenario  
Ordenanza Metropolitana No. 352

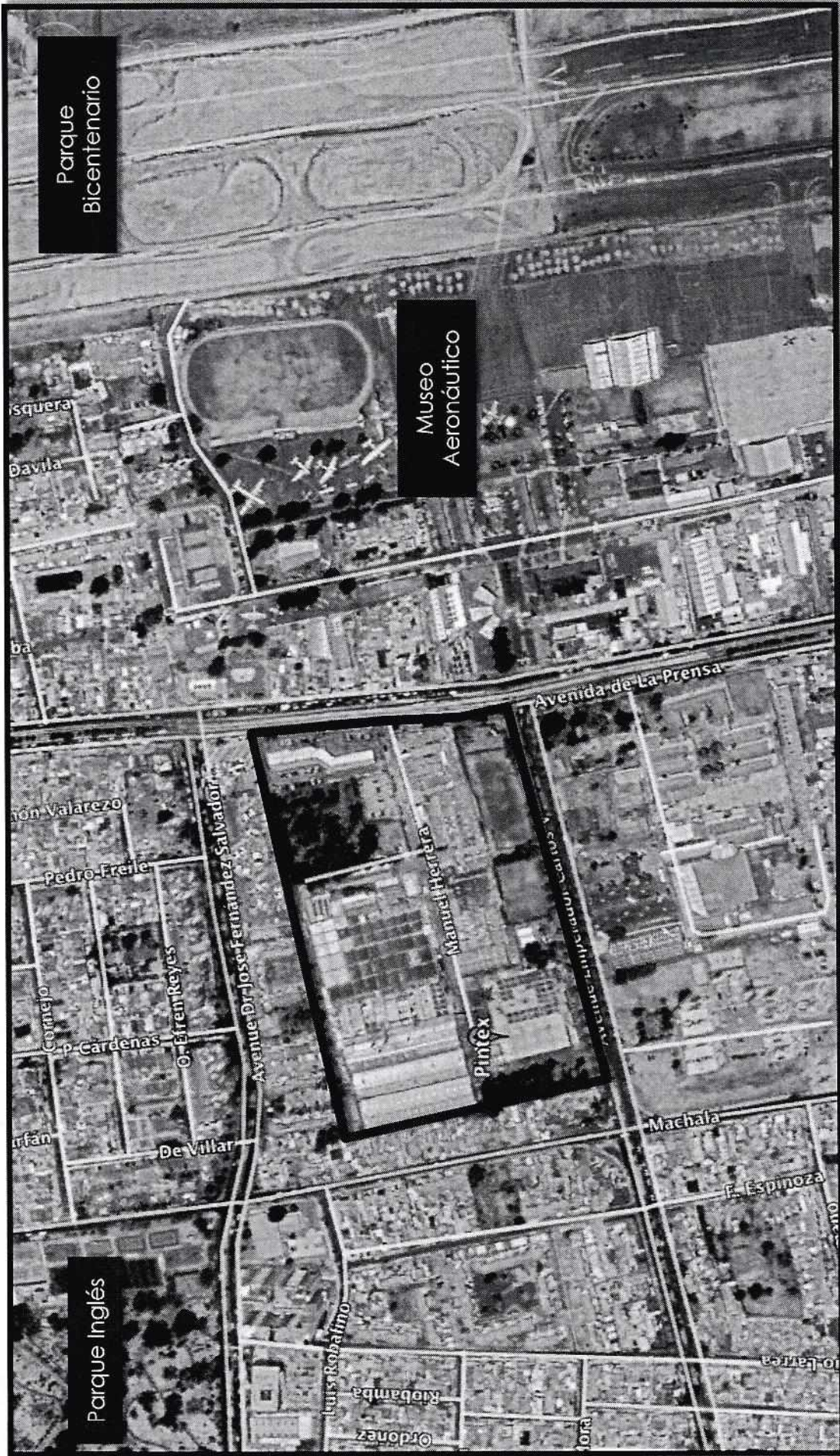
f

# objetivos

Desarrollo de un proyecto mixto de vivienda, comercio y equipamiento público, que se acoge a las normas generales del Plan Especial Bicentenario – incluyendo vivienda de interés social VIS

Aporte al redesarrollo de la zona y consolidación de la nueva centralidad “Parque Bicentenario” y de la demanda para la prolongación de la Línea 1 Metro Quito

Activación de las fuerzas de la aglomeración urbana, impulsando a que otras inversiones y desarrollos se localicen en la zona por las nuevas oportunidades y servicios que se generarán



Parque Bicentenario

Museo Aeronáutico

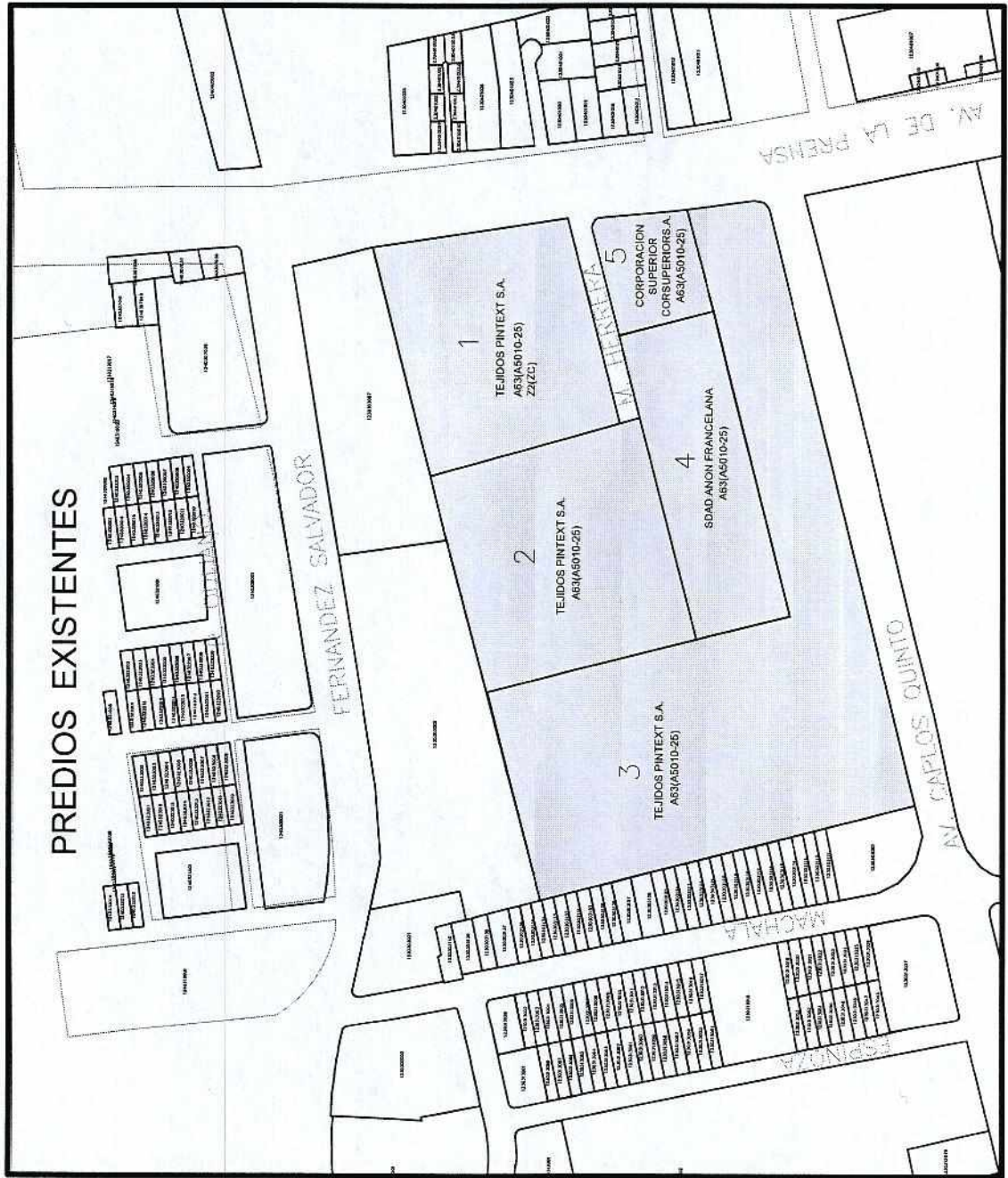
Parque Inglés

Polígono ND2 (nuevo desarrollo 2)

# ubicación

A

# situación actual



5 predios que suman un área total de 6.5 ha. con frente a la Av. La Prensa y a la calle Carlos Quinto

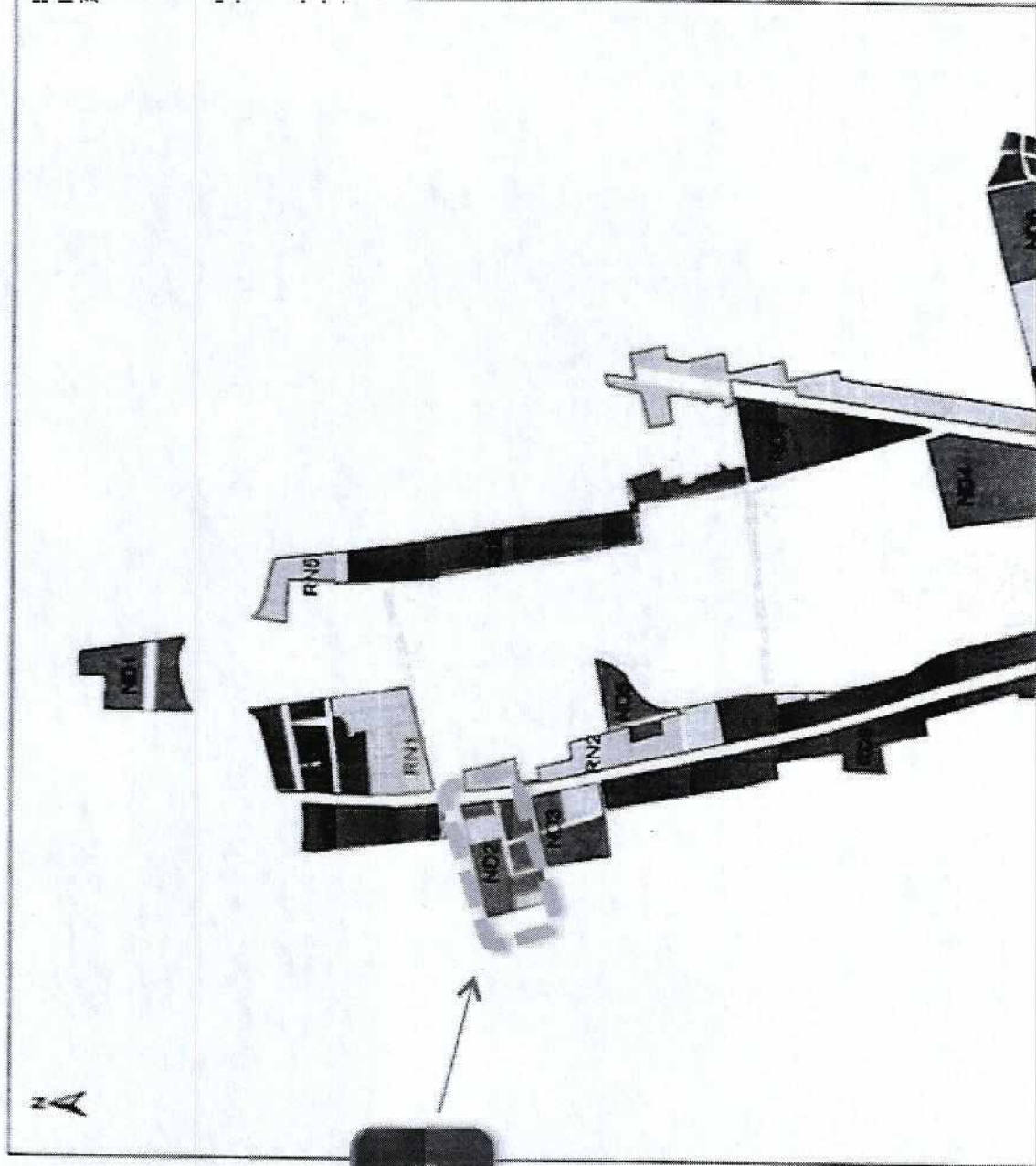
**Ordenanza 352:**  
Obligatorio desarrollo conjunto



Actualmente, los terrenos albergan infraestructuras industriales antiguas que no son compatibles con las normas del Plan Especial Bicentenario.

## **situación actual**

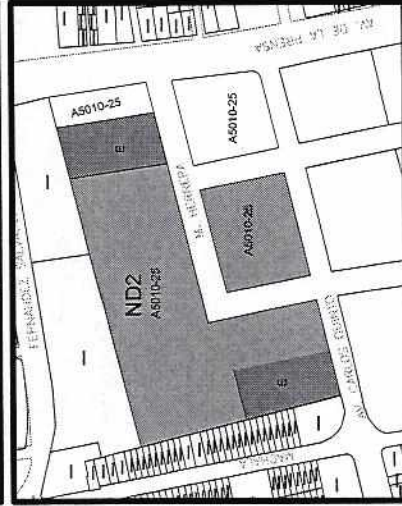
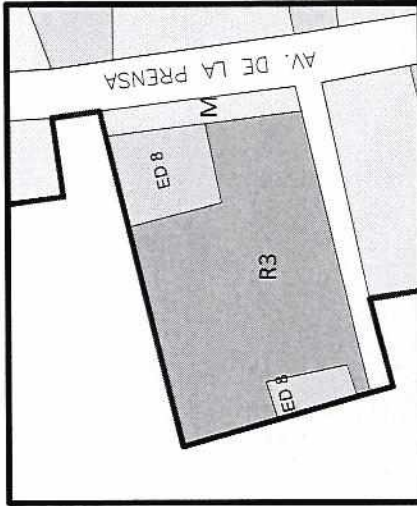
# regulación vigente - ordenanza no. 352



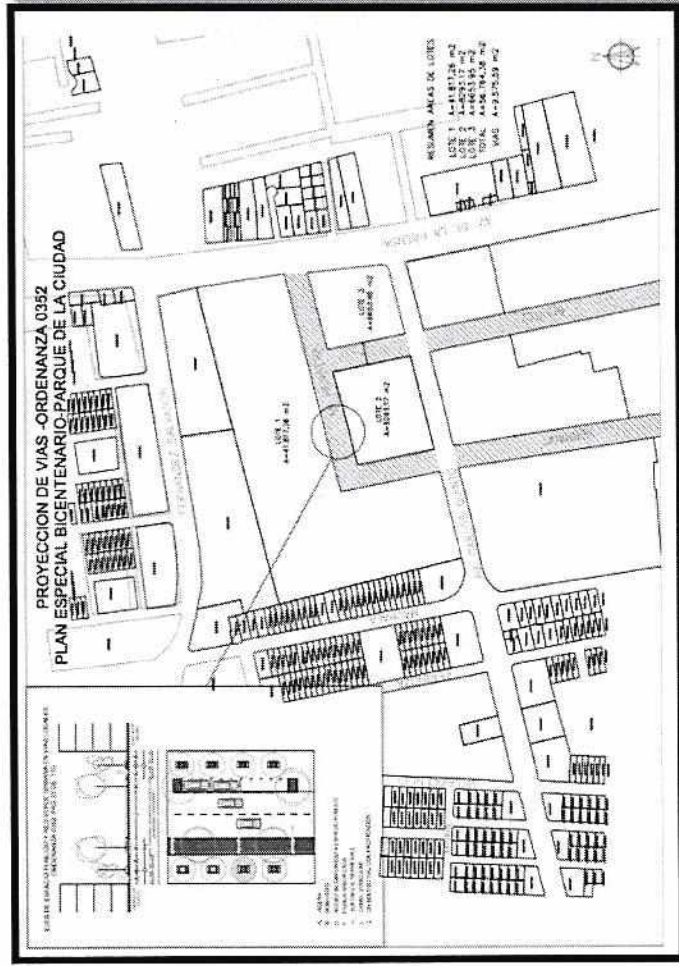
Nuevo desarrollo 2  
- ND2

# regulación vigente - ordenanza no. 352

usos de suelo



forma de ocupación

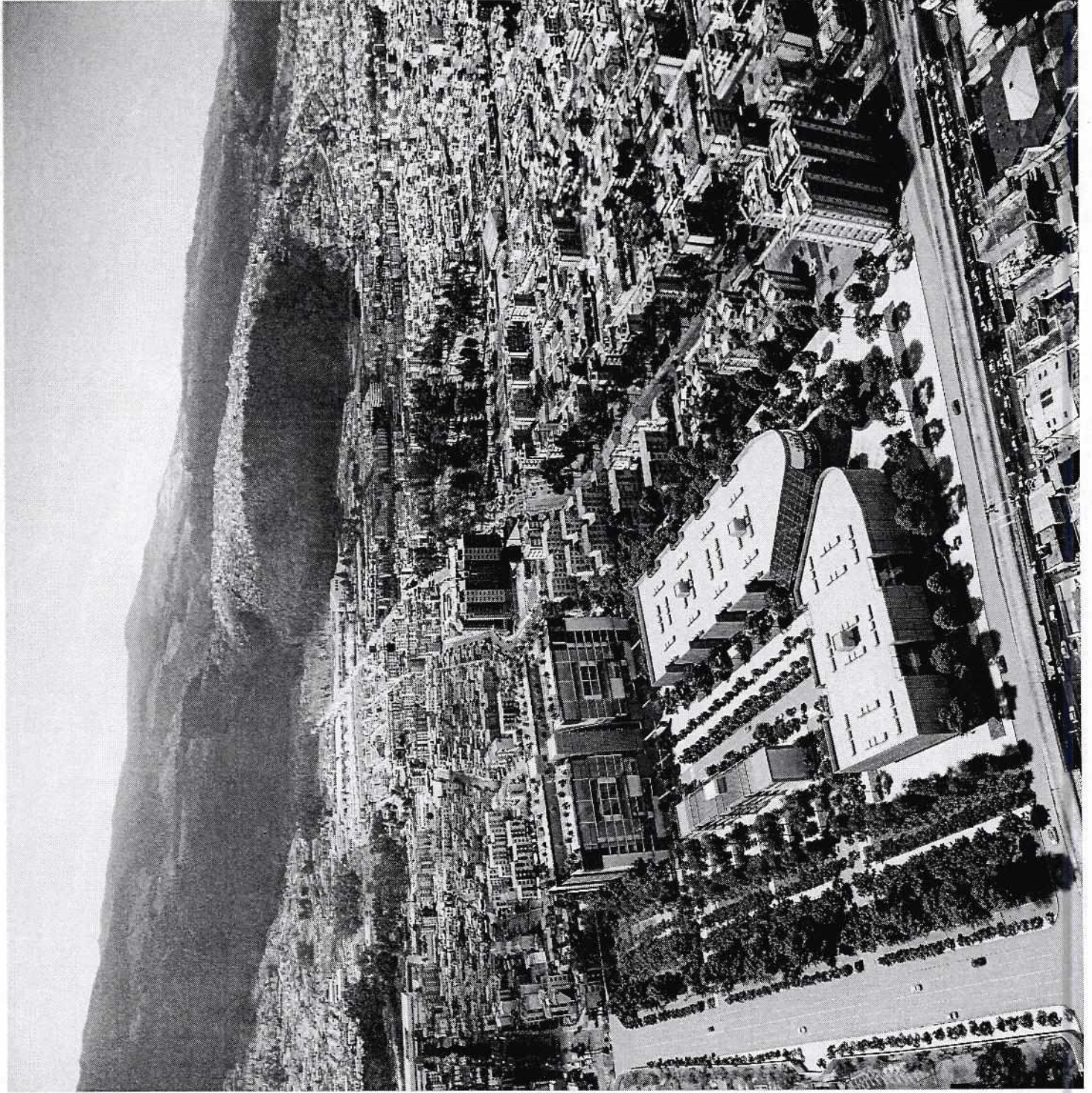


vías proyectadas



## **petición:**

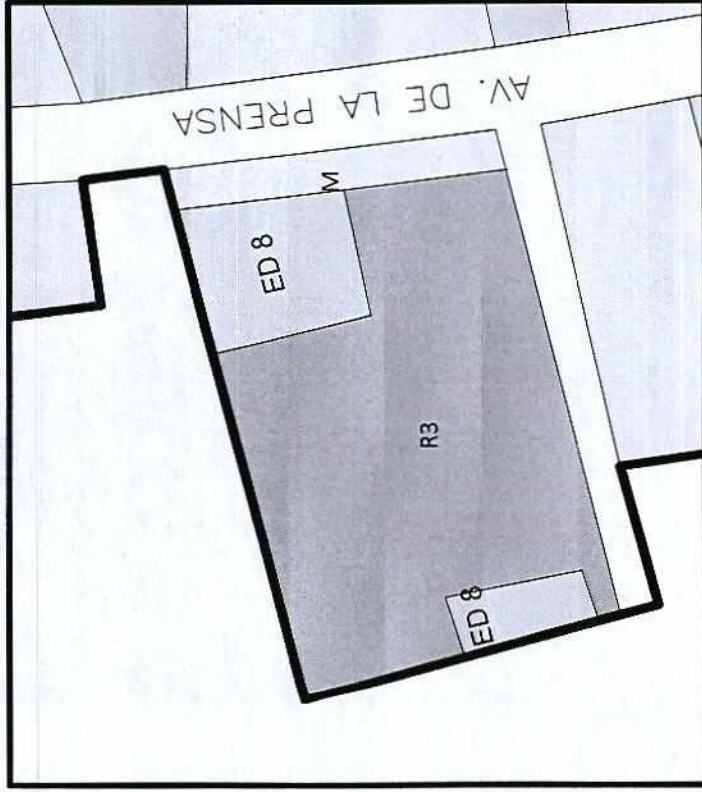
en el marco de la actual reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352 (revisión quinquenal) se apruebe los siguientes cambios para el polígono ND2, los que harán posible el desarrollo del proyecto propuesto



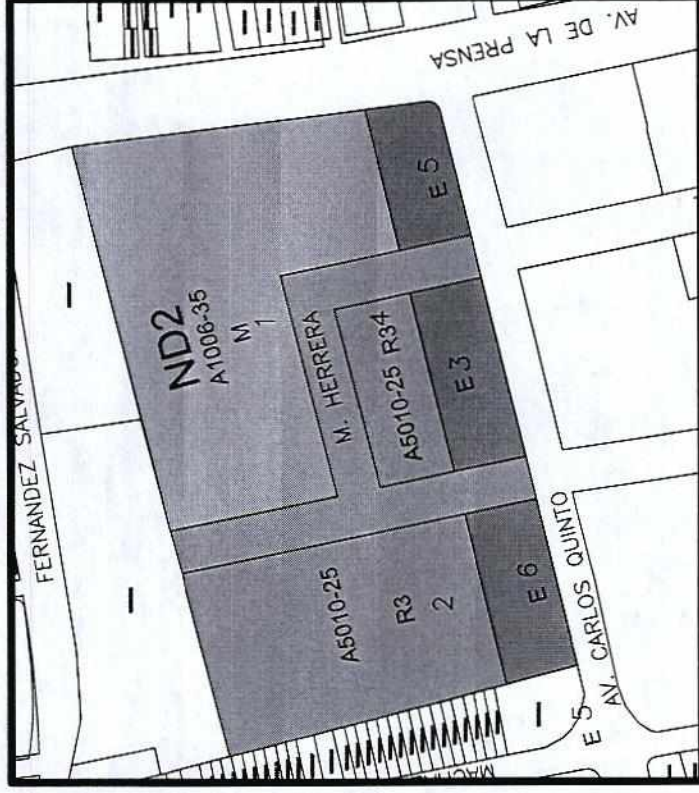
7

# 1. redistribución usos de suelo

regulación actual

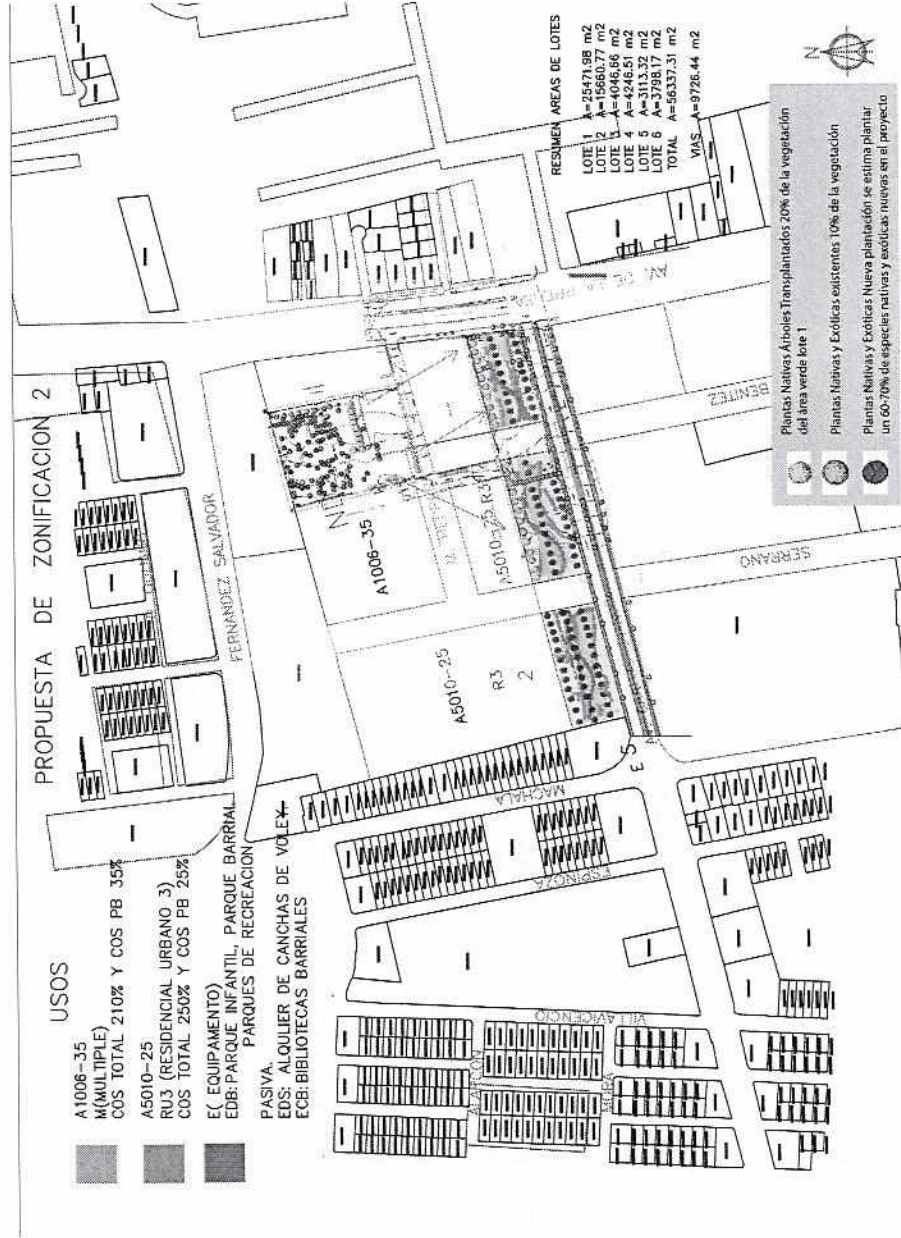


propuesta



- incremento área uso M y disminución área R3 – se mantiene área Equipamiento (m2)
- realocalización de las áreas de Equipamiento – parque lineal

# • informe técnico paisajístico ambiental



- Plan Especial Bicentenario ordena utilizar especies nativas y exóticas para los elementos paisajísticos, además de considerar diferentes alturas e intensidades;

- Relocalización especies nativas y exóticas existentes;

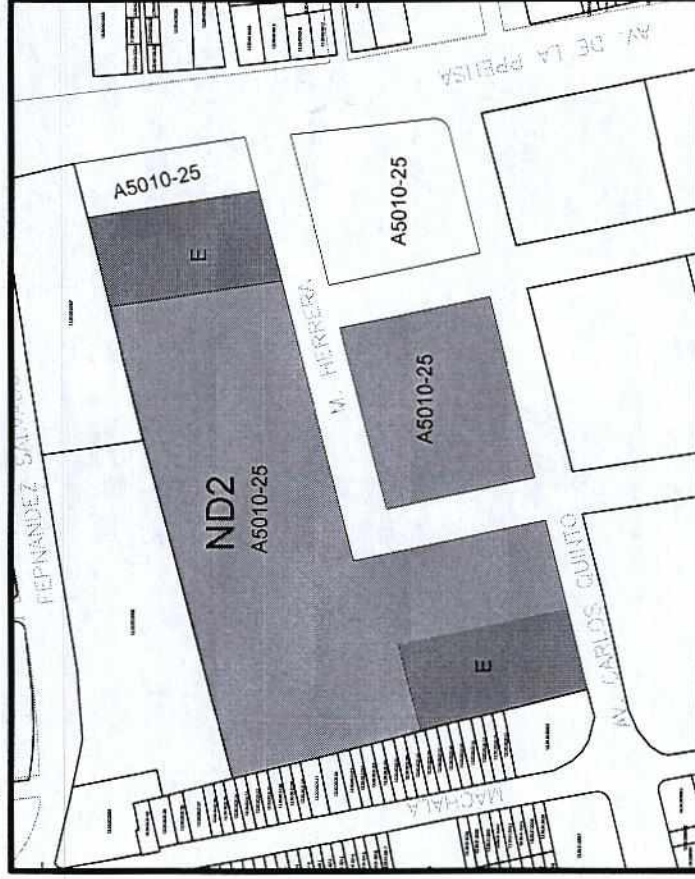
- creación nuevo corredor ambiental nativo y exótico que se conecte a la **RED VERDE URBANA**

**Anexo 5 – Ord. 352:** “Las especies quiteñas, pichinchensis, lloensis, humboldtianum, halli, sodiroi y muchas otras especie de plantas quiteñas con diversos nombres, deben ocupar el espacio de las acacias, cepillos y eucaliptos australianos, de los nísperos japoneses, de los fresnos chinos, de los geranios sudafricanos y de la gran cantidad de especies exóticas que se han tomado los espacios y la estética visual en parques, veredas y jardines de Quito”.

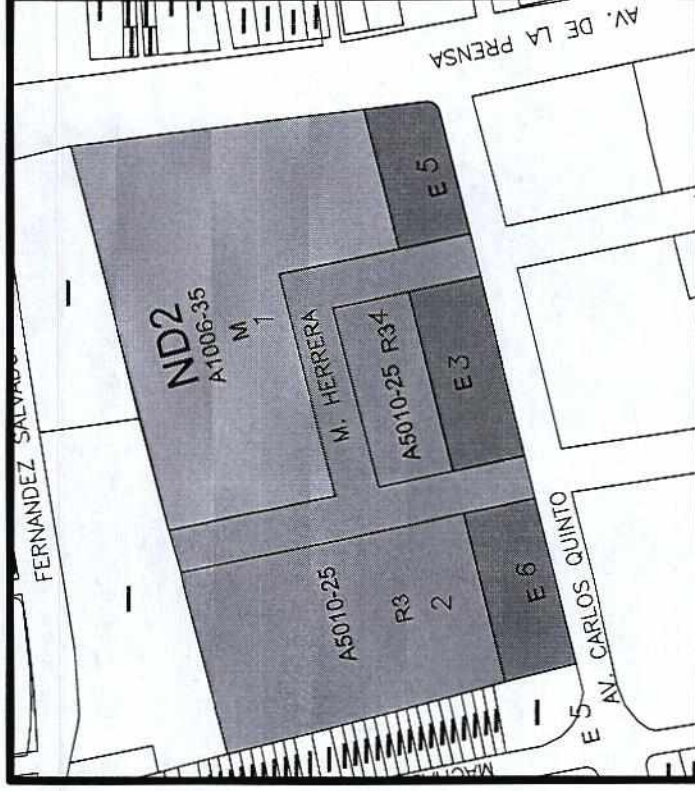
*[Handwritten signature]*

## 2. redistribución forma ocupación suelo lote comercial y compatibilidad uso de suelo

regulación actual



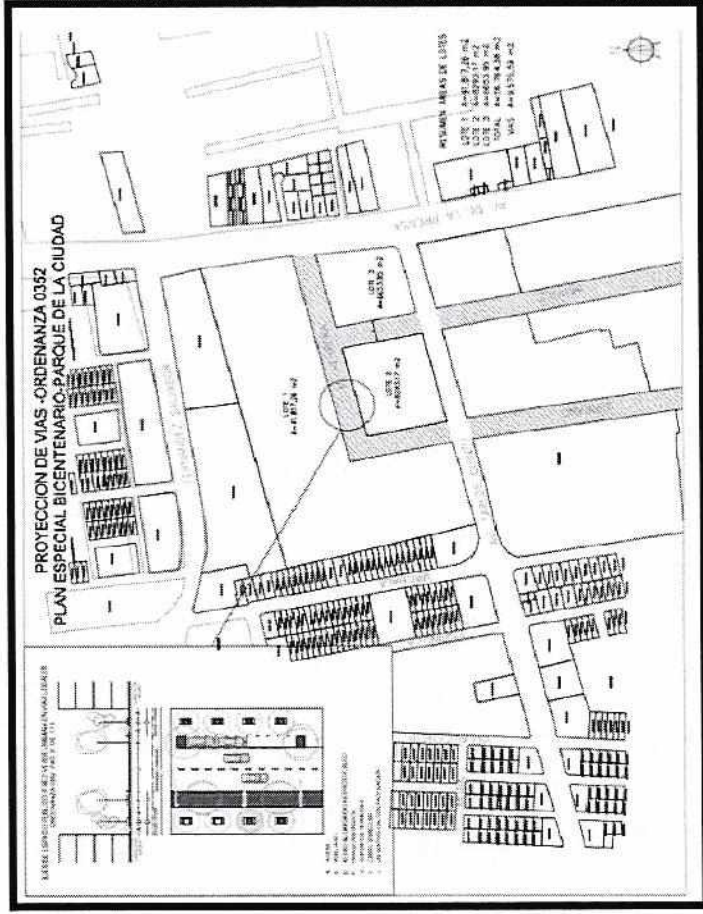
propuesta



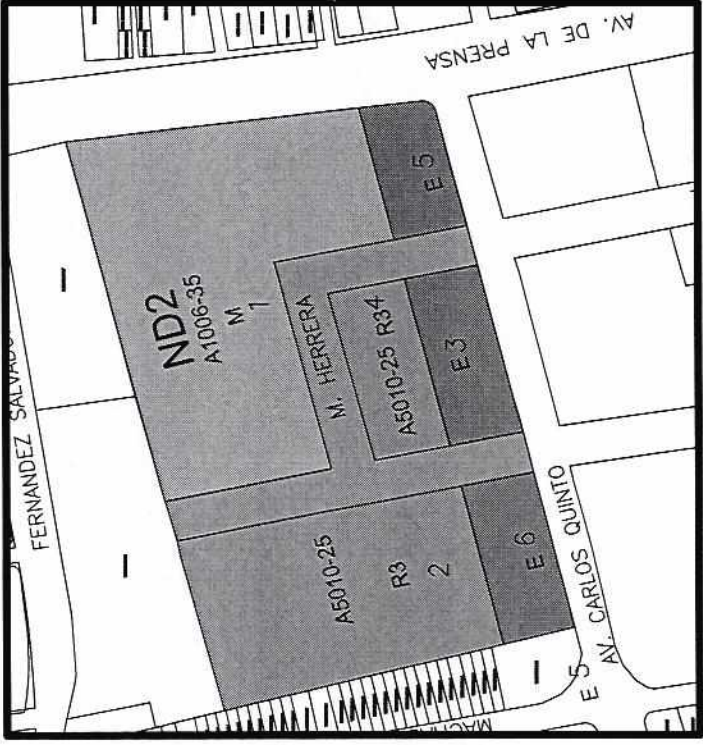
- forma ocupación de lote uso comercial disminuye número pisos e incrementa 10% COS PB - dentro del límite general del Plan Bicentenario y no incrementa su derecho a edificar en m<sup>2</sup> (actual 250% vs. propuesta 210%) -
- Actividad CM4 (comercios escala metropolitana) se compatibilicen con uso M y R3

# 3. trazado vial

regulación actual



propuesta



- frente continuo Av. La Prensa (mejora para diseño comercial y disminución impacto tráfico en vía principal)
- cambio en distribución interna – funcionalidad proyecto mixto
- (posibilidad de conexión vial con Av. Fernández Salvador)

# proyecto

- **m2 de construcción:**  
Vivienda: 62,000  
VIS: 3,000  
Comercio: 70,000
- **inversión estimada:**  
170 millones en 7 años
- **empleos en obra:**  
Aprox. 2000



Imagen referencial

# proyecto

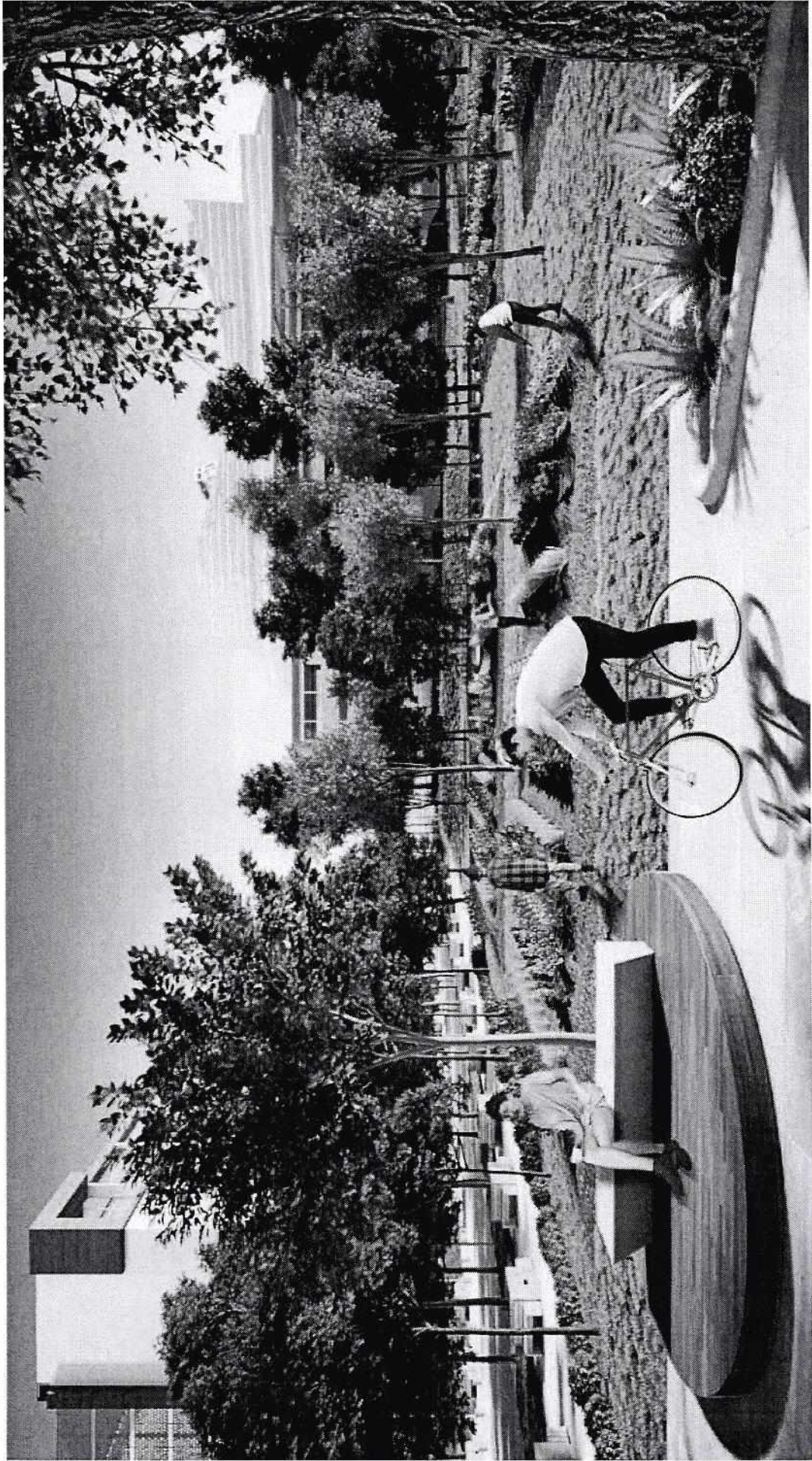


Imagen referencial

7



# proyecto

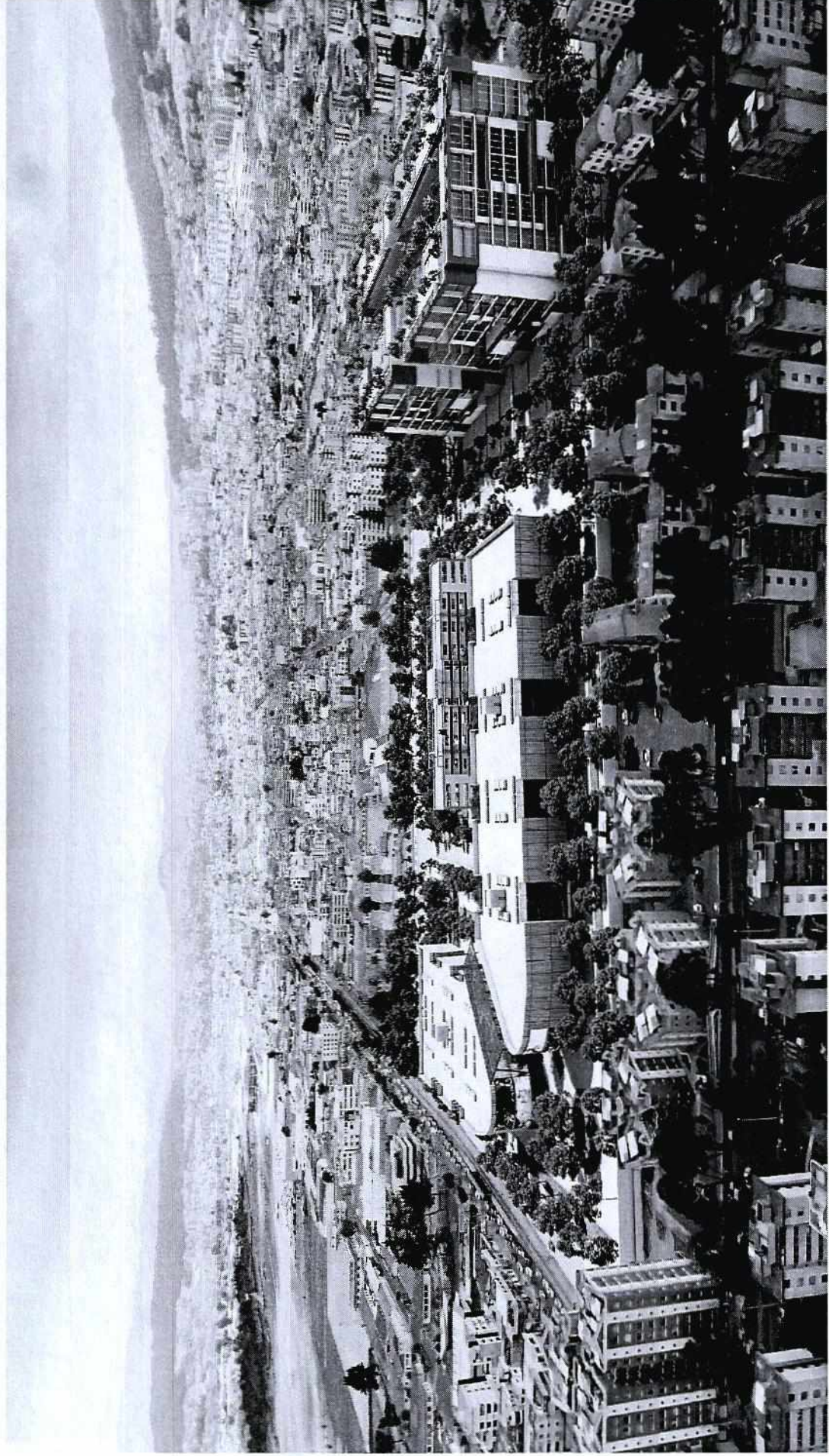


imagen referencial

# **Plan Especial Bicentenario, en marcha**

---

# ANEXO

# 2

4

# REVISIÓN QUINQUENAL ORDENANZA METROPOLITANA 352

## NUDOS CRÍTICOS

1. TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO
2. PORCENTAJE DE EXIGIBILIDAD DE VIS
3. ROL DEL OPERADOR URBANO
4. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
5. EN EL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN NO PERMITE PUAES
6. PERÍMETRO (PREDIO ANCIANATO)

+

## NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo

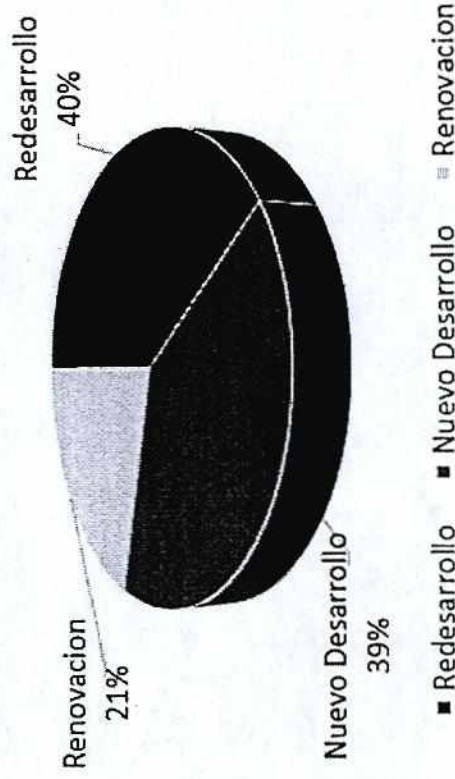
La ordenanza vigente establece lotes variables entre 600m<sup>2</sup> y 10.000m<sup>2</sup>.

En el área de transformación del Plan Especial Bicentenario establece tres tratamientos urbanísticos: Nuevo Desarrollo, Redesarrollo y Renovación, en 115 hectáreas aprox.

**Nuevo Desarrollo** está conformado por 30 lotes, que representan el 39% **de la Operación urbanística**, y el tamaño de lote mínimo es de 10.000m<sup>2</sup> en promedio.

**Redesarrollo** está conformado por 1199 lotes que representan el 40% **la Operación urbanística**, el tamaño de lote mínimo es de 5.000m<sup>2</sup> en promedio.

**Renovación urbana** está conformado por 555 lotes, que representa el 21% de la **Operación urbanística**, el tamaño de lote mínimo es variable entre 600 a 1.000m<sup>2</sup>.



## **Artículos vigentes-**

Artículo 24: Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos (se modifica)

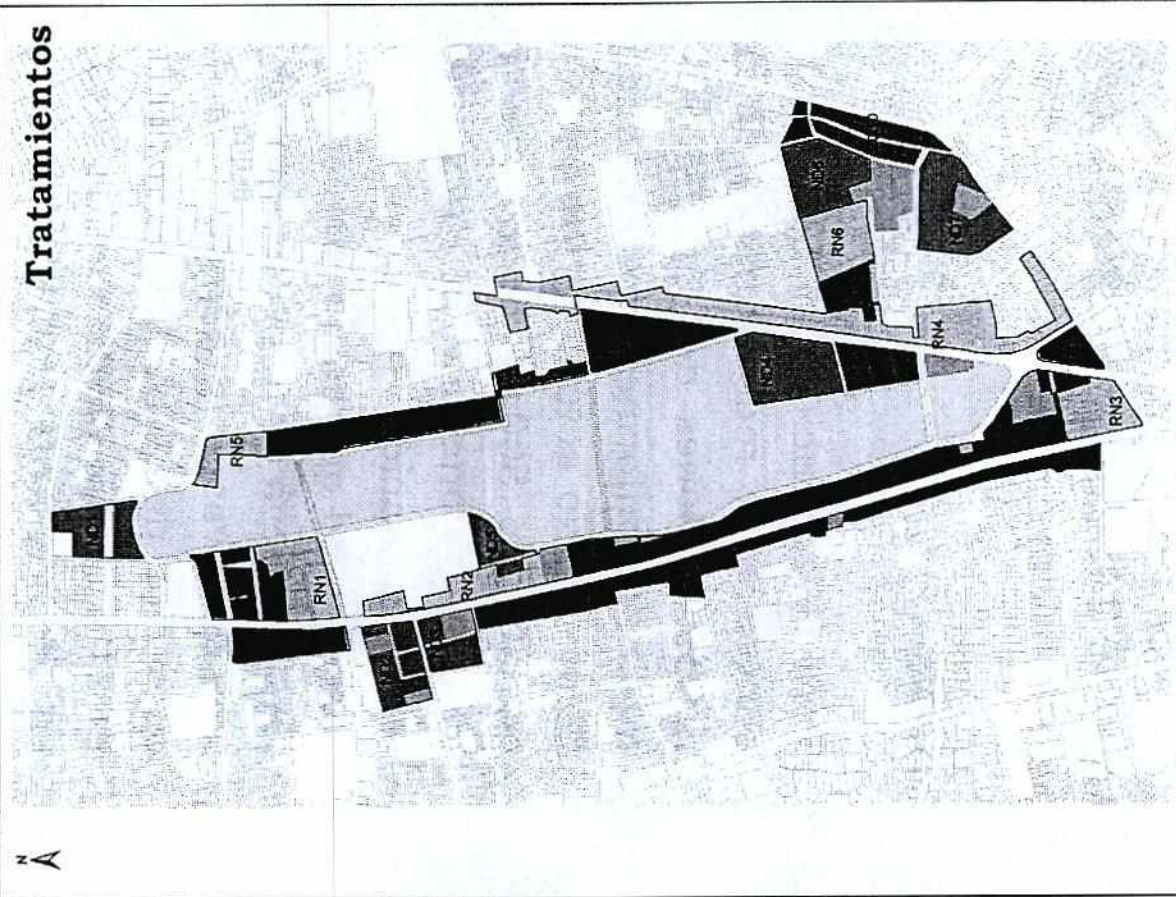
### **Análisis-**

- Para la obtención de LMU10 y LMU20 en predios situados en los polígonos de redesarrollo y de renovación, requieren cumplir con las determinaciones de la OM 352. Es decir la conformación de lotes mínimos conforme a los tratamientos urbanísticos.
- El parcelario actual en los tratamientos urbanísticos está en un rango de 200 a 500 m<sup>2</sup>, lo que implica que para cumplir con las determinaciones de la norma vigente, es necesario la integración o reestructuración parcelaria entre varios propietarios , con la complejidad que esto representa.
- Esto conlleva al impedimento de obtener licencias para intervenciones constructivas que superen los 40 m<sup>2</sup>, sin embargo, sí se permite la obtención de LMU20, licencia constructiva menor a 40m<sup>2</sup>.
- El 21% de los predios en el área de transformación urbanística, están en PROPIEDAD HORIZONTAL, y se localiza de manera dispersa en dicha área.

+

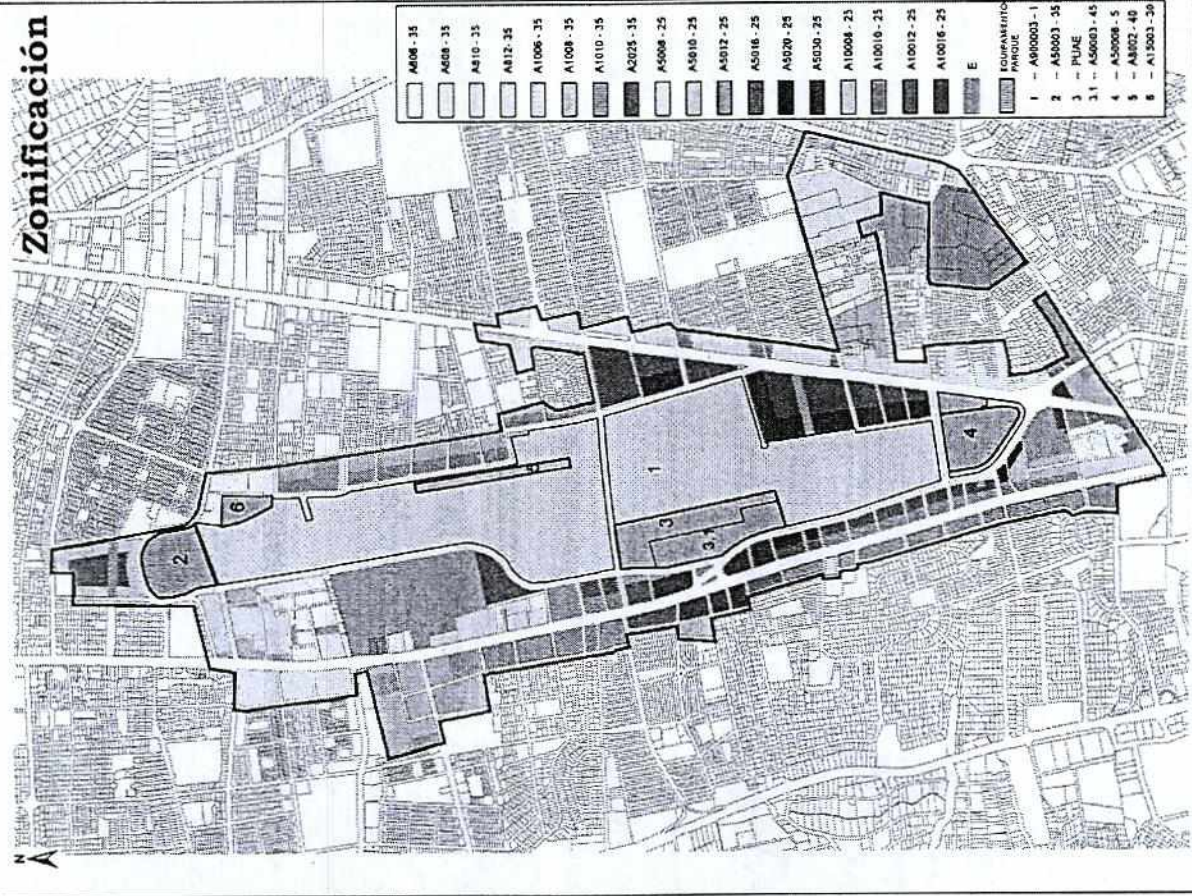
# NORMA VIGENTE (Ord.352)

## Tratamientos



PLANO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	TRATAMIENTOS	NOUVO DEDICACION (ND)	EQUIPAMIENTO PARQUE
U6	TRATAMIENTOS EN ZONAS DE REDESARROLLO URBANO	REDESARROLLO URBANO	REDESARROLLO URBANO	REDESARROLLO URBANO
	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO
	FECHA: 2013	FECHA: 2013	FECHA: 2013	FECHA: 2013

## Zonificación



A408 - 35	A408 - 35	A410 - 35	A412 - 35	A1008 - 35	A1008 - 35	A1010 - 35	A2025 - 35	A5008 - 25	A5010 - 25	A5012 - 25	A5016 - 25	A5020 - 25	A5030 - 25	A10004 - 25	A10010 - 25	A10012 - 25	A10016 - 25	E	EQUIPAMIENTO PARQUE	
1	2	3	3.1	4	5	6	1	2	3	3.1	4	5	6	1	2	3	3.1	4	5	6

PLANO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ZONIFICACION	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO
U7			

### **Propuesta.-**

El despunte de la transformación urbanística se basa en un ajuste a la zonificación vigente, en función de los diferentes niveles de complejidad que atraviesa la integración predial.

Para el redimensionamiento del lote mínimo y su zonificación se considerarán las siguientes variables:

- **Tenencia de la propiedad** , facilitar las integraciones prediales.
- **Dimensión de Lotes real**, base del reajuste de terrenos y número de propietarios inmersos.
- **Edad de edificaciones**, potencial de recambio de las estructuras edificadas.
- **Grado de consolidación**, para identificar zonas probables de desarrollo urbano inmediato/ corto plazo.

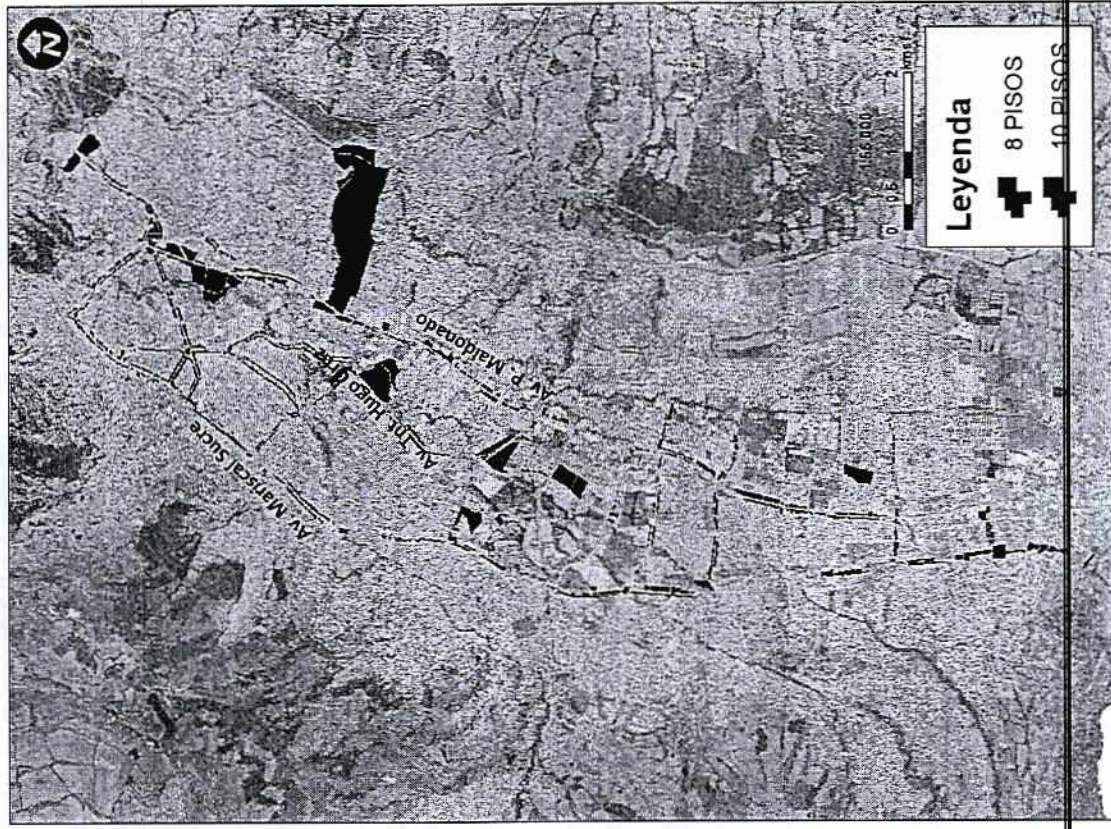
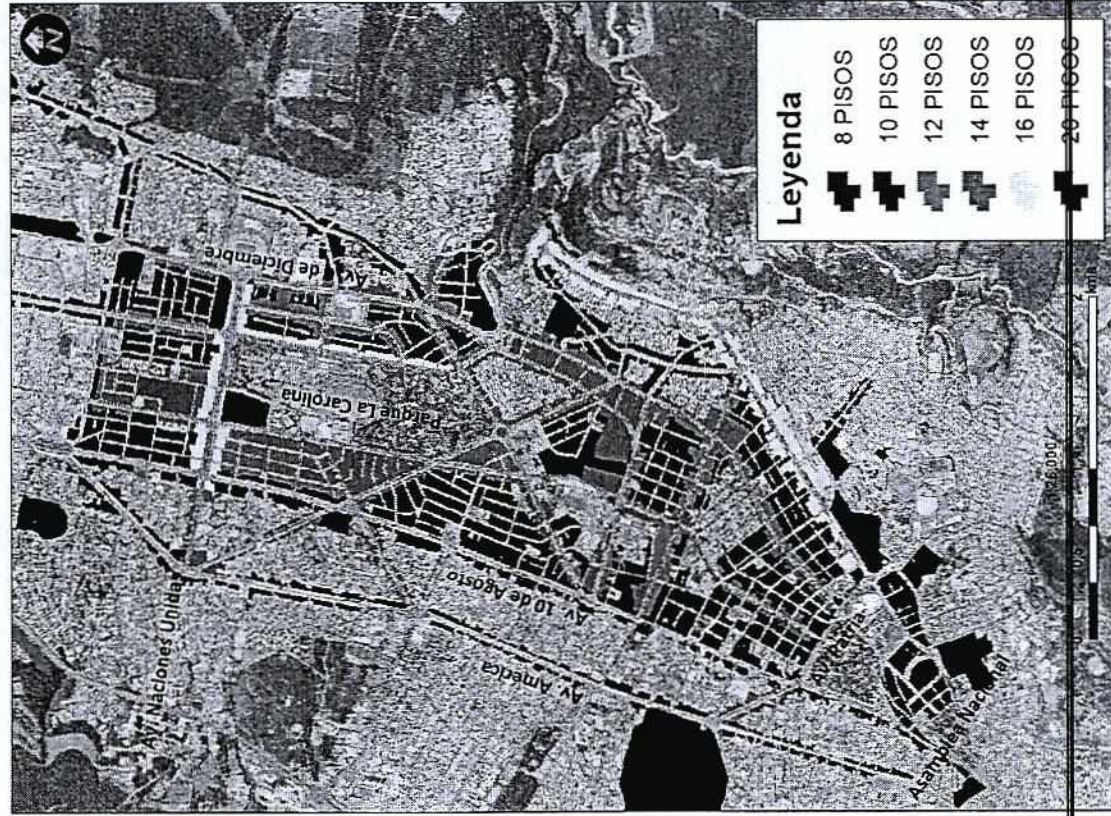
+



## Referentes

### Contraste - Norma de aprovechamiento DMQ (PUOS)

Las mayores alturas en el DMQ, se registran en las siguientes zonas: La Carolina, La Mariscal, Sur (ejes viarios principales)



# Referentes

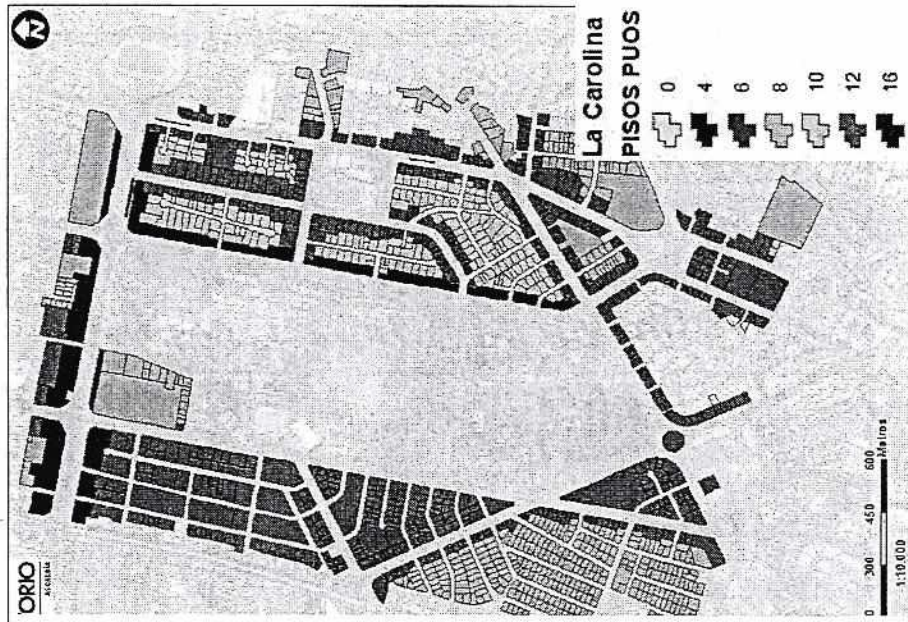
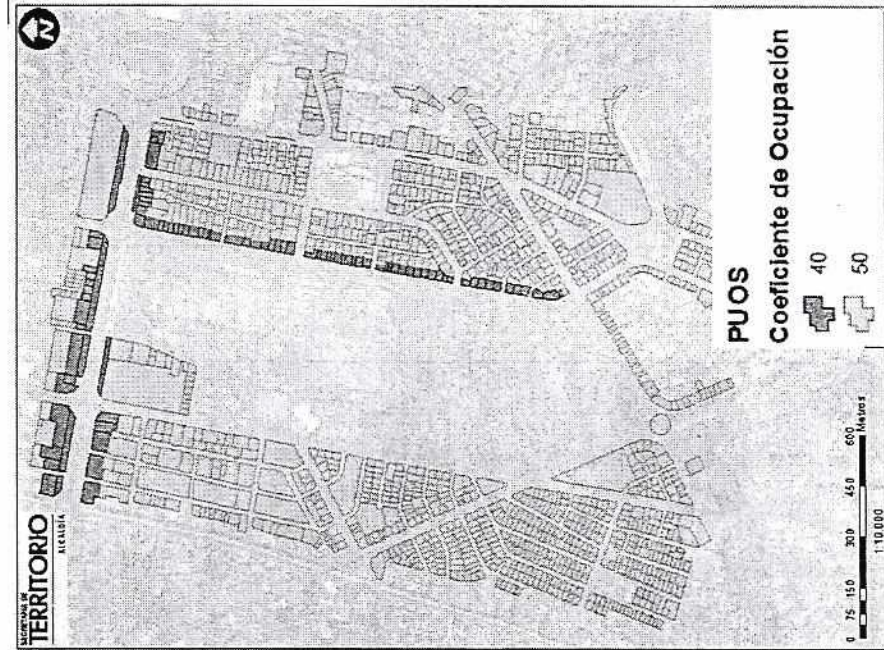
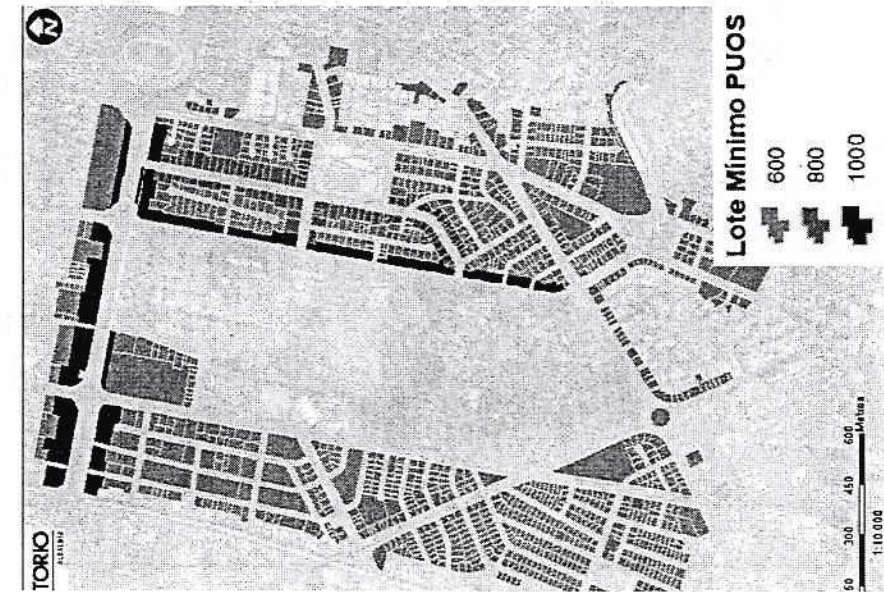
## LA CAROLINA - Norma

PUOS

Lote mínimo

COS PB

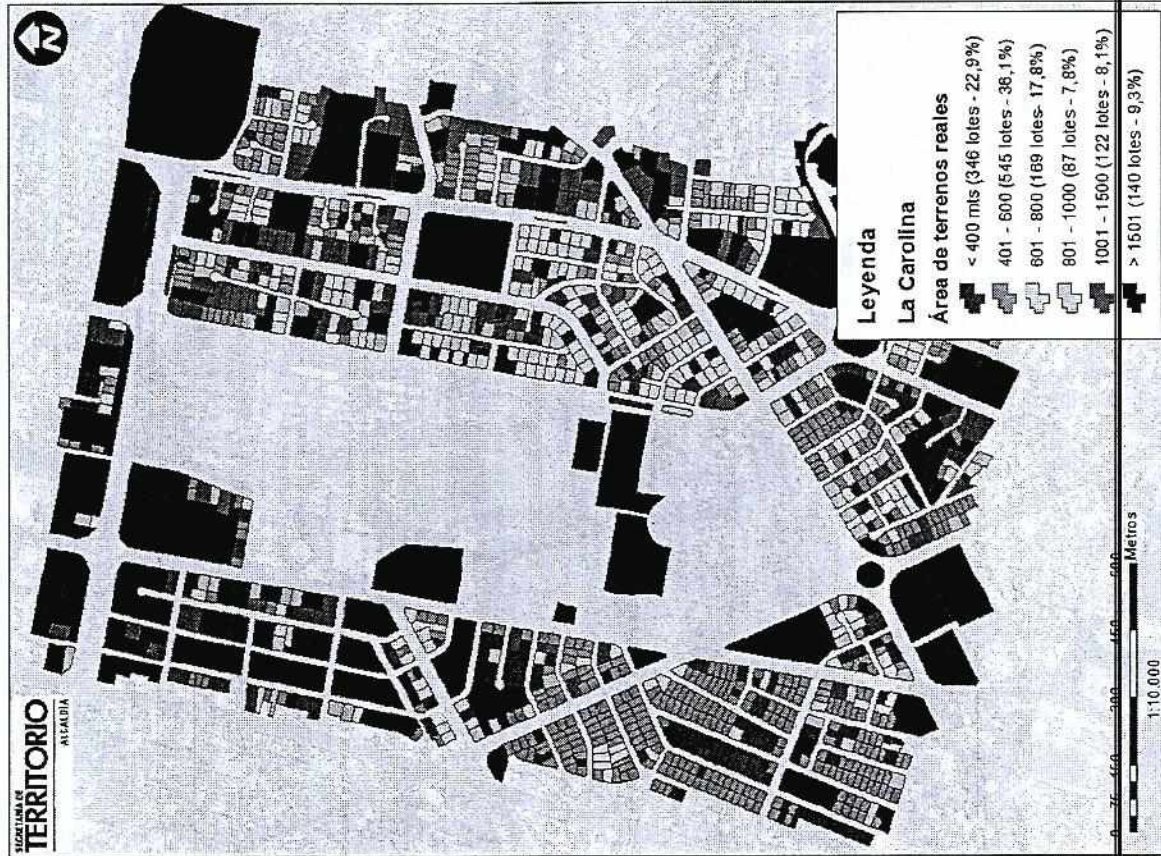
ALTURA TOTAL



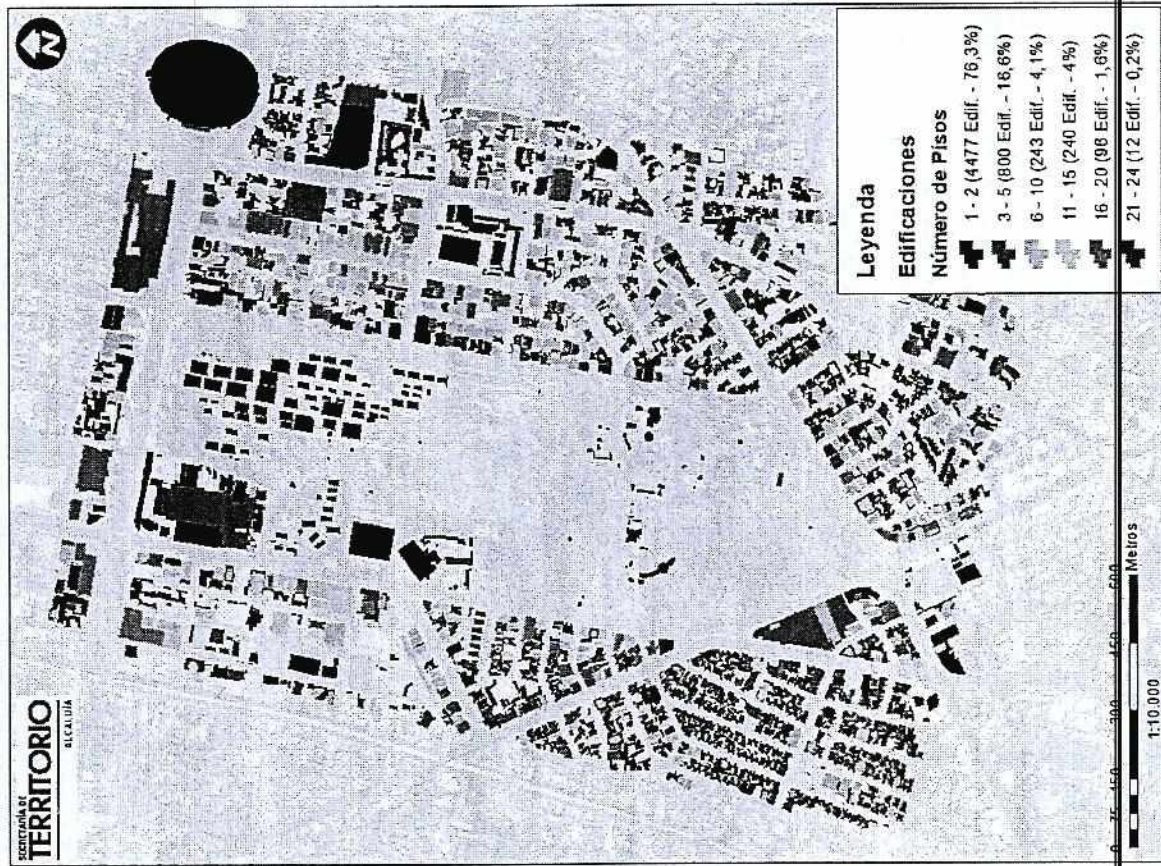
# Referentes

## LA CAROLINA- estado real

Lote área( m2)



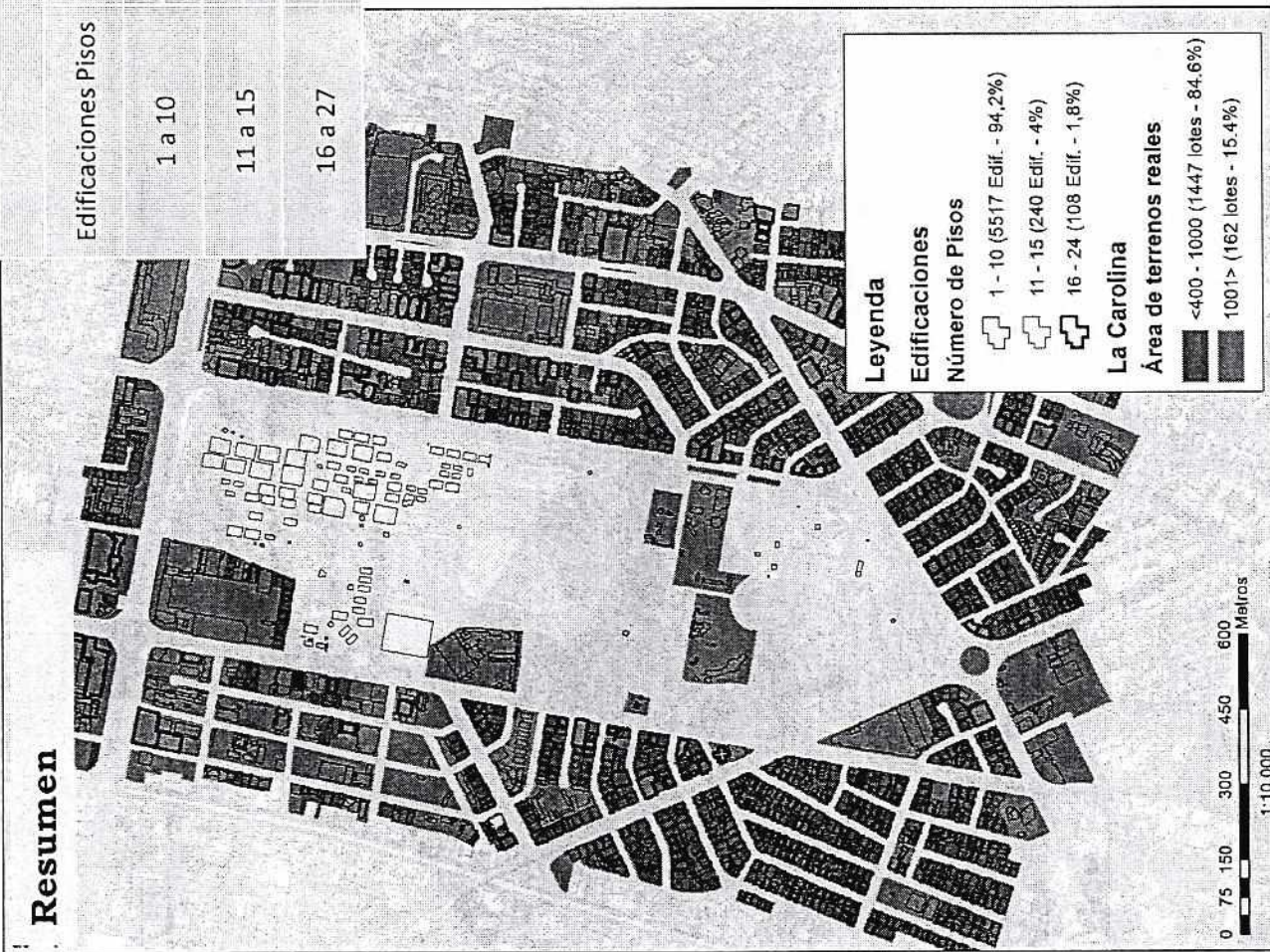
Altura



# Análisis Referentes

## LA CAROLINA

Resumen		Bicentenario			
Edificaciones Pisos	Tamaño de Lote	Edificaciones por tamaño	Total	%	
1 a 10	Lotes de 0 a 1000 m2	4544	5520	82,31884	
11 a 15	Lotes mayores 1001 m2	976	240	17,68115	
16 a 27	Lotes de 0 a 1000 m2	200	240	83,33333	
	Lotes mayores 1001 m2	40	108	16,66666	
	Lotes de 0 a 1000 m2	80	108	74,07407	
	Lotes mayores 1001 m2	28	25,92592		



*[Handwritten signature]*

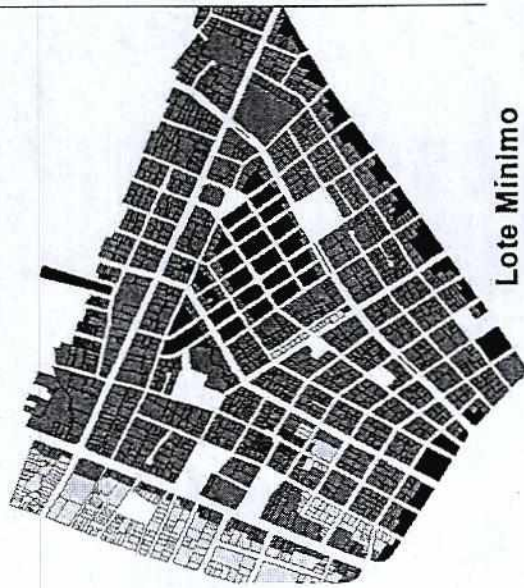
# Referentes

## LA MARISCAL- Norma

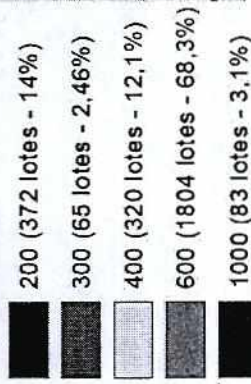
### PUOS

#### Lote mínimo

TERRITORIO  
URBANO

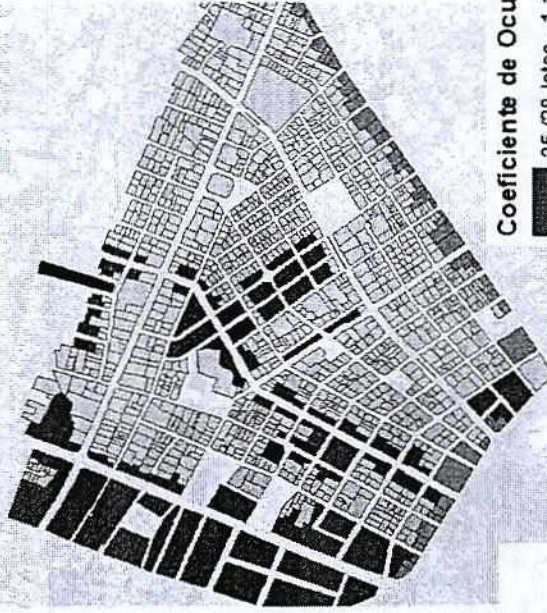


#### Lote Mínimo

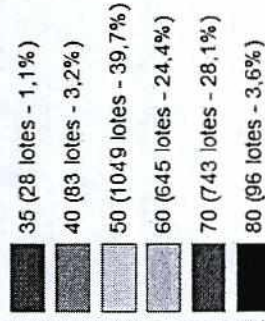


### COS PB

TERRITORIO  
URBANO

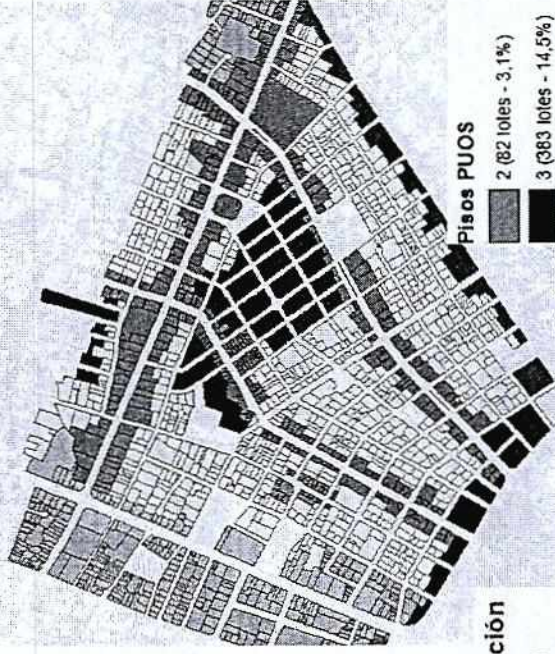


#### Coefficiente de Ocupación

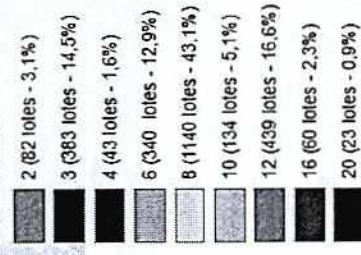


### ALTURA TOTAL

TERRITORIO  
URBANO



#### Pisos PUOS

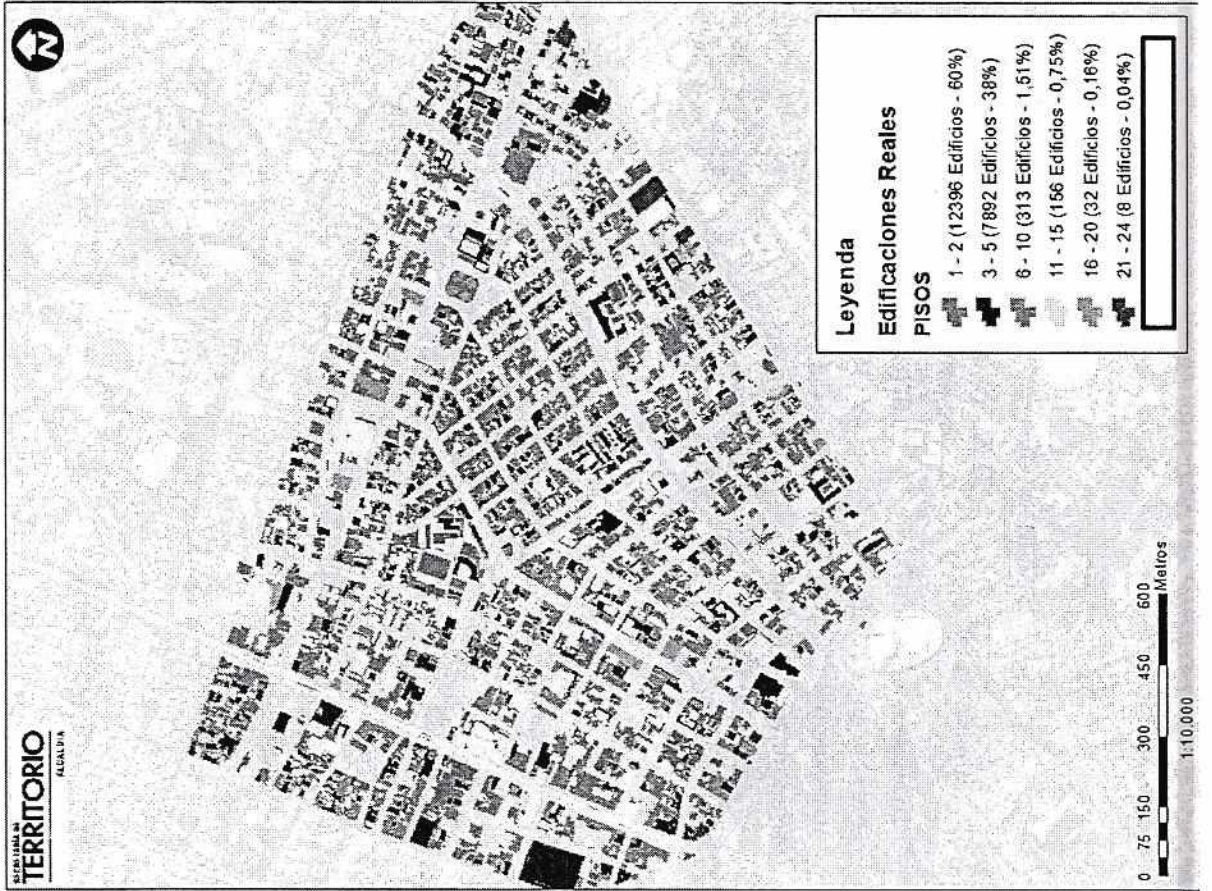
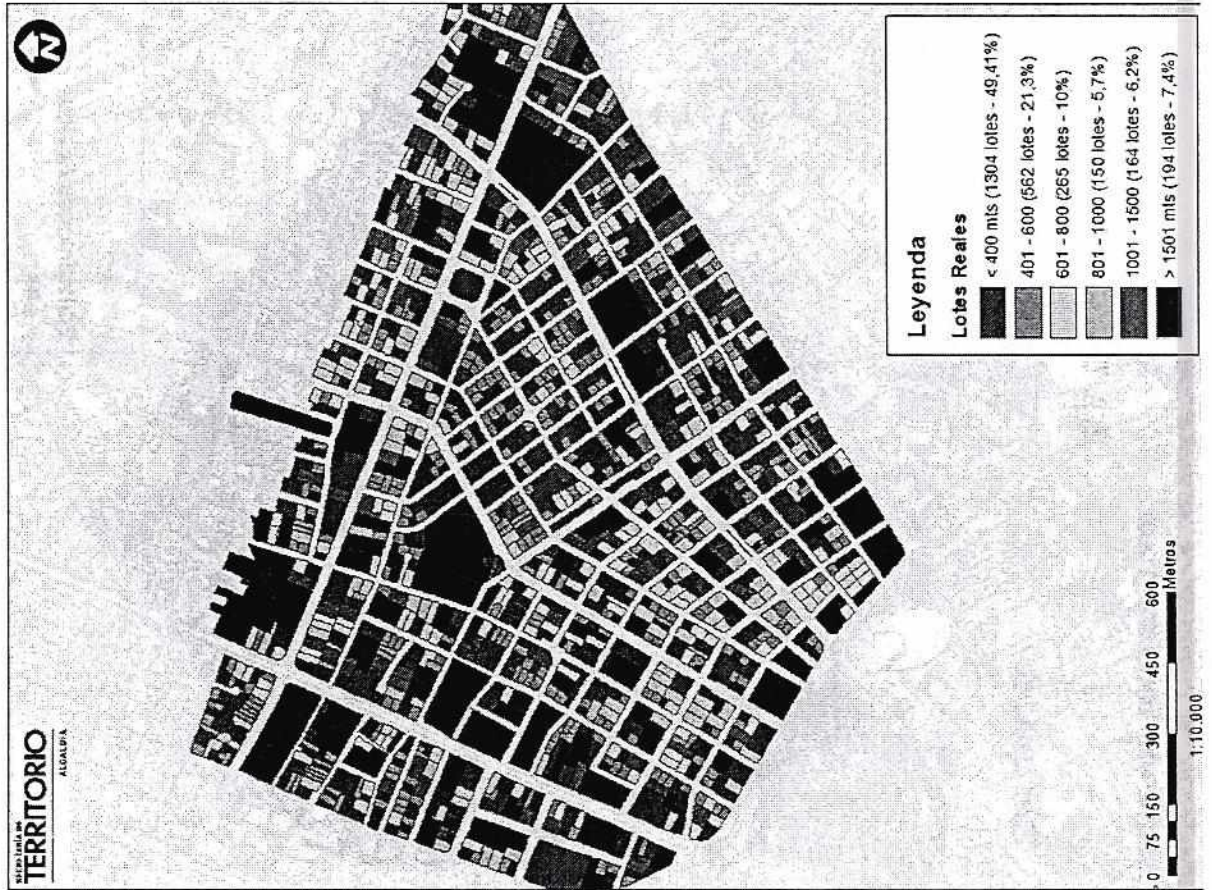


# Referentes

## LA MARISCAL- estado real

Lote área( m2)

Altura

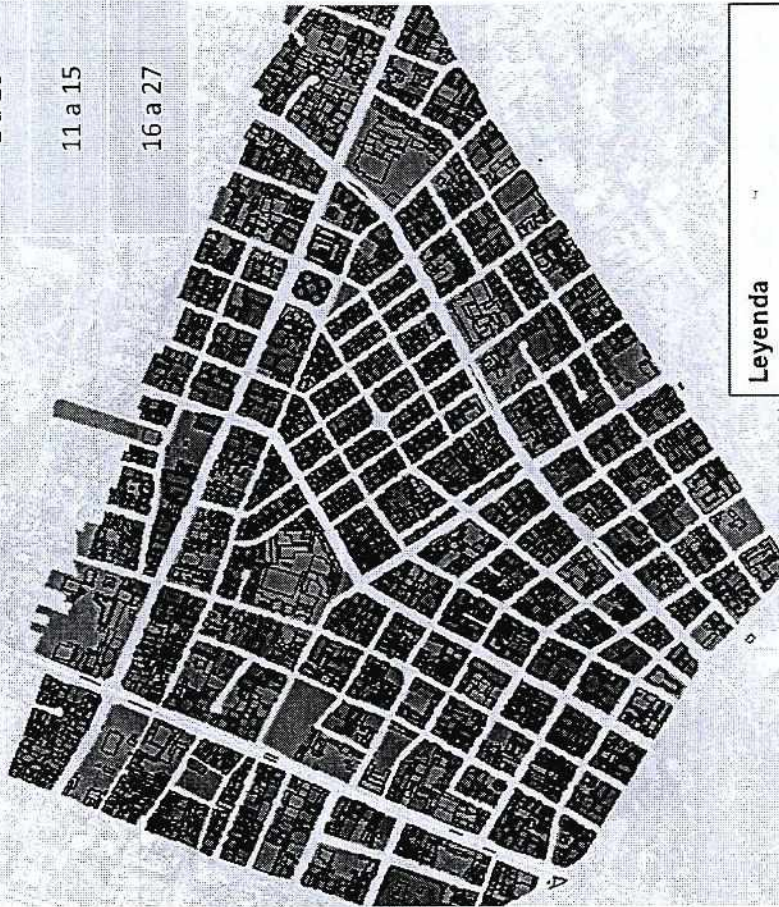


# Análisis Referentes

## LA MARISCAL

### Resumen

La Mariscal					
Edificaciones Pisos	Tamaño de Lote	Edificaciones por tamaño	Total	%	
1 a 10	Lotes de 0 a 1000 m2 Lotes mayores 1001 m2	6708 2116	7683	87,3096447	27,541325
11 a 15	Lotes de 0 a 1000 m2 Lotes mayores 1001 m2	131 25	156	83,974359	16,025641
16 a 27	Lotes de 0 a 1000 m2 Lotes mayores 1001 m2	27 14	41	65,8536585	34,1463415



**Leyenda**

**Edificaciones Reales**

**PISOS**

- 1 - 10 (20601 Edificios - 98.65%)
- 11 - 15 (156 Edificios - 0.75%)
- 15 - 27 (41 Edificios - 0.6%)

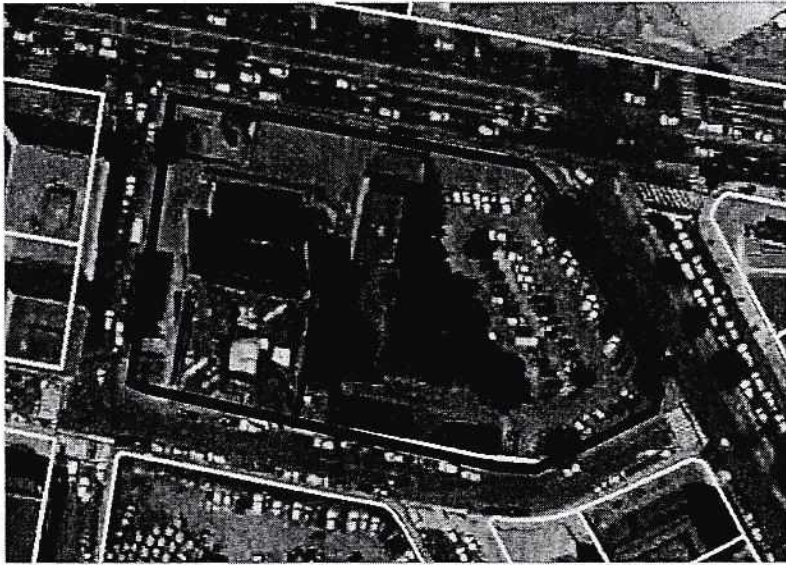
**Lotes Reales**

- < 1000 mts (2281 lotes - 84.4%)
- > 1001 mts (358 lotes - 13.6%)

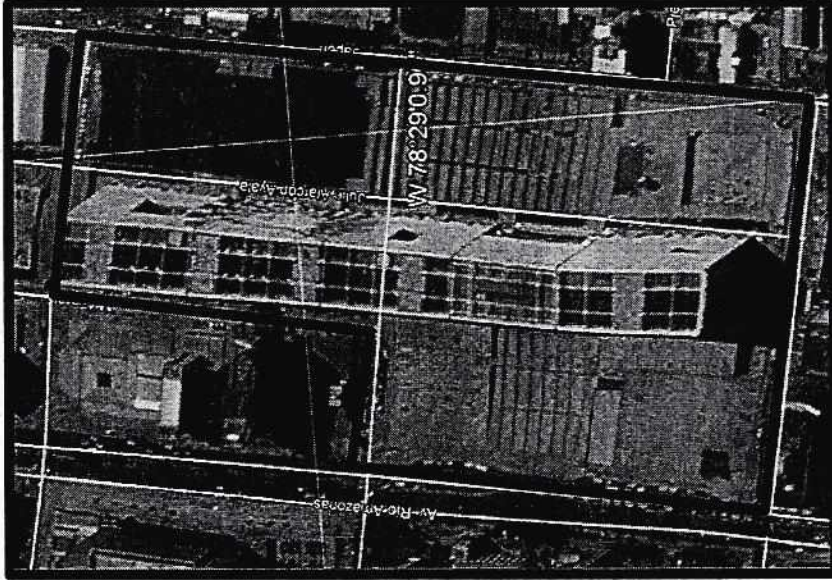


**Análisis Referentes**

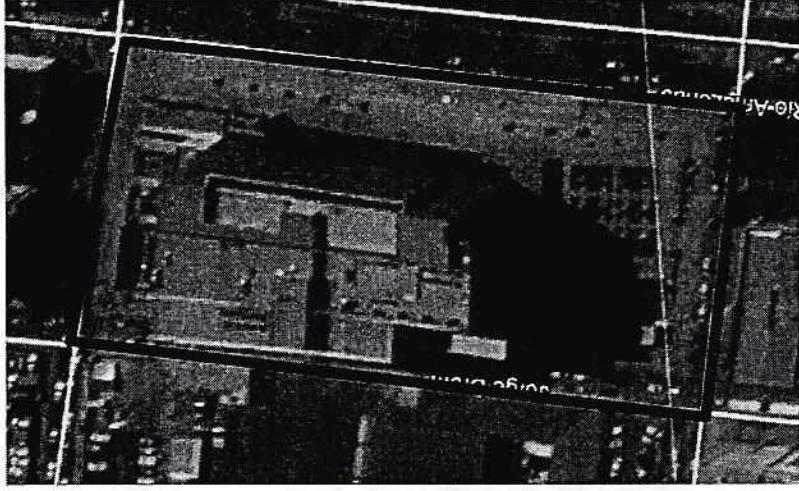
**A** Ministerio de Educación



**B** Plataforma Gubernamental



**C** Complejo Judicial Norte



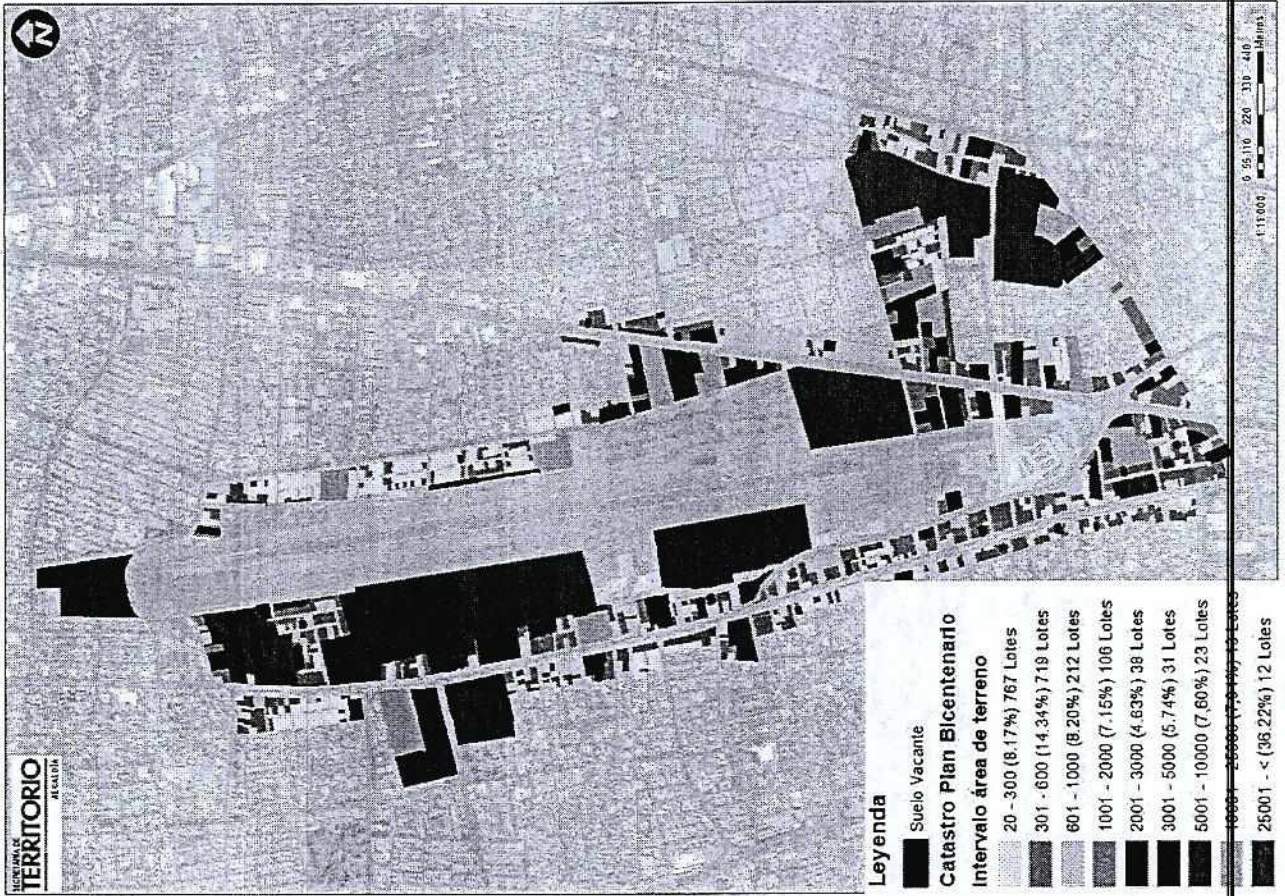
Entidad	Lote (m2)	Edificio (m2 planta baja)	COS PB (%)	Pisos (# real)
A Ministerio de Educación	7.496,00	3.663,00	48,87	16
B Plataforma Financiera	50.931,00	10.000,00	19,63	11
C Complejo Judicial Norte	9.722,00	4.500,00	46,29	11

**A**  
**B**  
**C**

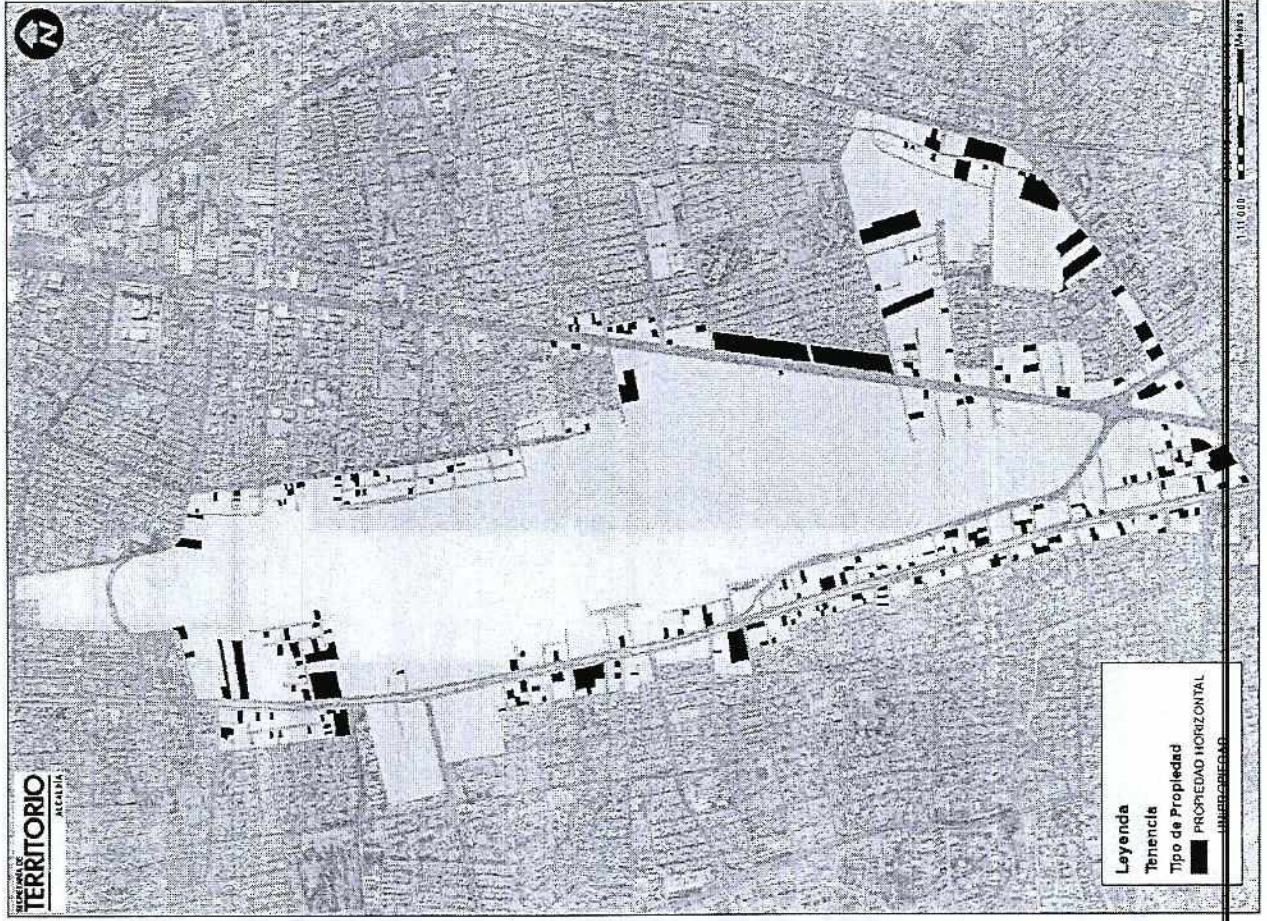


# Desarrollo

## Área de lotes real



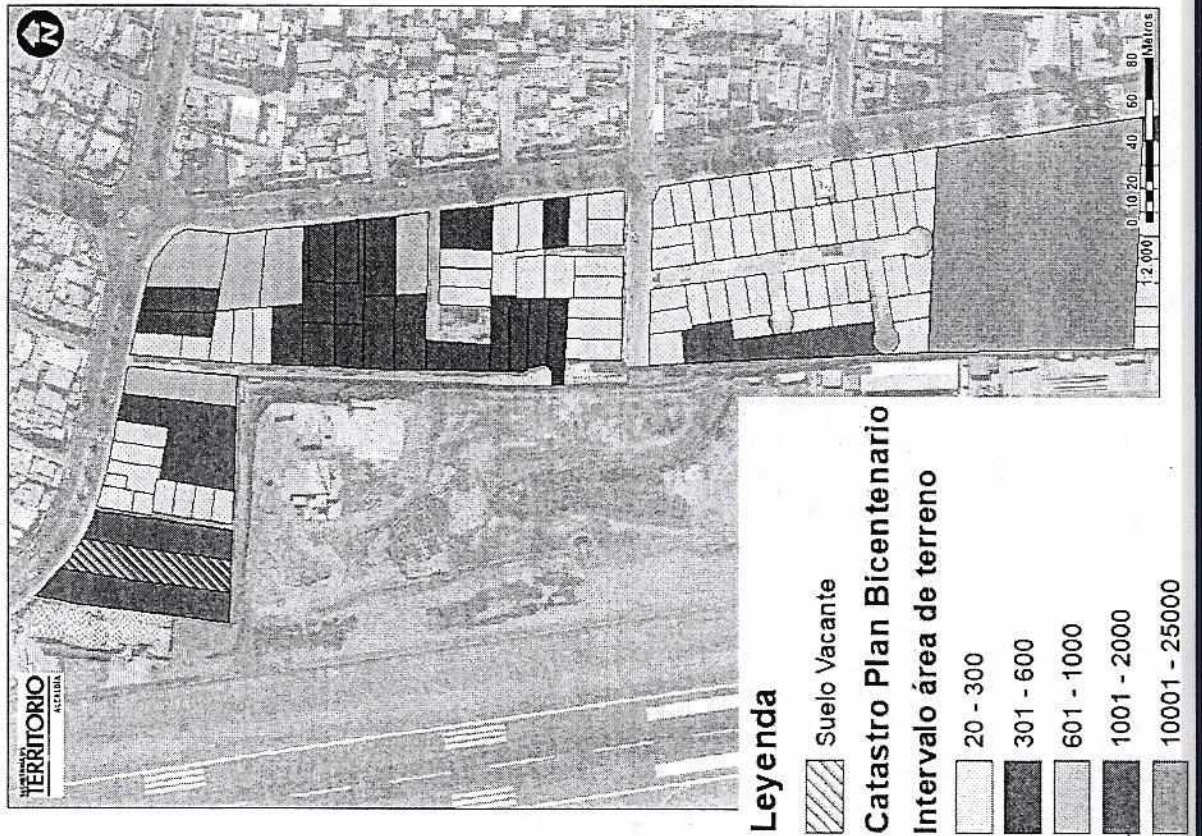
## Tenencia de Propiedad



# Zoom-microzonas de análisis

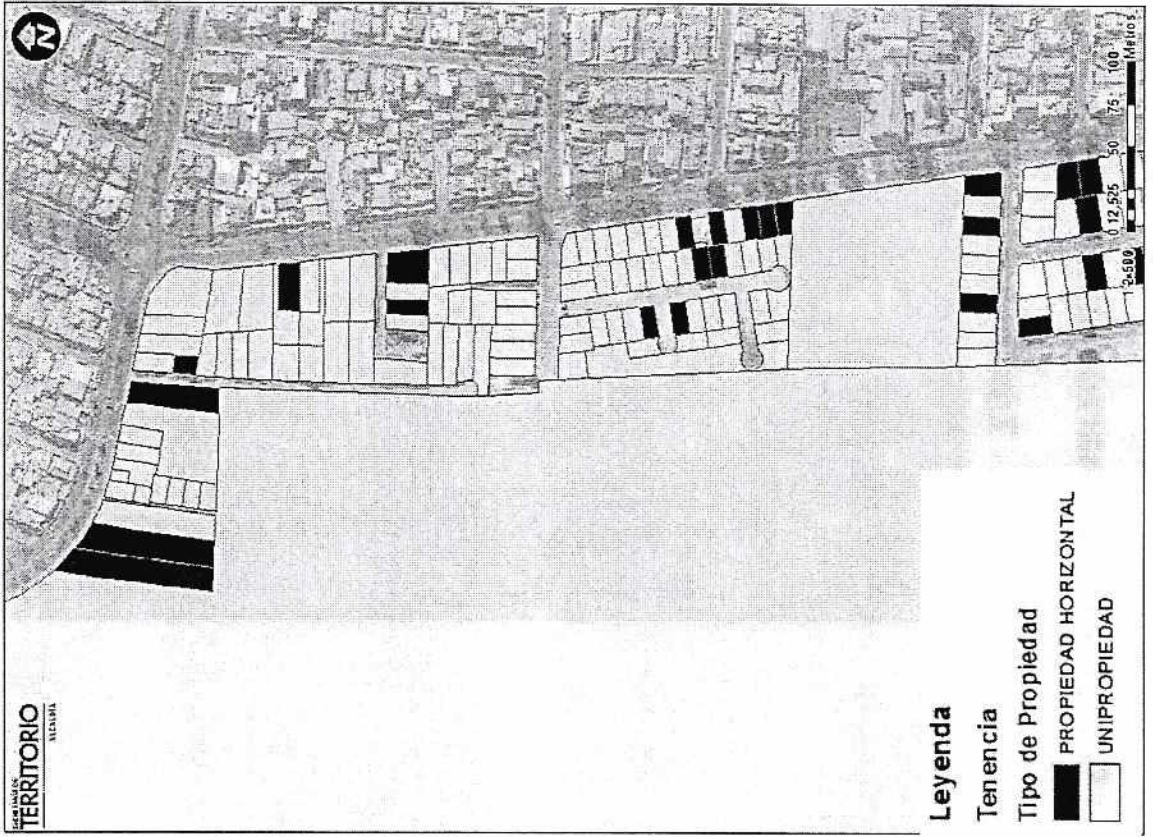
Unidad de actuación 50+26

## Dimensión de lotes



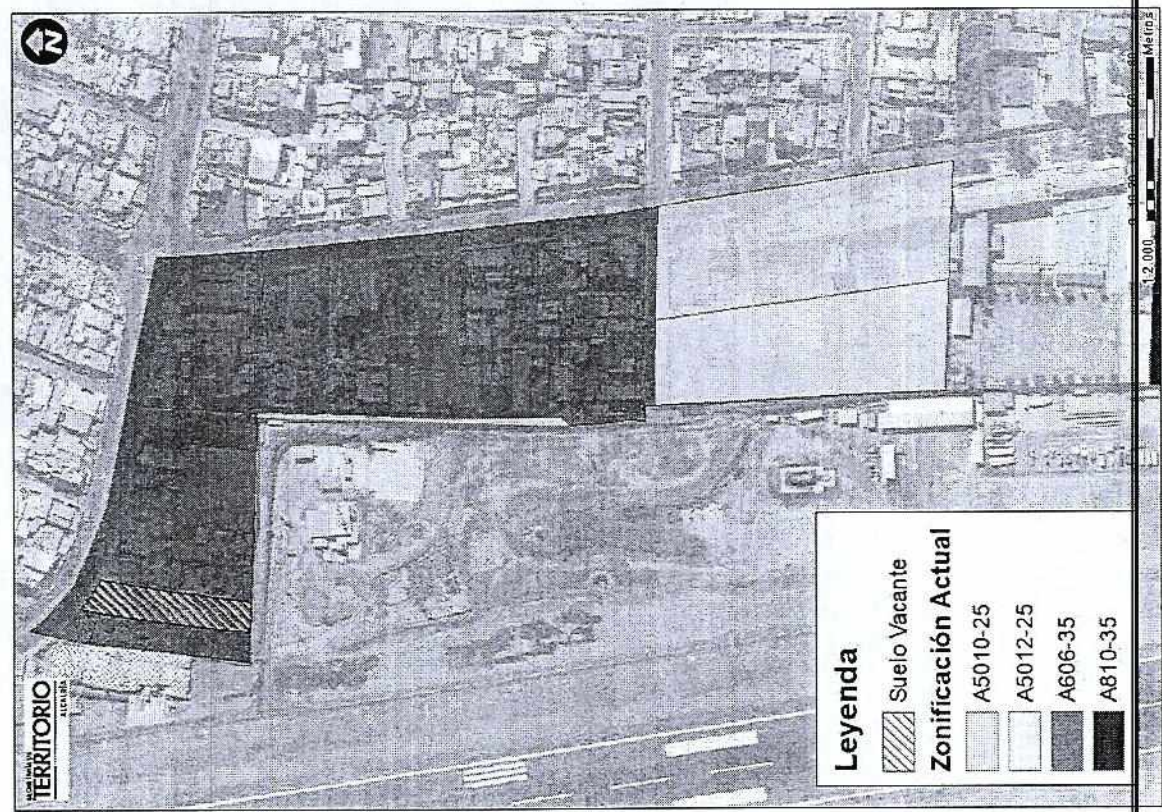
# Sector – 13 de marzo (Real Audiencia)

## Tenencia



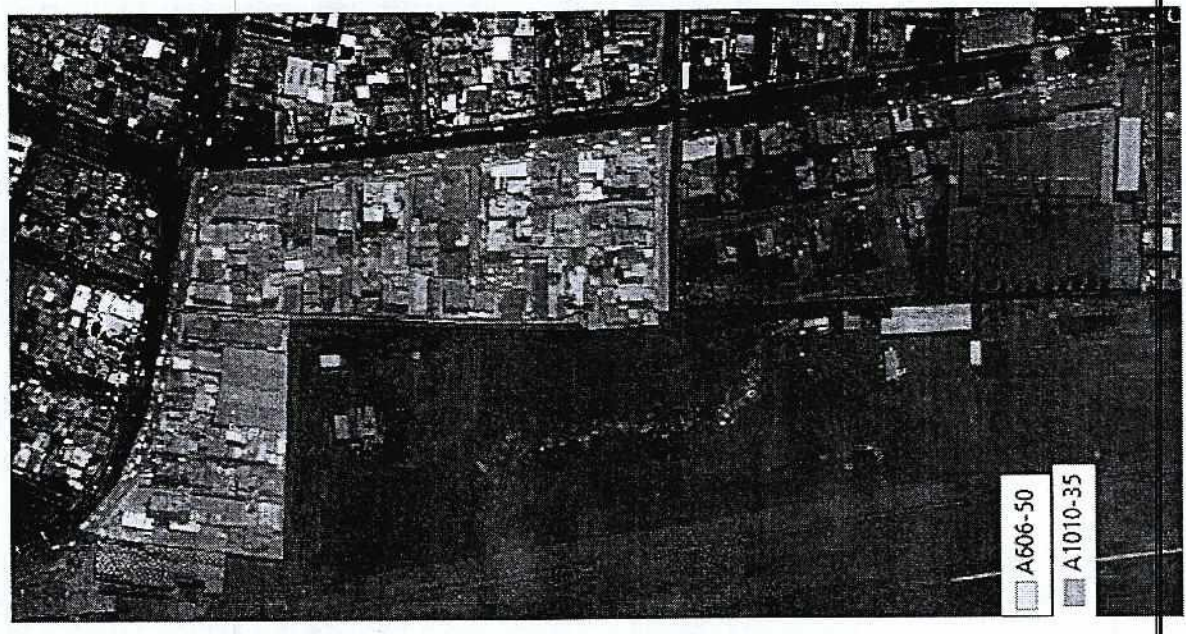
**Zoom-microzonas de análisis**  
Unidad de actuación 50+26

**Zonificación vigente (OM352)**



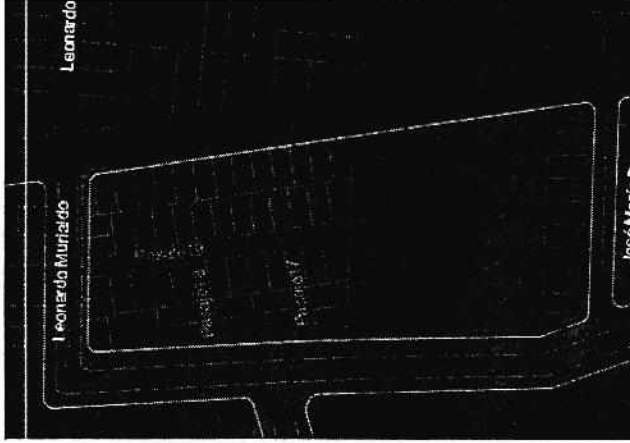
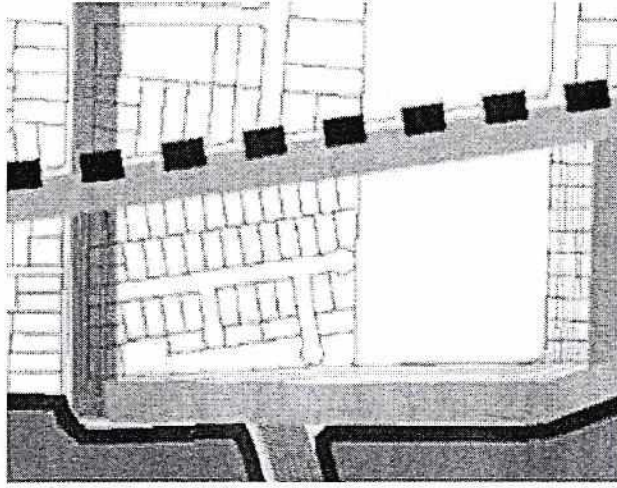
**Sector – 13 de marzo (Real Audiencia)**

**Zonificación propuesta**



## Objetivo del Planeamiento

### Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana: (Leonardo Murialdo, Conector barrios/ sectores)



### Sistema Vial

Ampliación Leonardo Murialdo

### Economía

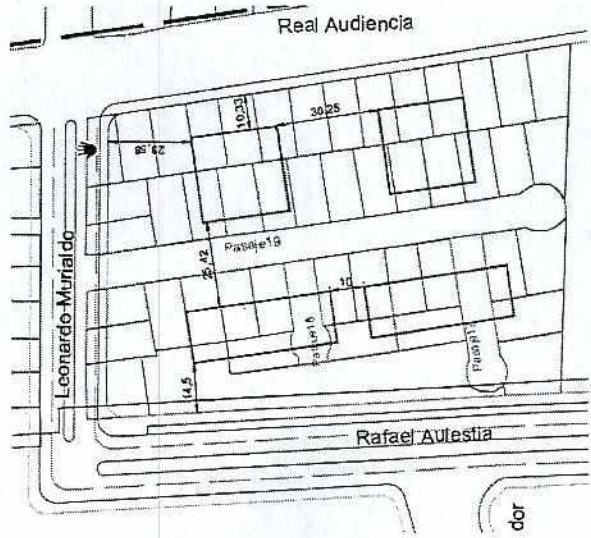
U.GESTION	CATASTRO	AÑO 2012		AÑO 2013		2018				
		# Proprietarios Lotes (unidad)	Área(m <sup>2</sup> )	PUOS	Aprov.suelo(m <sup>2</sup> )	P. E. BICENTENARIO Arov.suelo(m <sup>2</sup> )	Beneficio (m <sup>2</sup> )	Propuesta	Aprov.suelo(m <sup>2</sup> )	Beneficio (m <sup>2</sup> )
26	55	45	9.160,0	C203-60	16.488,0	A5010-25	22.900,0	A1010-35	32.060,0	15.572,0

+

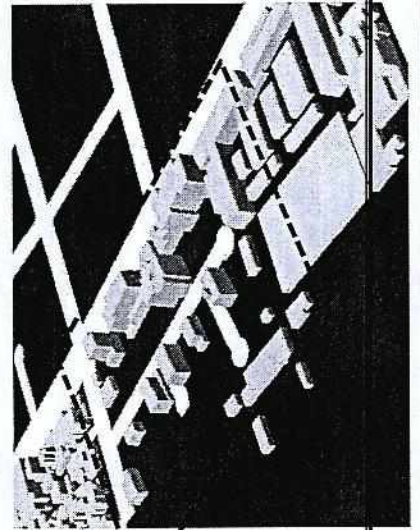
# Unidad de actuación 26

## Lotes reales

47 lotes aprox.

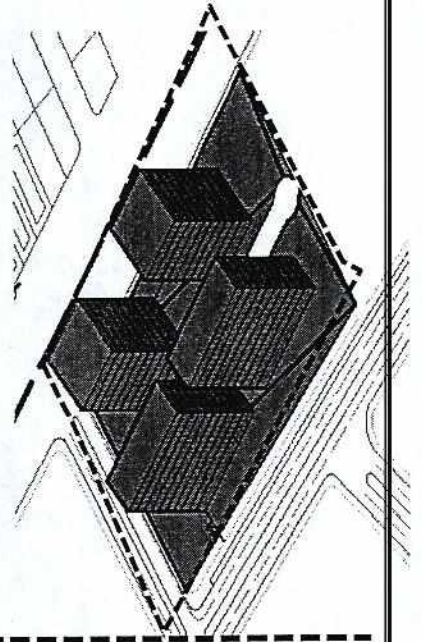
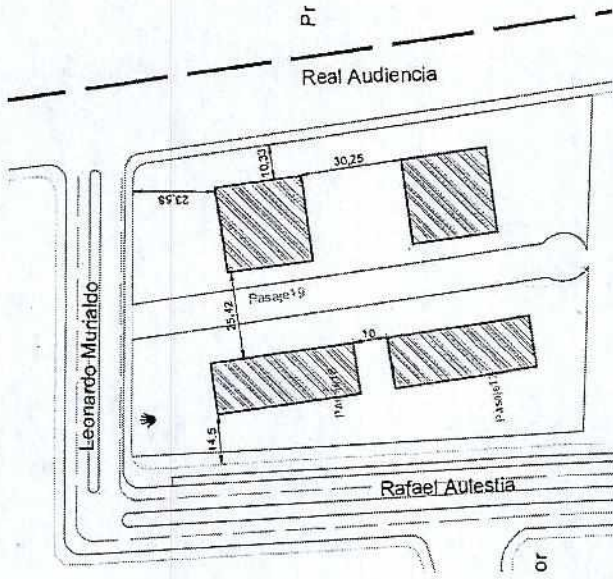


## Perfil



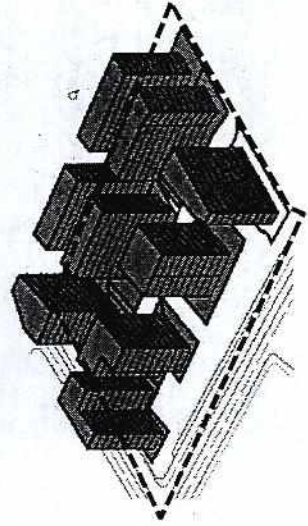
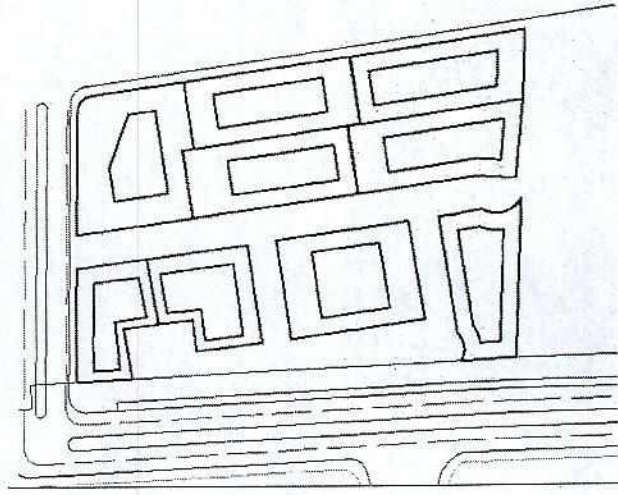
## Reajuste de terrenos OM(352)

2 Lotes.



## Propuesta

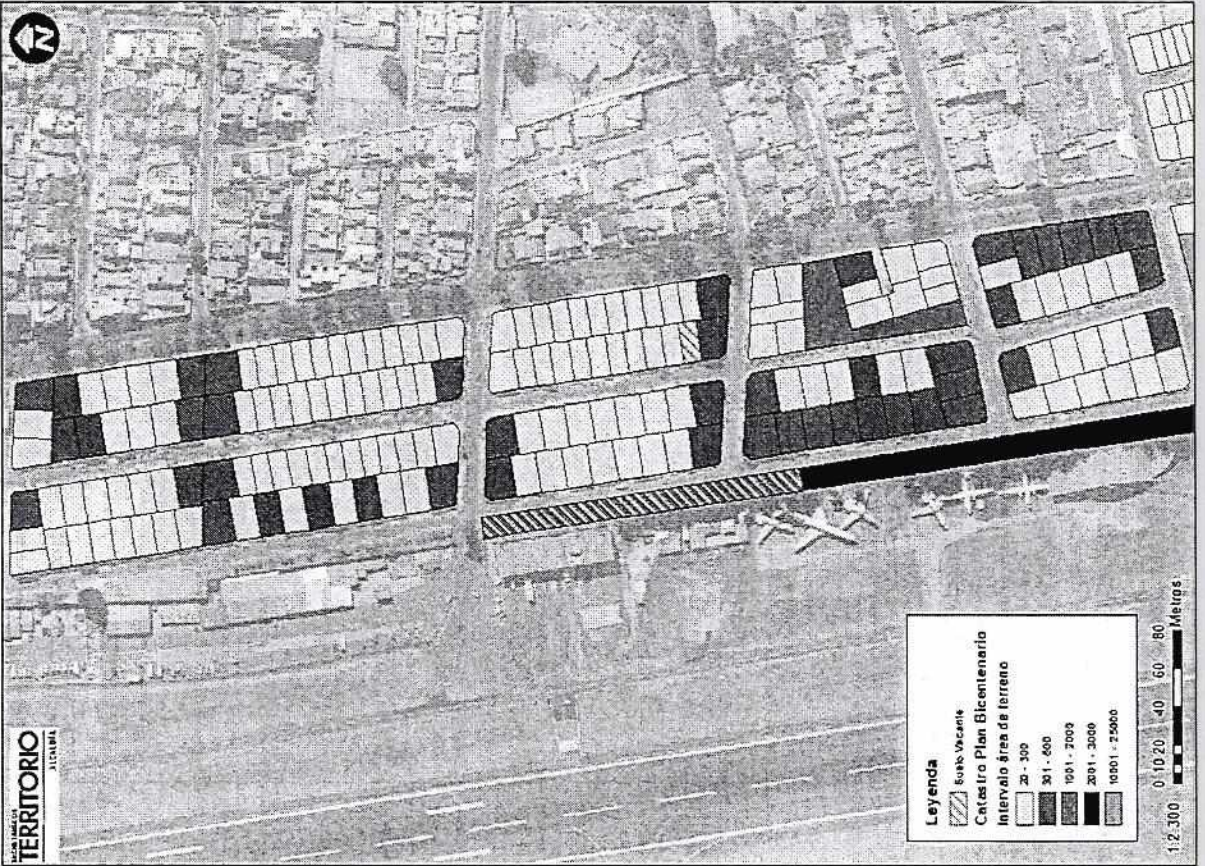
9 Lotes aprox.



# Zoom-microzonas

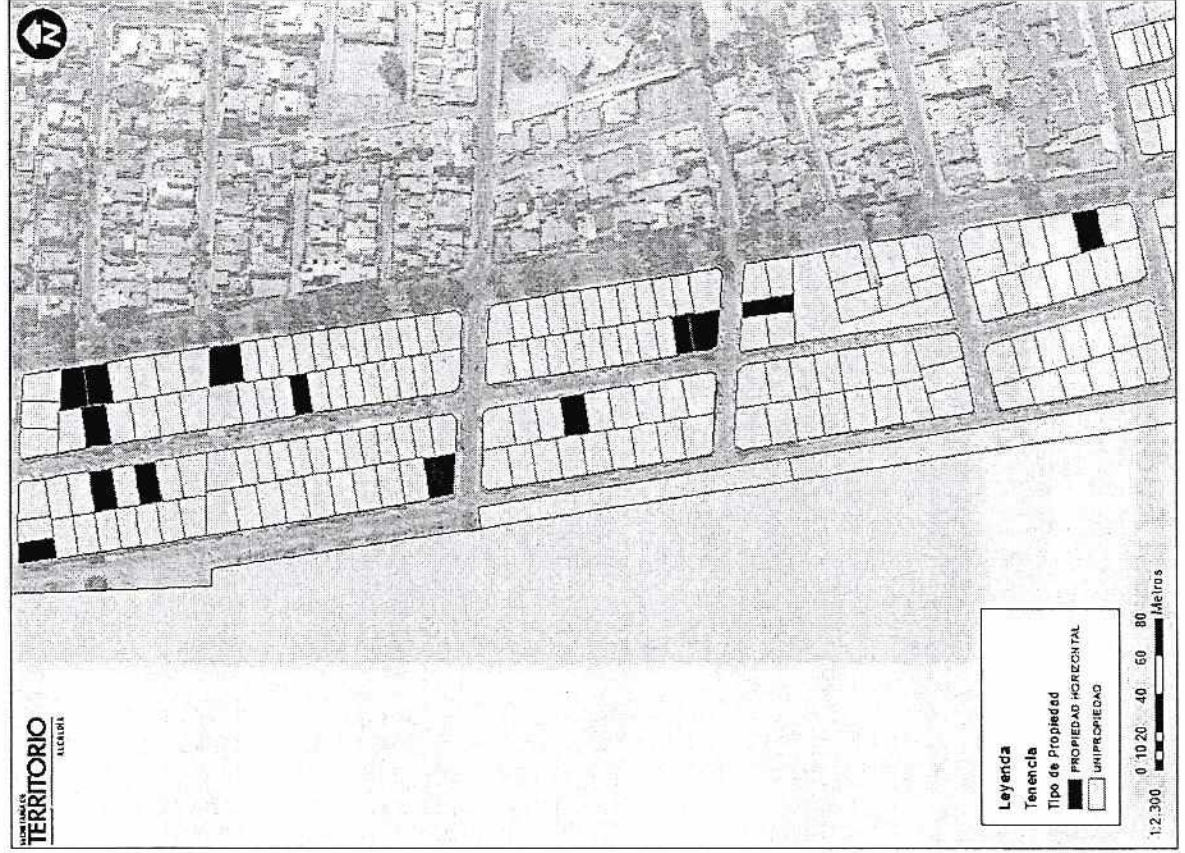
Unidad de actuación 25

## Dimensión de lotes



# Sector – Real Audiencia-Rafael Aulestia

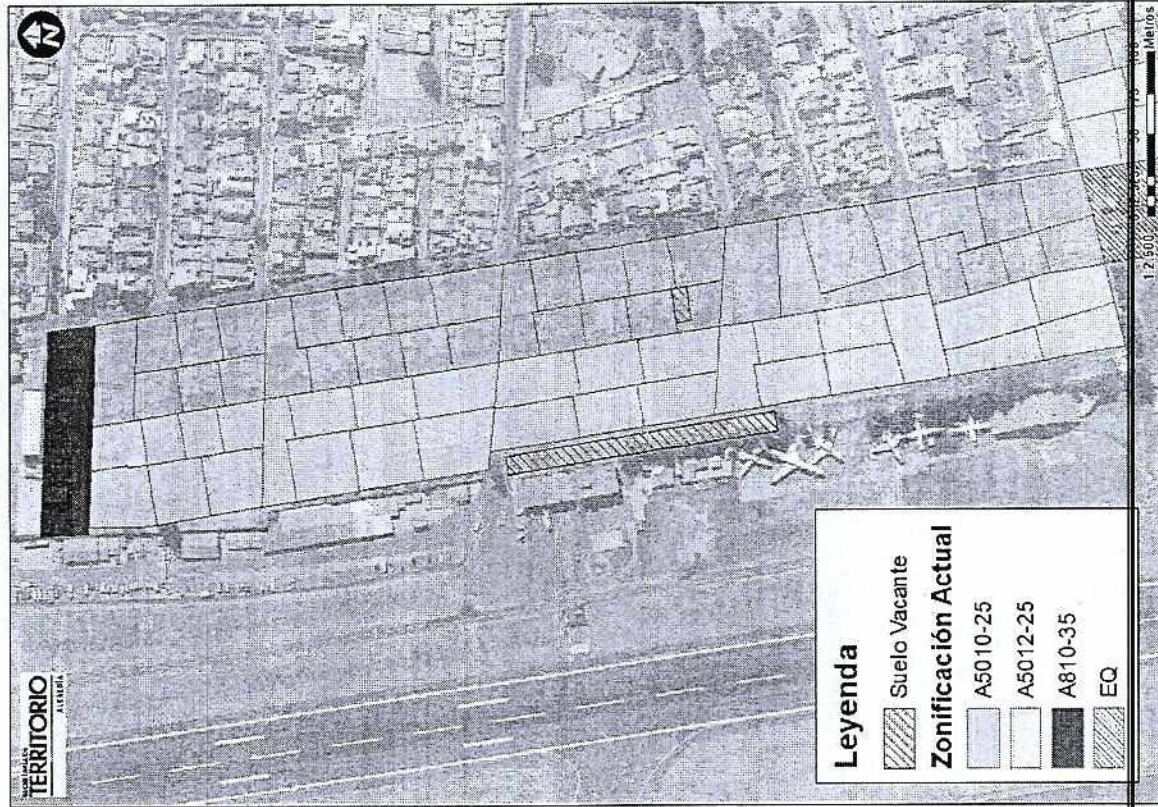
## Tenencia



**Zoom-microzonas**  
Unidad de actuación 25

**Sector – Real Audiencia-Rafael Aulestia**

**Zonificación vigente**



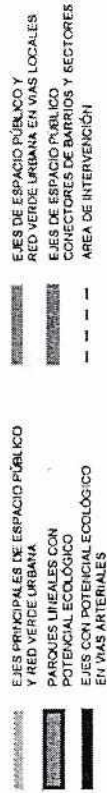
**Zonificación propuesta**



## Objetivo del Planeamiento

### Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana:

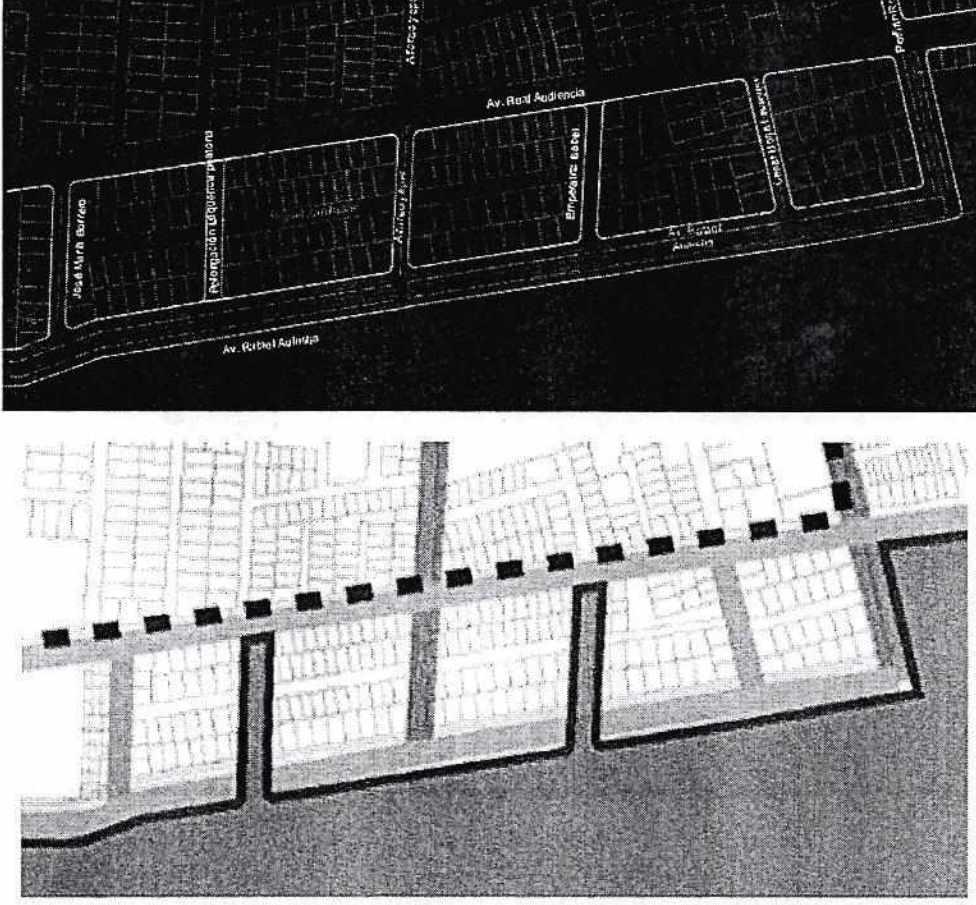
Transformación a sistema peatonal: Lequerica, Emperatriz Isabel.



### Sistema Vial

Ampliación Rafael Aulestia

## Economía



J.GESTION	CATASTRO	AÑO 2012		AÑO 2013		2018				
		Lotes (unidad)	Área(m2)	PUOS	Aprov.suelo(m2)	P. E. BICENTENARIO	Aprov.suelo(m2)	Beneficio (m2)	Propuesta	Aprov.suelo(m2)
25	191	51.994,0	B304-60	124.785,6	A50010-25	129.985,0	5.199,4	A1010-35	181.979,0	57.193,4

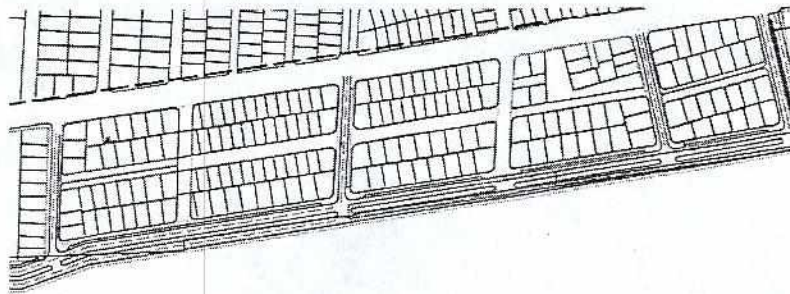
Ampliación Rafael Aulestia



# Unidad de actuación 25

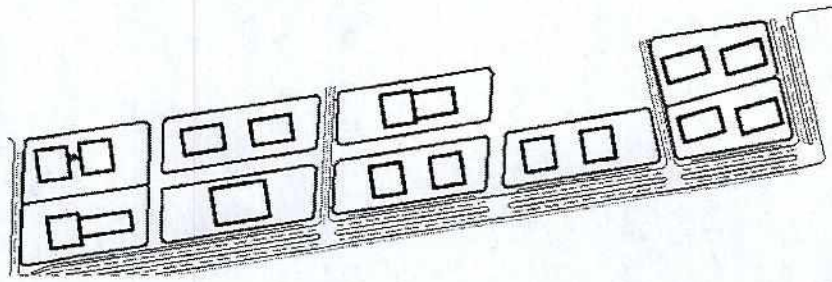
## Lotes reales

147 lotes



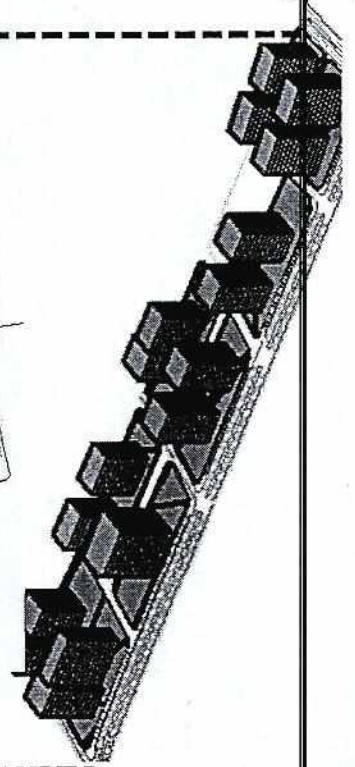
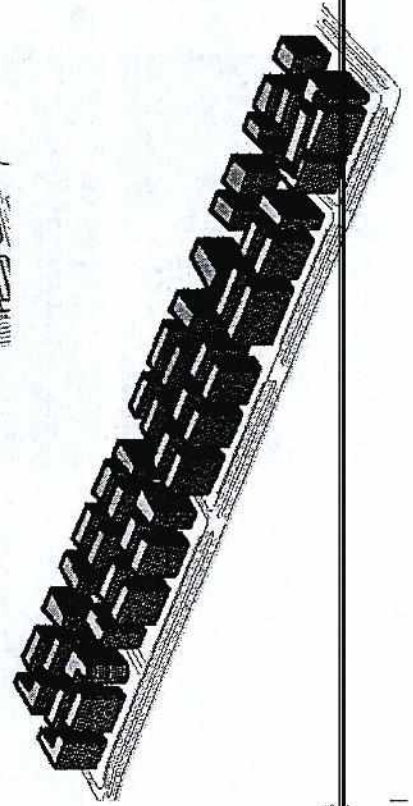
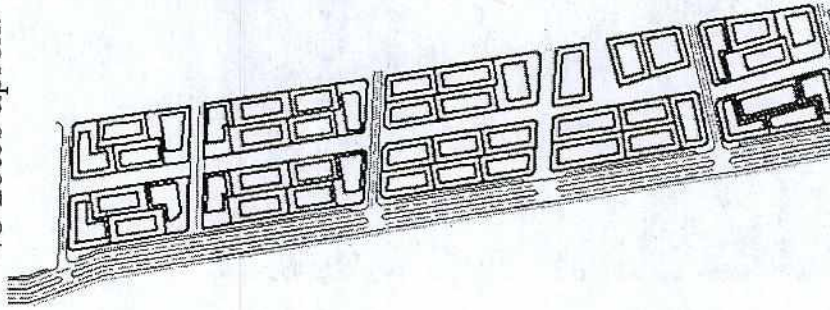
## Reajuste de terrenos OM(352)

9 Lotes.



## Propuesta

46 Lotes aprox.

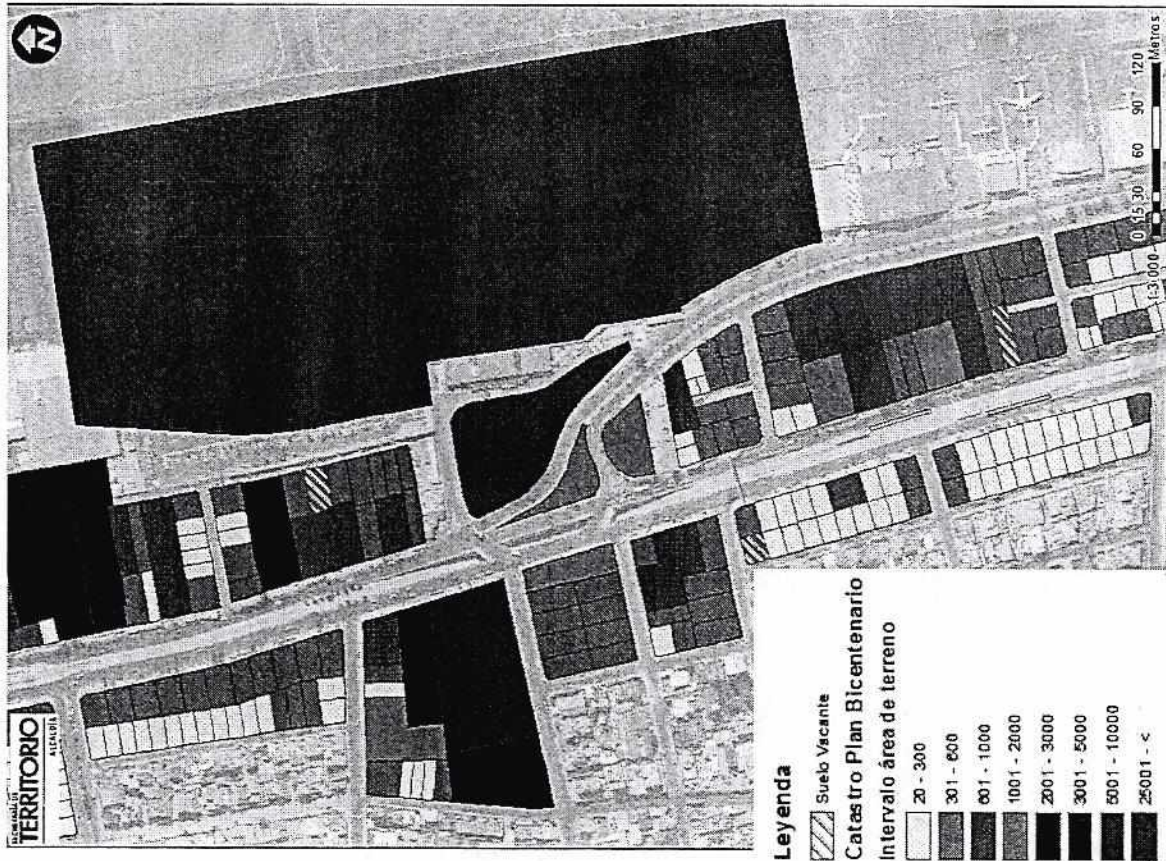


## Estado Actual (mapas generales)

### Zoom-microzonas

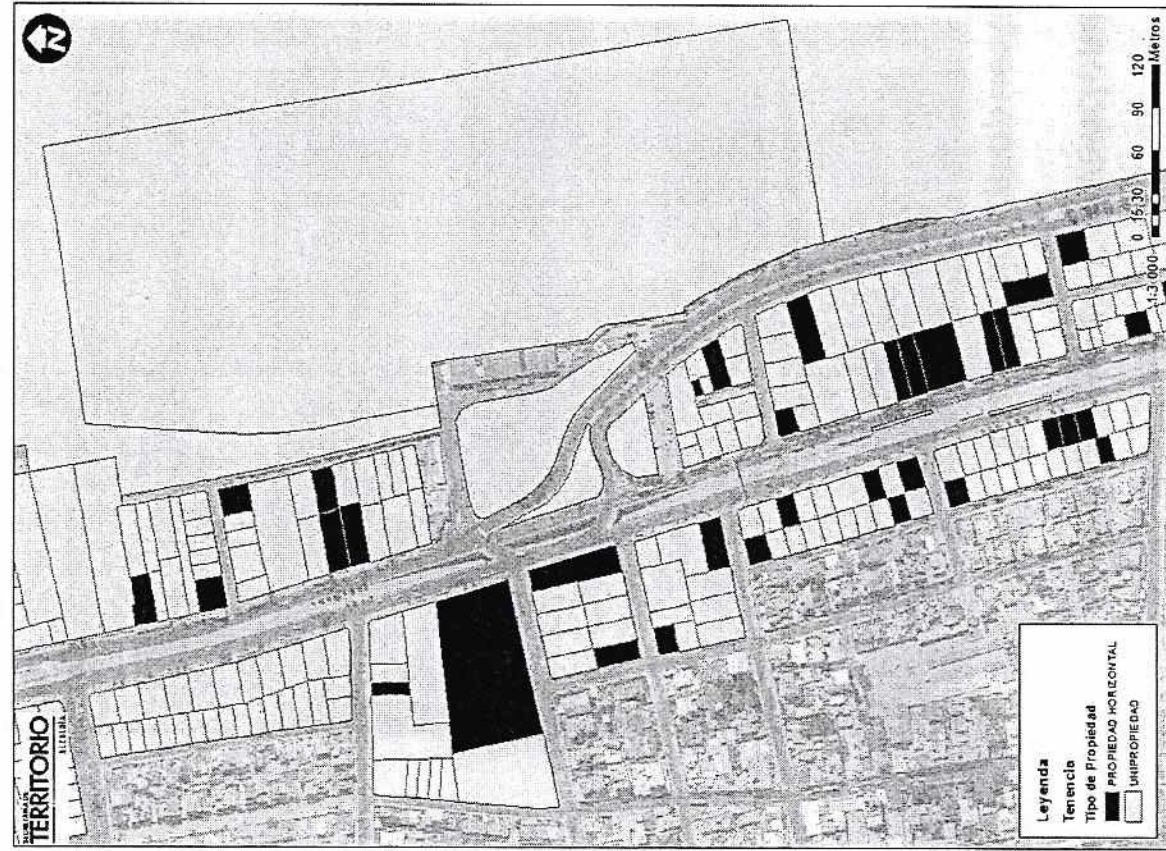
Unidad de actuación  
42+51+6+43+44+45+7

### Dimensión de lotes



## Sector – Centro de Convenciones

### Tenencia



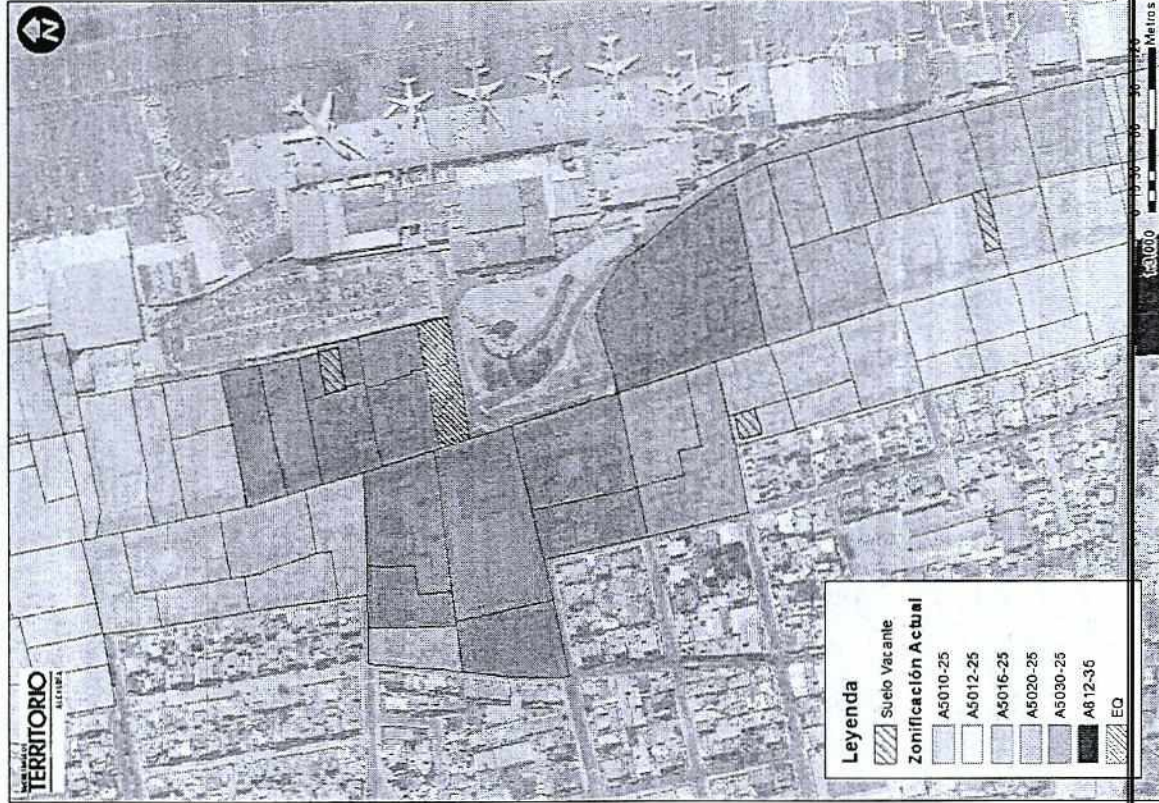
# Estado Actual (mapas generales)

## Zoom-microzonas

Unidades de actuación

11+31+32+33+34+12

## Zonificación vigente



# Sector – Entorno Centro de Convenciones

## Zonificación propuesta



## Objetivo del Planeamiento

### Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana:

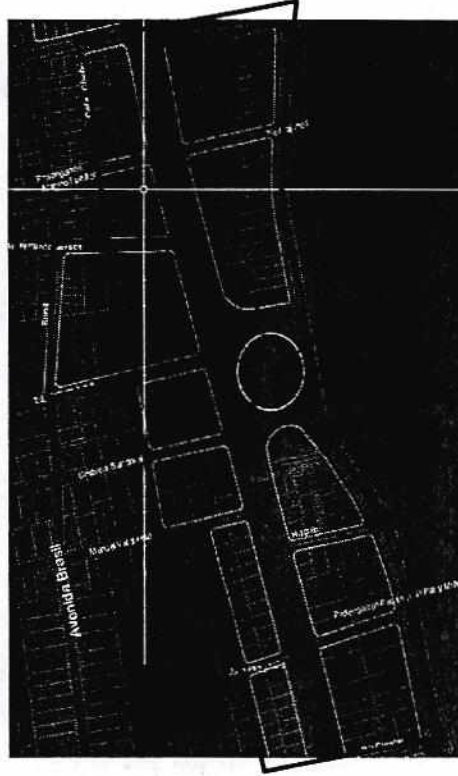
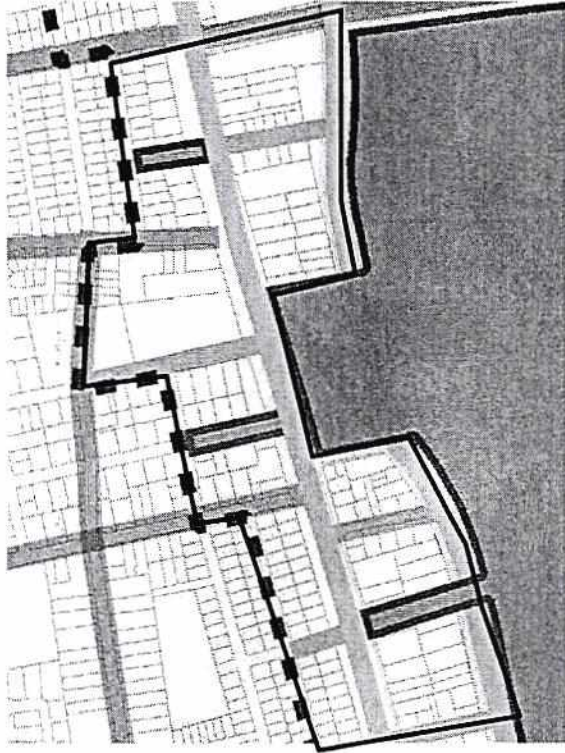
Transformación a sistema peatonal:  
Arajuno I, Cristobal Sandoval,  
Pasaje Juan Paz y Miño

### Sistema Vial

Prolongación Av. Amazonas  
Prolongación Av. Florida

### Economía

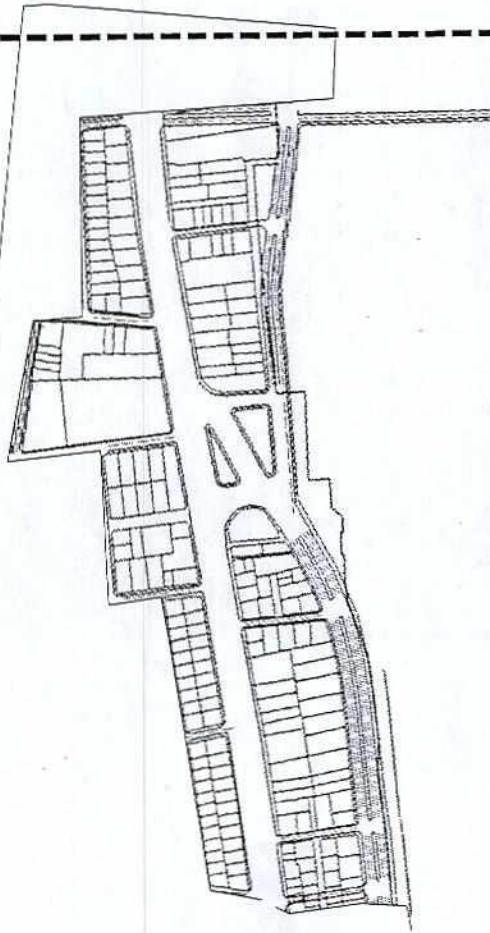
Integrada por las Unidades de Gestión  
10+31+11+32+33+34+12 (alto beneficio)



**Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12**

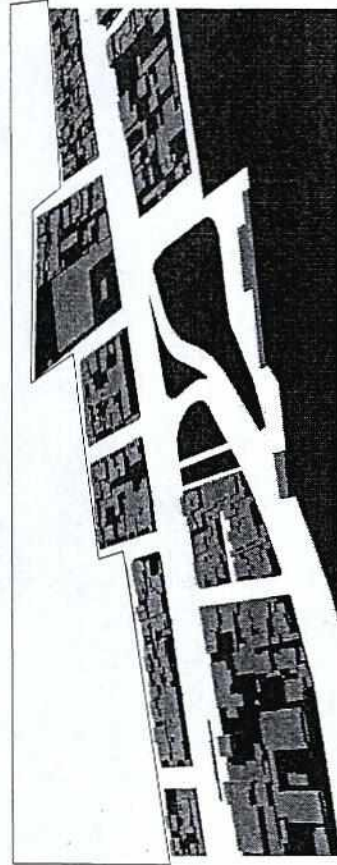
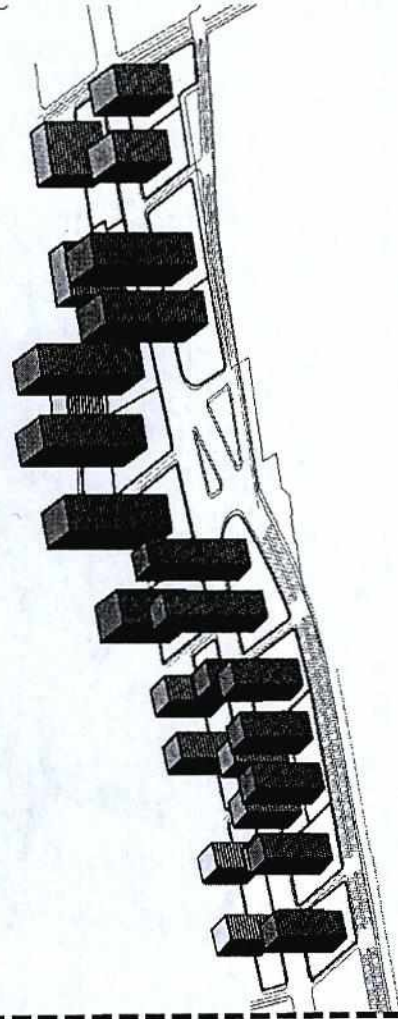
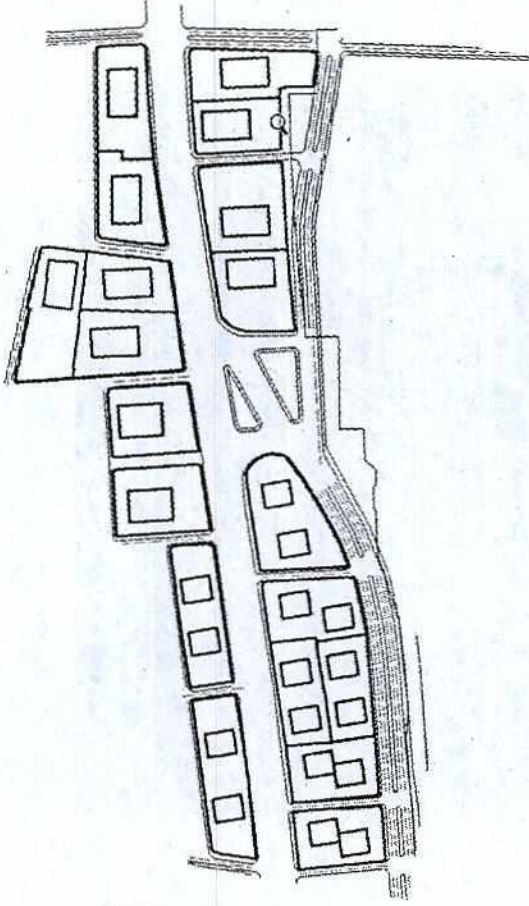
**Lotes reales**

197 lotes



**Reajuste de terrenos OM(352)**

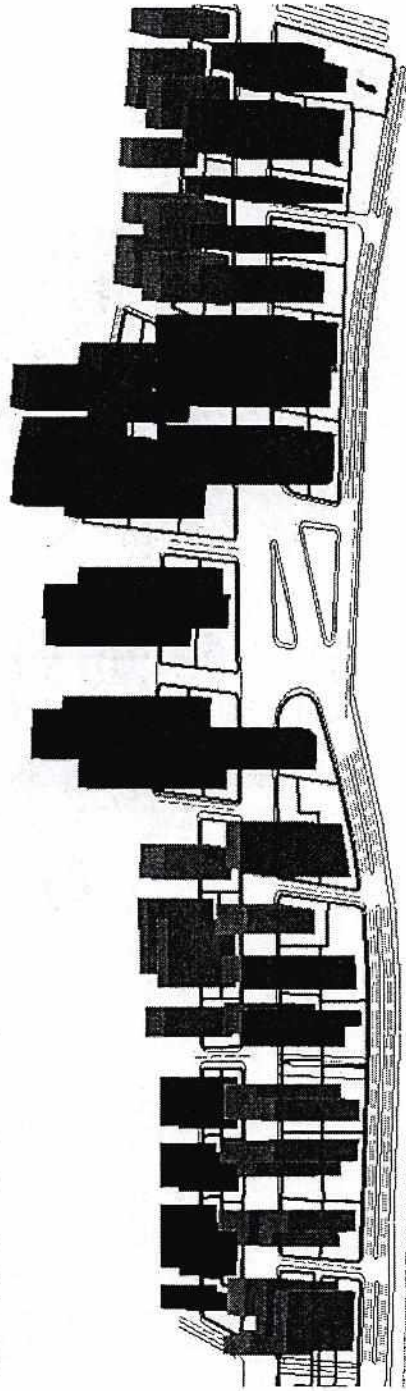
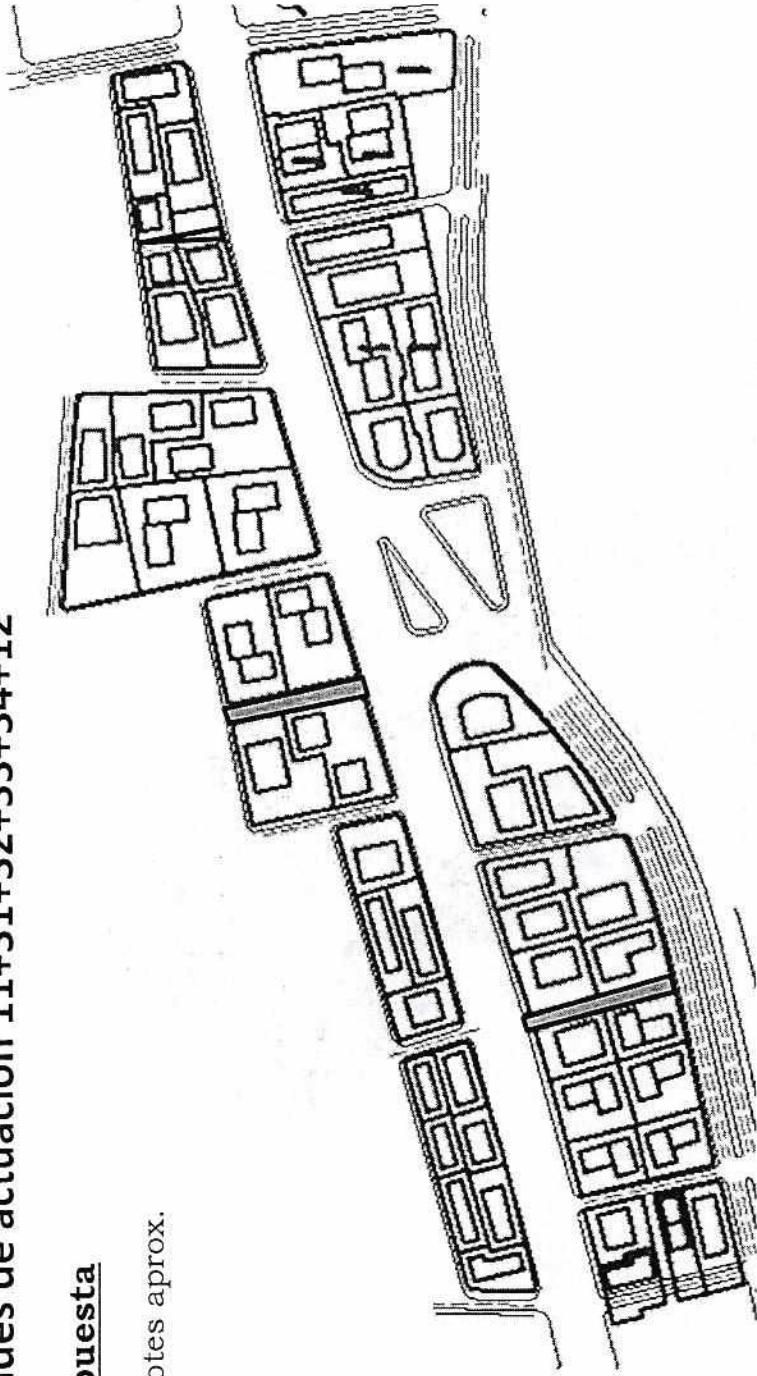
19 lotes



# Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12

## Propuesta

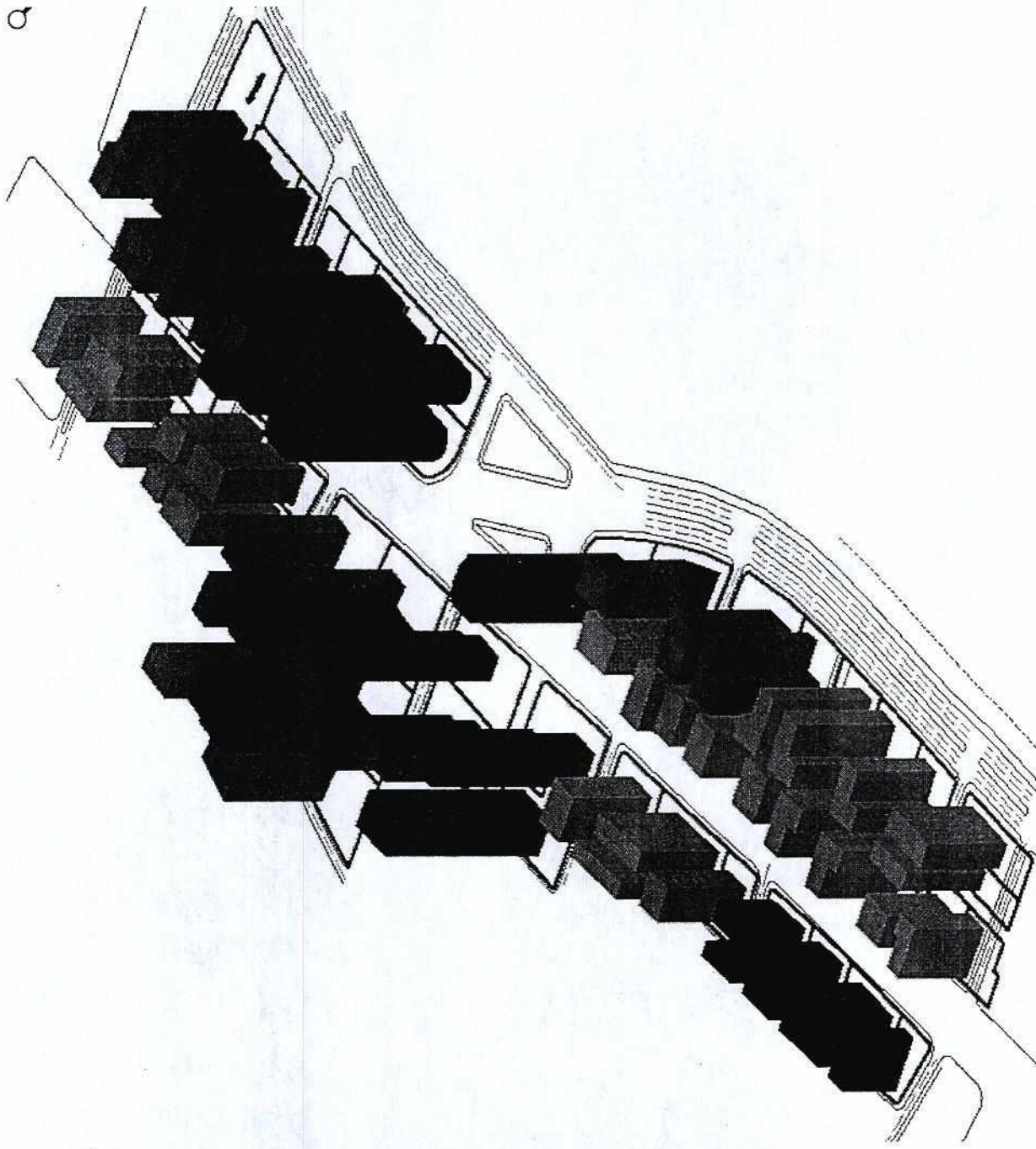
56 Lotes aprox.



# Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12

## Propuesta

56 Lotes aprox.



REVISIÓN QUINQUENAL  
ORDENANZA METROPOLITANA 352

NUDOS CRÍTICOS

2. PORCENTAJE DE EXIGIBILIDAD DE VIS



## **Artículos vigentes-**

**Artículo 42:** Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de Nuevo Desarrollo

### **4. Otras obligaciones urbanísticas:**

Numeral b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social.

**Artículo 43:** Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de Redesarrollo

### **3. Otras obligaciones urbanísticas:**

Numeral b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 3,000 m<sup>2</sup>, deberá ser calificada como vivienda de interés social.

## Oferta Potencial de vivienda (VIS en el PEB)

### Artículos vigentes-

**Artículo 42:** Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de Nuevo Desarrollo

Área total de lotes: 444,774m<sup>2</sup>

Aprovechamiento de suelo:

Tratamiento urbanístico	Zonificación	Área (m <sup>2</sup> )	No. lotes existentes <sup>[1]</sup>	Lote mínimo	Localización	No. De reconfiguraciones prediales
Nuevo Desarrollo	A5008-25	72.780,56	3	5000	Polígono: Lanadit	14,6
	A5010-25	113.908,19	6	5000	Polígono: Pintex, Comisariato ejército	22,8
	A5012-25	95.058,84	14	5000	Polígono: Coca Cola	19
	A5020-25	93.945,00	1	5000	Polígono: Club de Oficiales.golf	18,8
	A10008-25	46.720,00	1	10000	Polígono: IESS	4,7
		8.534,00	1	10000	Polígono: Municipio	0,9
	A10016-25	28.507,00			Polígono: asignado para base aérea	

Volumen constructivo potencial: 1'410.000m<sup>2</sup> aprox.

## Artículos vigentes-

**Artículo 42:** Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de Redesarrollo

Área total de lotes: 558.738 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento de suelo:

Tratamiento urbanístico	Zona (Superficie Área m <sup>2</sup> )	Nº de lotes existentes	Superficie mínima	Localización	Nº de parcelas	De uso residencial
A606-35	32.350,65	67	600	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	54	
A608-35						
810-35	34947,46	52	800	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	44	
	2638,05	10	800	Primeros lotes	3	
A812-35	2477,94	7	800	Primeros lotes	3	
A1006-35	2873,77	16	1000	entre la Av. De la Libertad y Cruz Verde	3	
A1008-35	2894,02	21	1000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	3	
A1010-35	6090,68	10	1000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	6	
A2025-35	15866,54	20	2000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	10	
A5005-35	41599,73	126	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	8	

Artículo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº de lotes	Superficie mínima	Localización	Nº de parcelas	De uso residencial
A5010-25	55606,39	150	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	111	
A5012-25	49247,98	101	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	10	
A5016-26	31209,36	56	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	6	
A5020-25	36257,61	17	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	7	
A5030-25	23745,32	41	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	5	
	33235,01	48	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	7	
	2533,98	6	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	1	
A10016-15	75230,74	27	5000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	15	
	19098,81	15	10000	entre la Cruz Blanca y Cruz Verde	2	

Volumen constructivo potencial: 2'018.477 m<sup>2</sup> aprox.

## Escenario de implementación de VIS en el Plan

En tratamientos ND y RD, el volumen constructivo potencial total:  
3'428.246 m<sup>2</sup> aprox.

Escenario en función del artículo 25, en edificios

Para los tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación se establecen los siguientes porcentajes mínimos de usos residenciales en los edificios: Múltiple 30%, Residencial 3: 50%, Residencial 2: 70%.

Escenarios	Requerimiento VIS 20% Plan Bicentenario m <sup>2</sup>	Cuántas unidades de vivienda?
Vivienda 70% = 2'399.772 m <sup>2</sup> y se deben construir 20% VIS	= 479.954 m <sup>2</sup>	
Vivienda 50% = 1'714.12 m <sup>2</sup> , y se deben construir 20% VIS	= 342.824 m <sup>2</sup>	
Vivienda 30% = 1'028,474 m <sup>2</sup> y se deben construir 20% VIS	= 205.694 m <sup>2</sup>	

**Cuántas unidades de vivienda?**

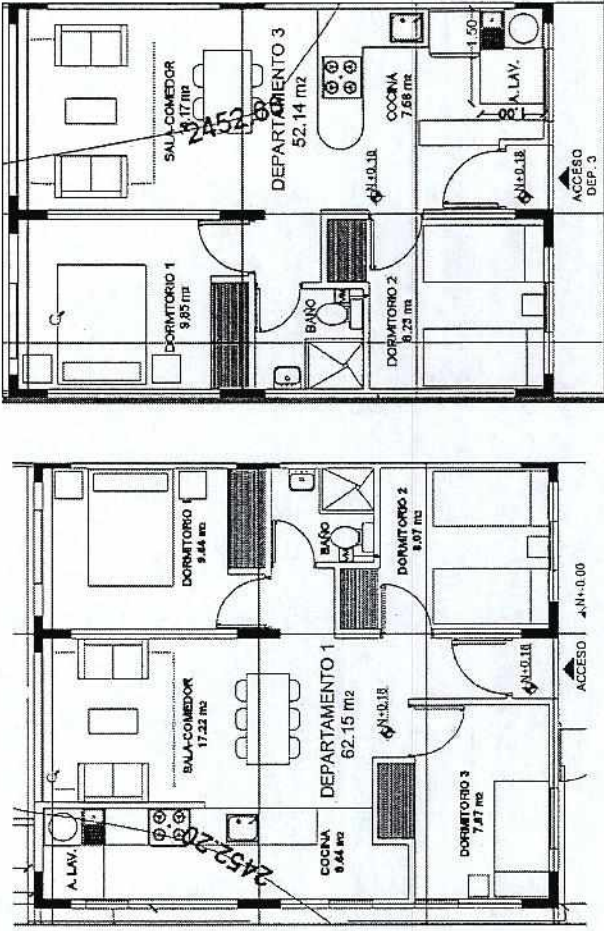
Ref. Siete  
Colinas

Dimensiones aprox.

62 m<sup>2</sup>

52m<sup>2</sup>

Unidades  
16 VIS  
7 VIP

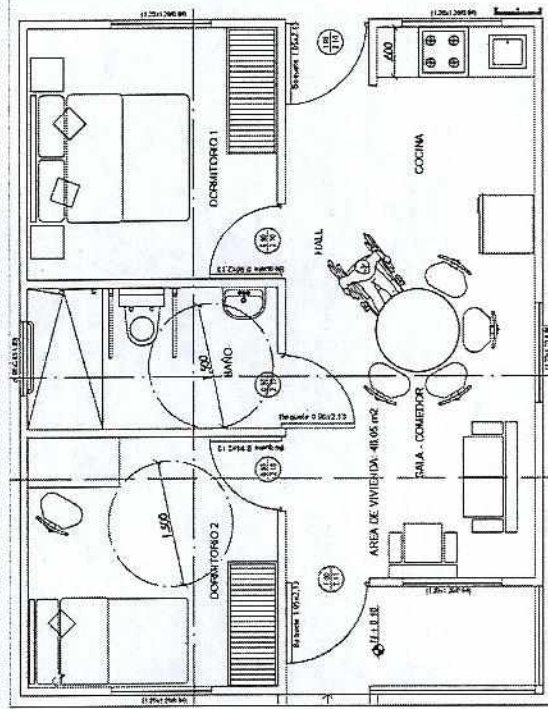


Dimensiones aprox.  
45m<sup>2</sup>

Ref. Huaracay

Unidades  
128 entre VIS  
y VIP

Costo 18.500 usd c/u  
sin suelo

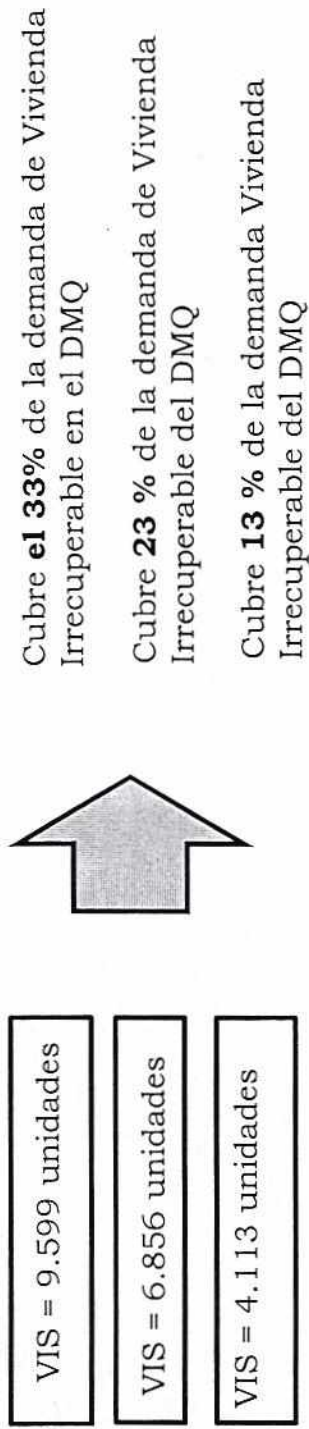


**PROMEDIO POR UNIDAD= 50m<sup>2</sup>**

## Escenario de implementación de VIS en el Plan

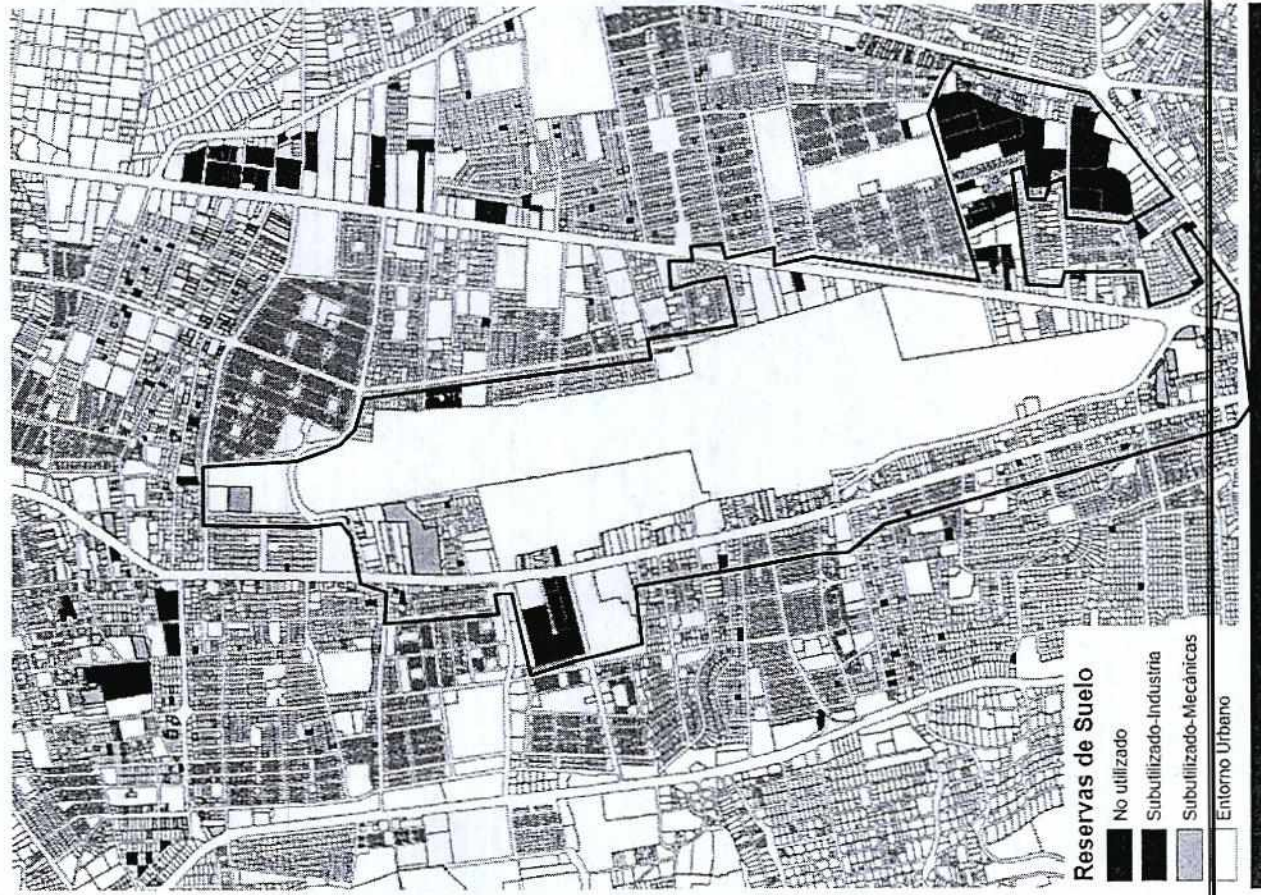
Existen 30.153 unidades de Vivienda Irrecuperable en el DMQ.

Requerimiento VIS 20% Plan Bicentenario  
(UNIDADES)

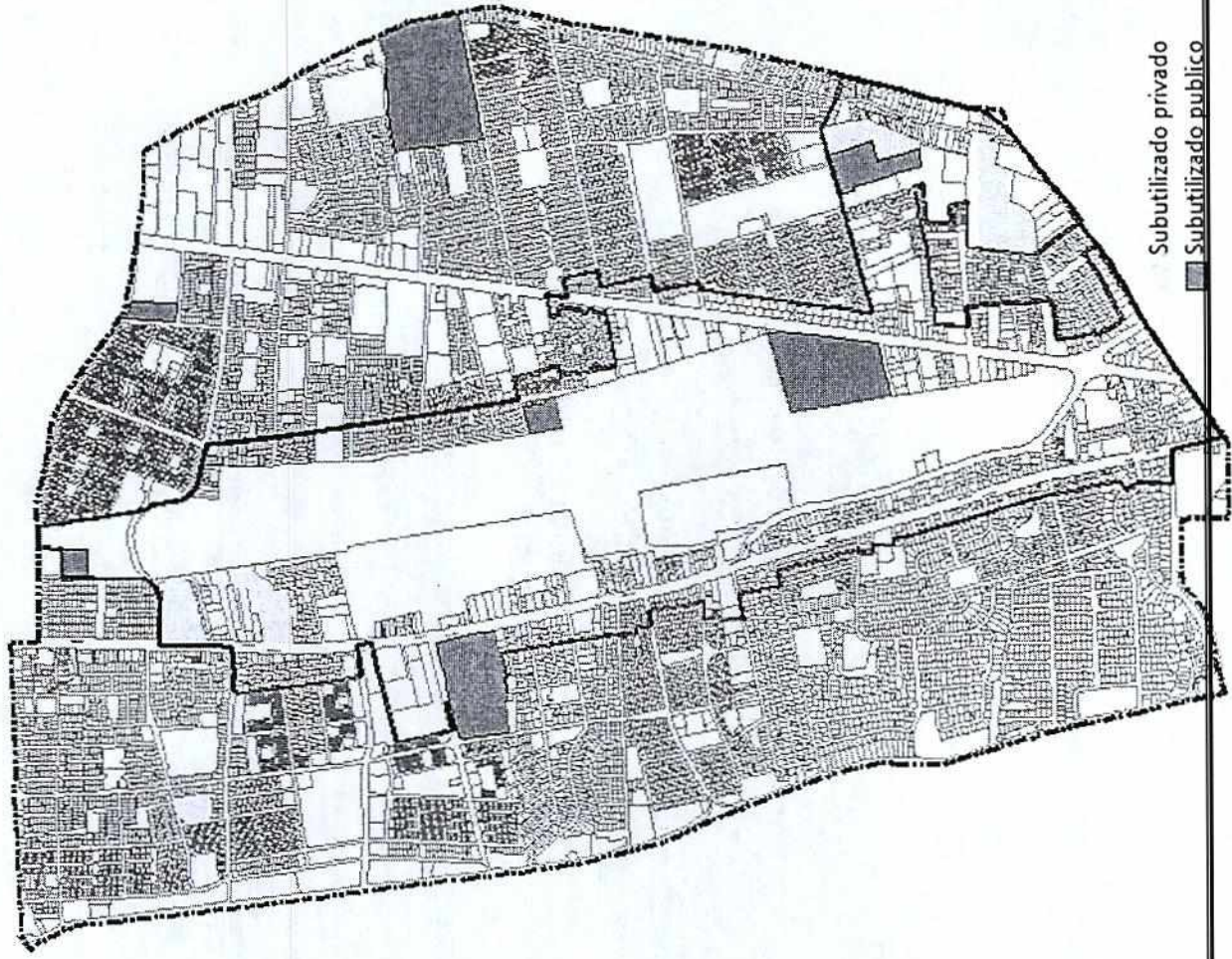


# Escenario de implementación de VIS en reservas de suelo del Plan

Reservas de suelo (2012)



Reservas de suelo (2018)



## Reservas de suelo (2018), en el Plan Especial

Terrenos subutilizados = 582.601 m<sup>2</sup> en tenencia pública y privada

Privada: 177.568 m<sup>2</sup>

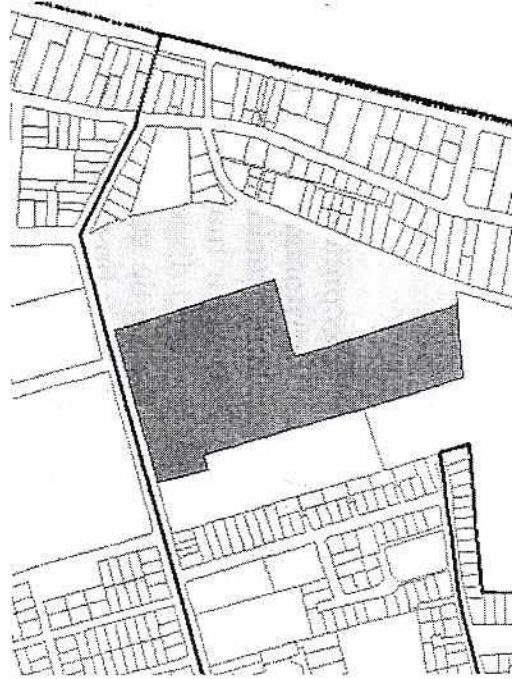
Público: 405.033 m<sup>2</sup>

Escenario COS PB 60% 3 pisos

Predio Municipal= 8.500 m<sup>2</sup>



Predio Banco Central = 32.857 m<sup>2</sup>



Volumen total construible= 12.546 m<sup>2</sup>

No. de viviendas VIS generadas= 251 u.

Volumen total construible= 48,496 m<sup>2</sup>

No. de viviendas VIS generadas= 970 u.

No. de VIS generadas en 2 lotes de oportunidad= **1.221**

No. de VIS generadas en lotes de oportunidad= **17.198 U.**

X

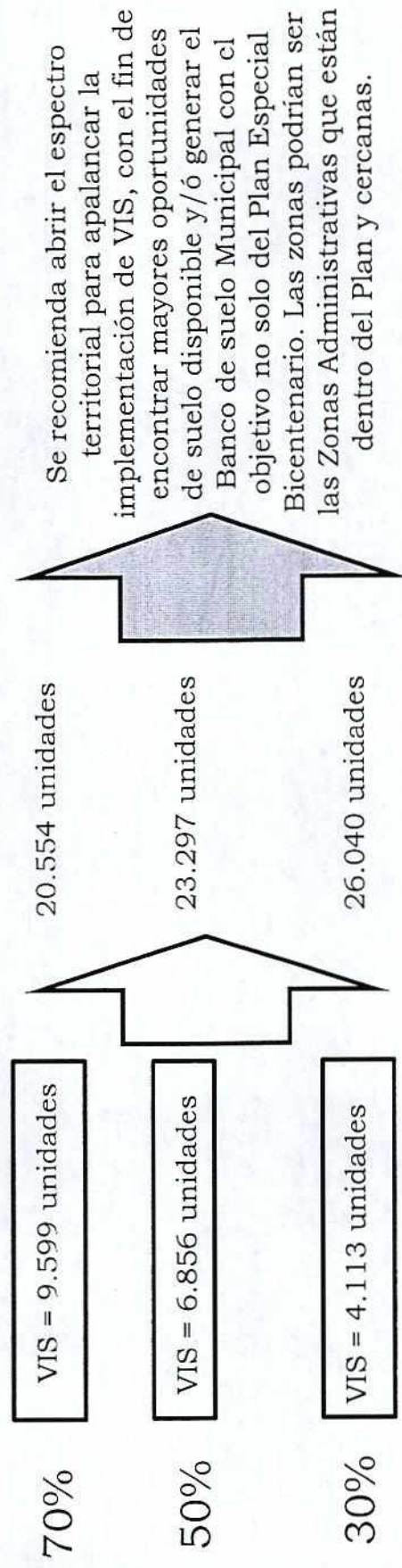


## Reservas de suelo (2018), en el Plan Especial

30.153 unidades de Vivienda Irrecuperable en el DMQ.

### Requerimiento PEB

Brecha en función de Vivienda Irrecuperable

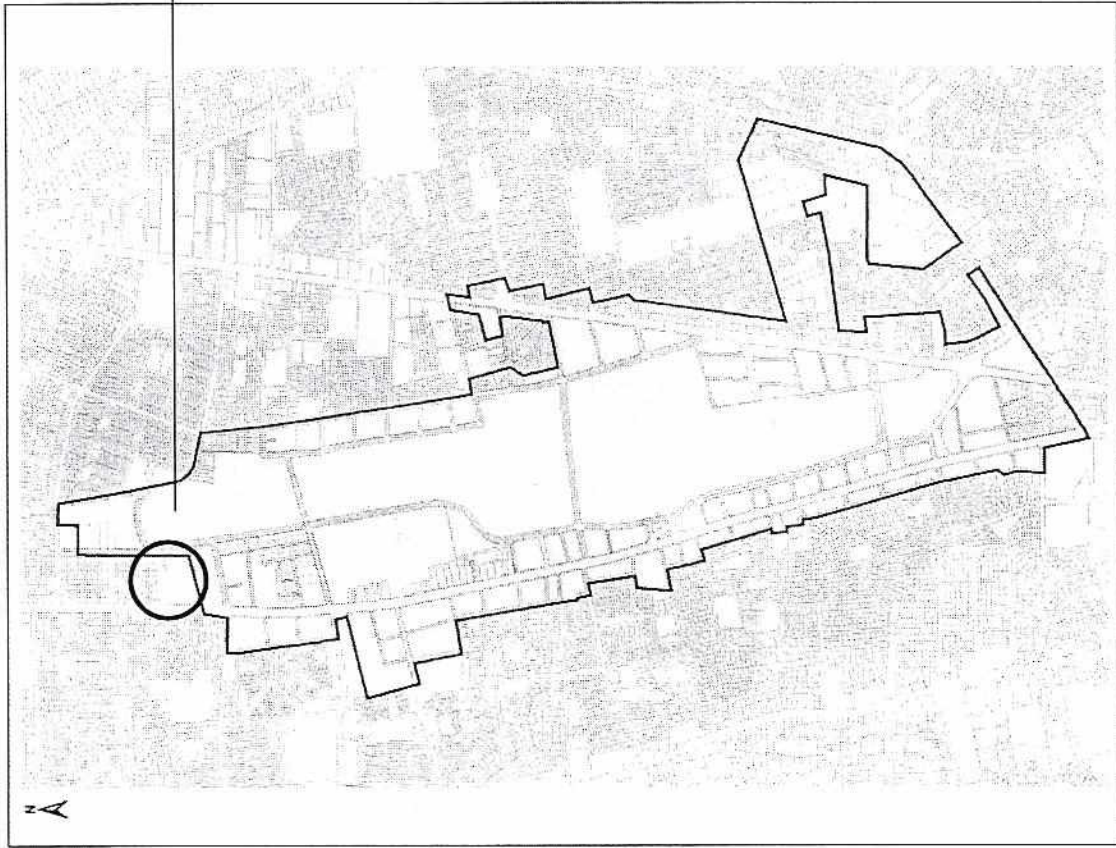


Oferta en el Plan Especial **17.1998** unidades de VIS en lotes de oportunidad

Se propone implementar en el área del Plan Especial, anillo 1, 2 y 3.

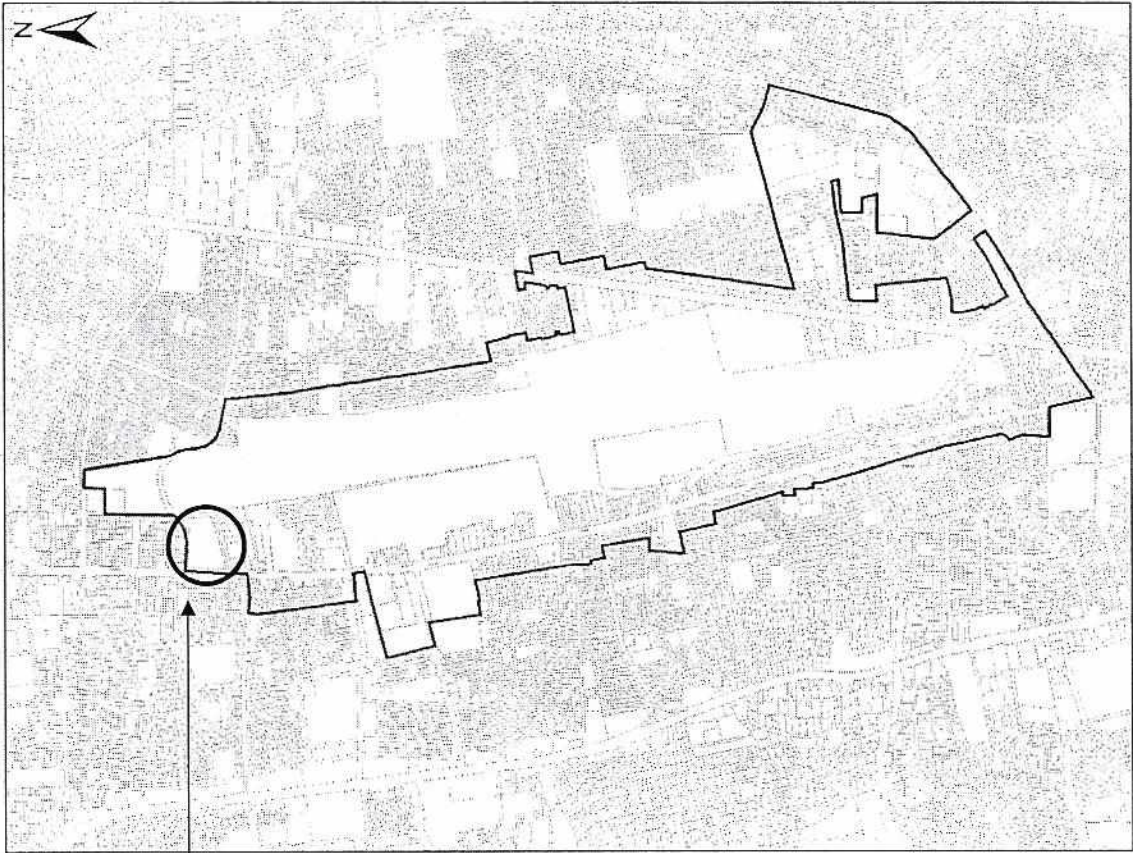
# Limite de Transformación Urbanística

Plan Especial Bicentenario (2013)



PLANO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	FECHA	2013
02	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	TÍTULO	Plan
	ZONAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	TEMA	DE LIMITACIÓN DEL ÁREA DE REDEFINICIÓN
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ESCALA	1:10000
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ELABORADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	REVISADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	APROBADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Reforma (2018)



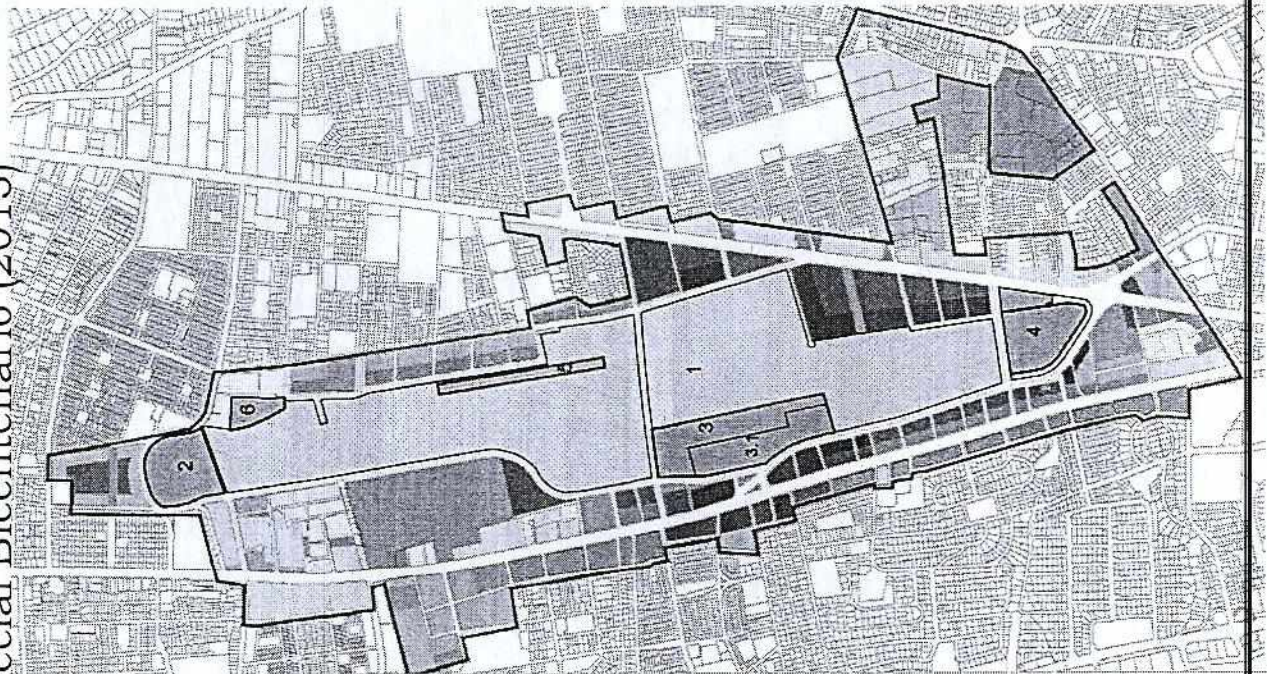
TERRITORIO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	FECHA	2018
ANEXO A	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	TÍTULO	Plan
PLANO	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	TEMA	DE LIMITACIÓN DEL ÁREA DE REDEFINICIÓN
02	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ESCALA	1:10000
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ELABORADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	REVISADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	APROBADO POR	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA





# Zonificación

## Plan Especial Bicentenario (2013)

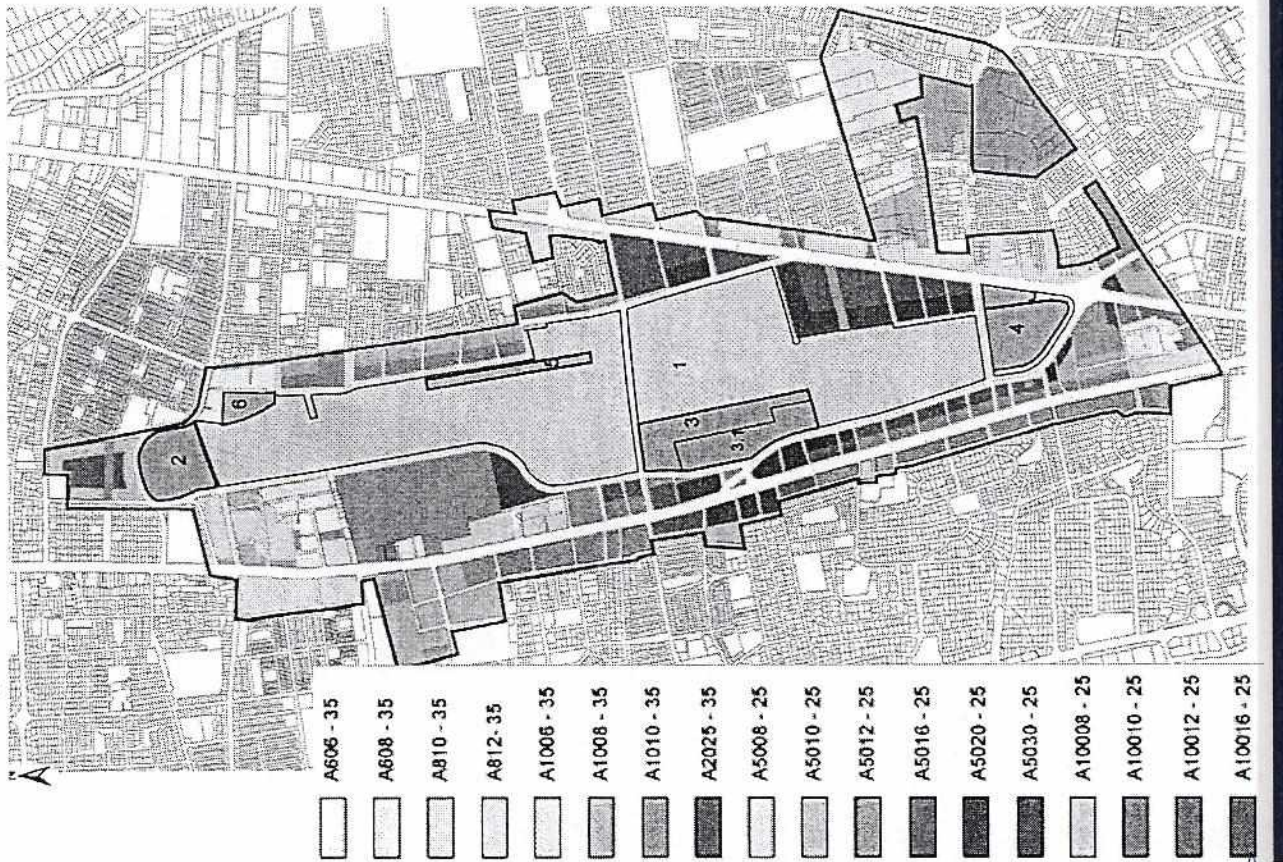


# Reforma (2018)

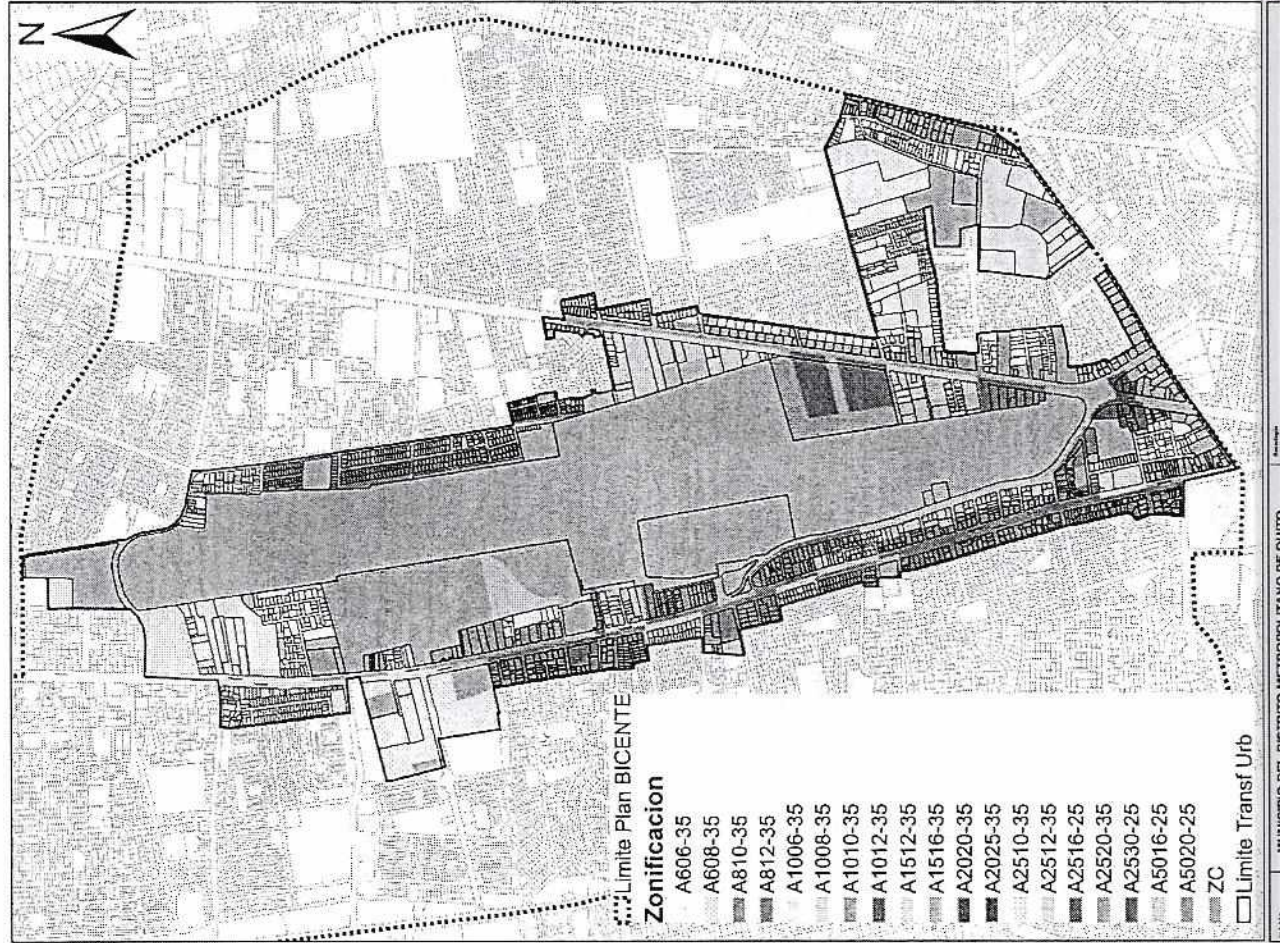
Zonificaciones (2013)	Acciones reforma (2018)
<input type="checkbox"/> A606 - 35	se mantiene
<input type="checkbox"/> A608 - 35	se mantiene
<input type="checkbox"/> A810 - 35	se mantiene
<input type="checkbox"/> A812 - 35	se mantiene
<input type="checkbox"/> A1006 - 35	se mantiene y se añade al polígono del nuevo límite (geriátrico).
<input type="checkbox"/> A1008 - 35	se mantiene
<input type="checkbox"/> A1010 - 35	Se modifica (por jerarquización de lotes esquineros, calle Jose Rafael Bustamante, Rafael Ramos y Montaivo con dos pisos adicionales, se mantiene en la Av. El Inca).
<input type="checkbox"/> A2025 - 35	Se modifica ( por dimensión de lotes no aplica la zonificación vigente, y se mantiene en el flanco occidental de la zonificación).
<input type="checkbox"/> A5008 - 25	Se modifica (Entre Vaca de Castro y Fernández Salvador, se modifica por localización, respecto a la centralidad sectorial se mantiene la altura. Se modifica en predio Banco Central en Rafael Ramos).
<input type="checkbox"/> A5010 - 25	Se modifica ( respecto a la centralidad sectorial entre Real Audiencia y Miguel Zambrano; Fernández Salvador y Emperador Carlos manteniéndose altura, se modifica entre José Vinuesa y Telégrafo Primero .
<input type="checkbox"/> A5012 - 25	Se modifica ( respecto al numero de predios, propietarios e integraciones prediales). Desde 1.000- 1.500 a 2.500m2).
<input type="checkbox"/> A5016 - 25	Se modifica ( respecto al numero de predios, propietarios e integraciones prediales). Desde 1.000- 1.500 a 2.000m2).
<input type="checkbox"/> A5020 - 25	Se modifica ( respecto numero de predios; propietarios e integraciones prediales). Desde 1.500- 2.000 y 5.000, este último Golf Club).
<input type="checkbox"/> A5030 - 25	Se modifica ( respecto al numero de predios, propietarios e integraciones prediales). Desde 2.000 a 2.500m2).
<input type="checkbox"/> A10008 - 25	Se modifica ( respecto al Hospital Pediátrico en A2508-35), ref. Hosp. Baca Ortiz.
<input type="checkbox"/> A10012 - 25	
<input type="checkbox"/> A10016 - 25	Se modifica ( respecto a la centralidad sectorial, en 2.500 m2 y 5.000 a la

# Zonificación

Plan Especial Bicentenario (2013)

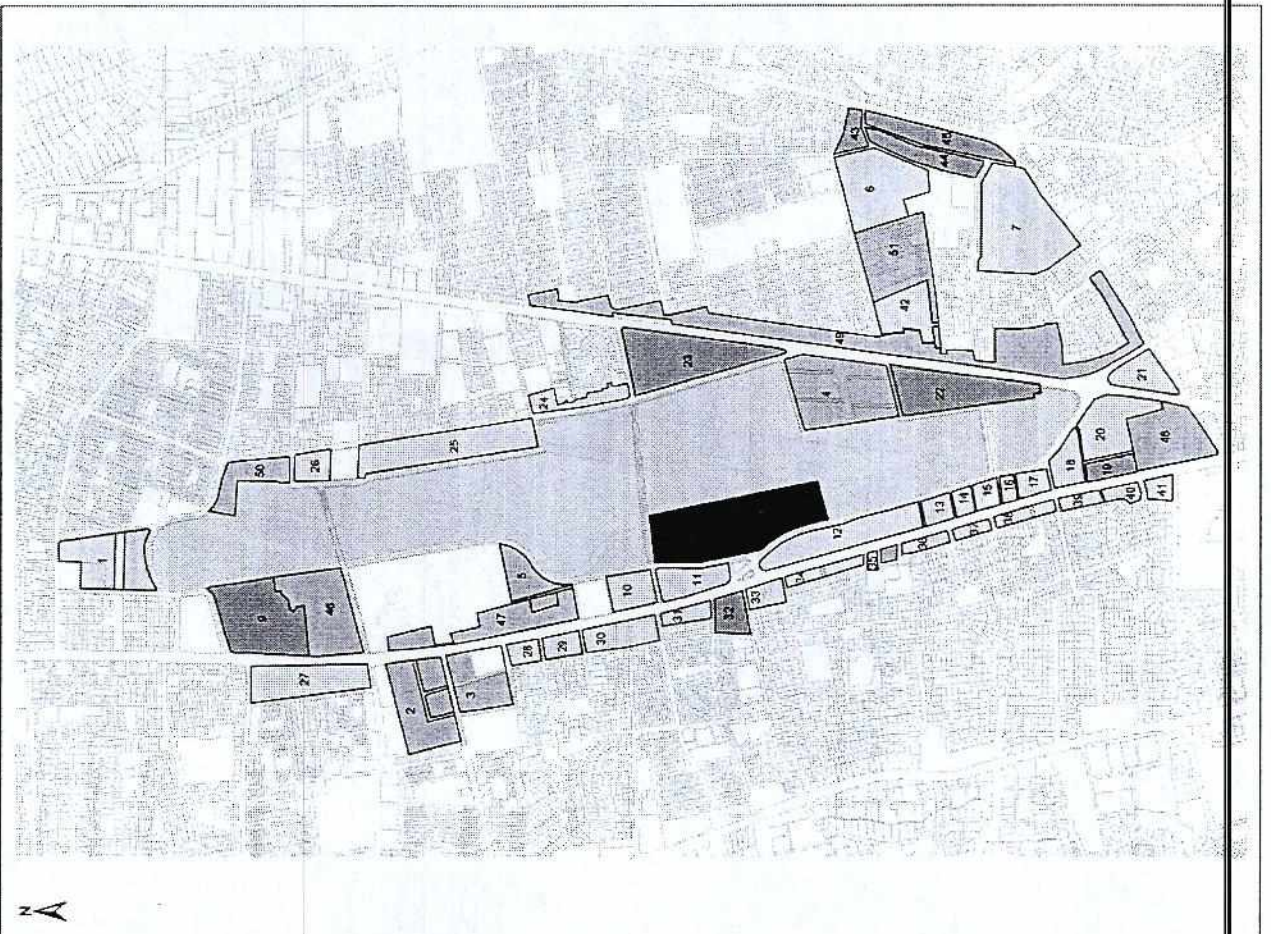


Reforma (2018)

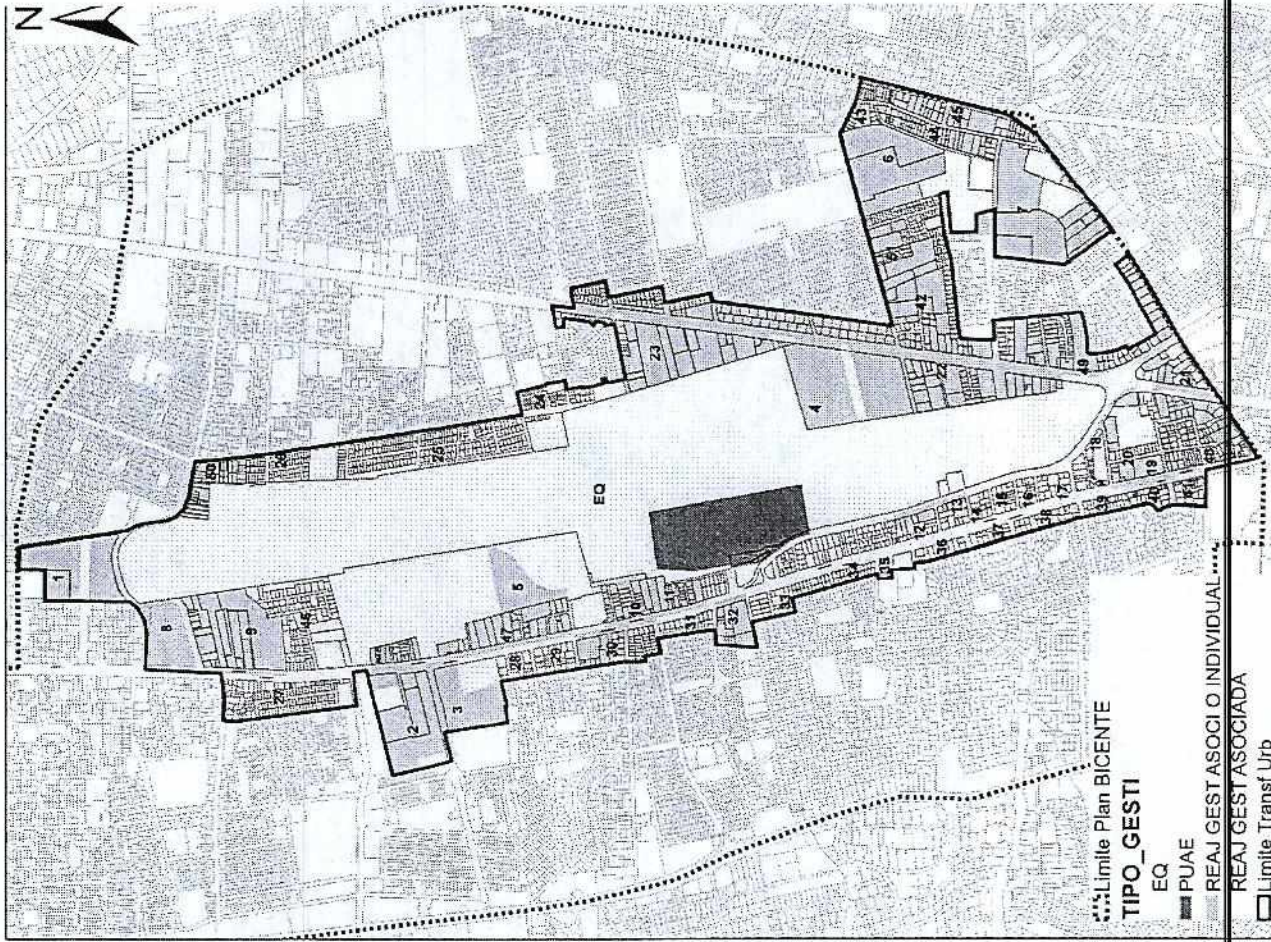


# Unidades de Gestiona de Suelo → UAU

## Plan Especial Bicentenario (2013)



## Plan Especial Bicentenario (2013)



- Limite Plan BICENTE
- TIPO\_GESTI
- EQ
- PUAE
- REAJ GEST ASOCI O INDIVIDUAL
- REAJ GEST ASOCIADA
- Limite Transf Urb

# Zonificación

Suelo creado en el tratamiento de Sostenedimiento



2

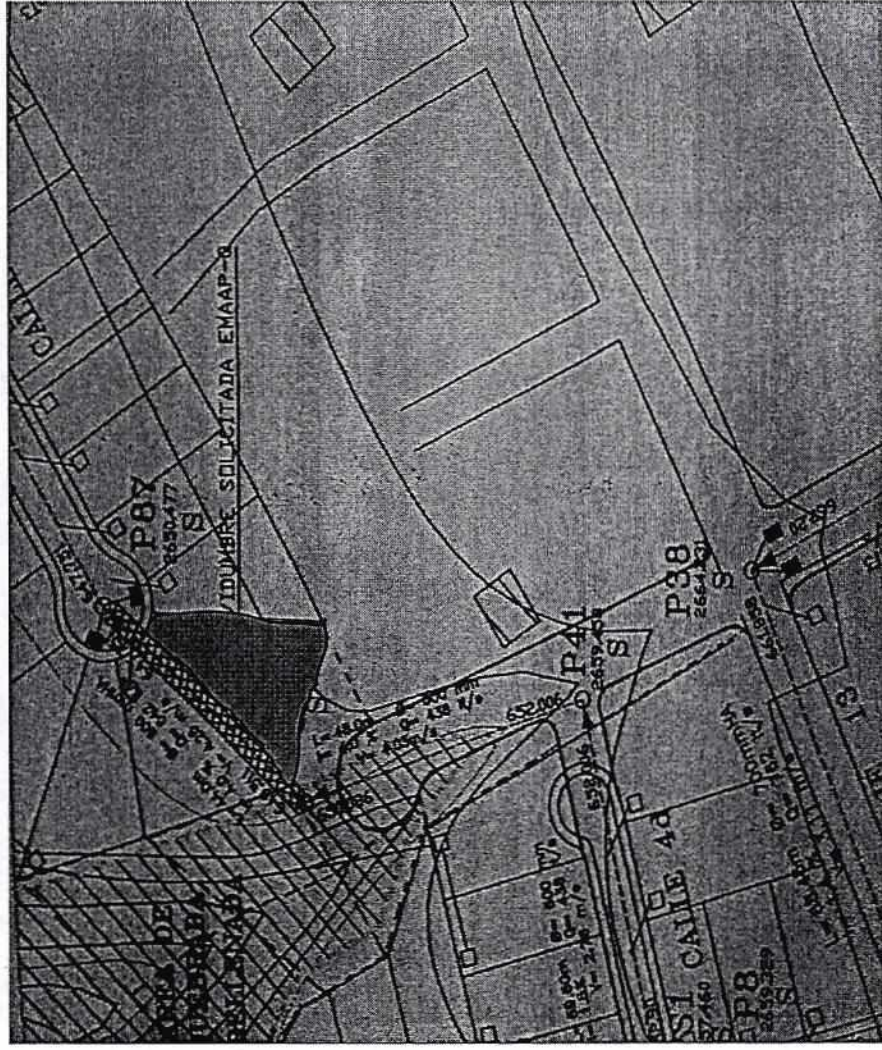


# ANEXO

3

+

# Fe de Erratas Resolución de Concejo Metropolitano SG 0190 28-Sep 2007



## ANTECEDENTES

- Con fecha 03 de Abril del 2002 la Jefatura de Diseño Y Planificación de la EMAAP-Q, informa a la Dirección de Catastro sobre la necesidad de realizar el proyecto de entubamiento de aguas servidas (Interceptor La Floresta-Corazón de Jesús) en el relleno colindante al predio No: 398957, por lo que se sugiere considerar la apertura de una calle



- Con fecha 16 de Abril del 2002 la Dirección de Catastro comunica a la AZLD que es necesario se apruebe el trazado vial propuesto y que es factible la apertura de una calle, considerando que existe un relleno de quebrada técnicamente ejecutado.

- Con fecha 15 de Mayo del 2007 la Unidad de Territorio y Vivienda de la AZLD, remite el Criterio Técnico **FAVORABLE** a la Dirección de planificación mediante Informe Técnico No. 031-JZTV-07

- BARRIO LA JOSEFINA

Calle A continuación de la Calle Juan Campuzano y la continuación de la Calle Juan Bustamante

Ancho de calle 10.00 m

Ancho de acera 1.50 m c/u

Ancho calzada 7.00 m

- BARRIO CORAZÓN DE JESÚS

Continuación de la Calle E, Uno, S/N 2, S/N3, S/N4, S/N5, S/N6



Con fecha 24 de Mayo del 2007 la Dirección Metropolitana de Planificación, remite el Criterio Técnico **FAVORABLE** a la Comisión de Uso de Suelo mediante Informe Técnico SC-2007-575

- BARRIO LA JOSEFINA

Calle A

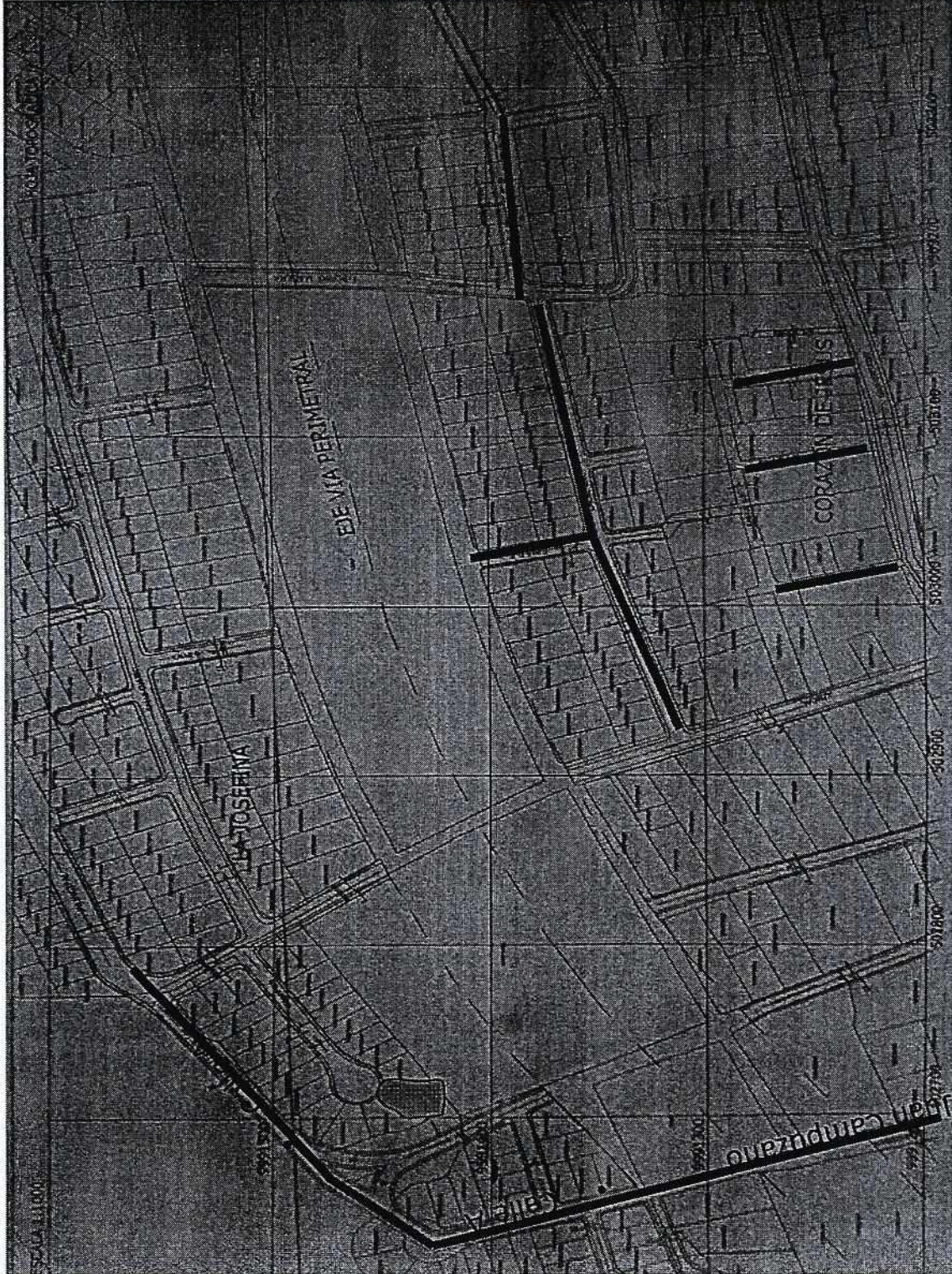
Ancho de calle 10.00 m

Ancho de acera 1.50 m c/u

Ancho calzada 7.00 m

- BARRIO CORAZÓN DE JESÚS

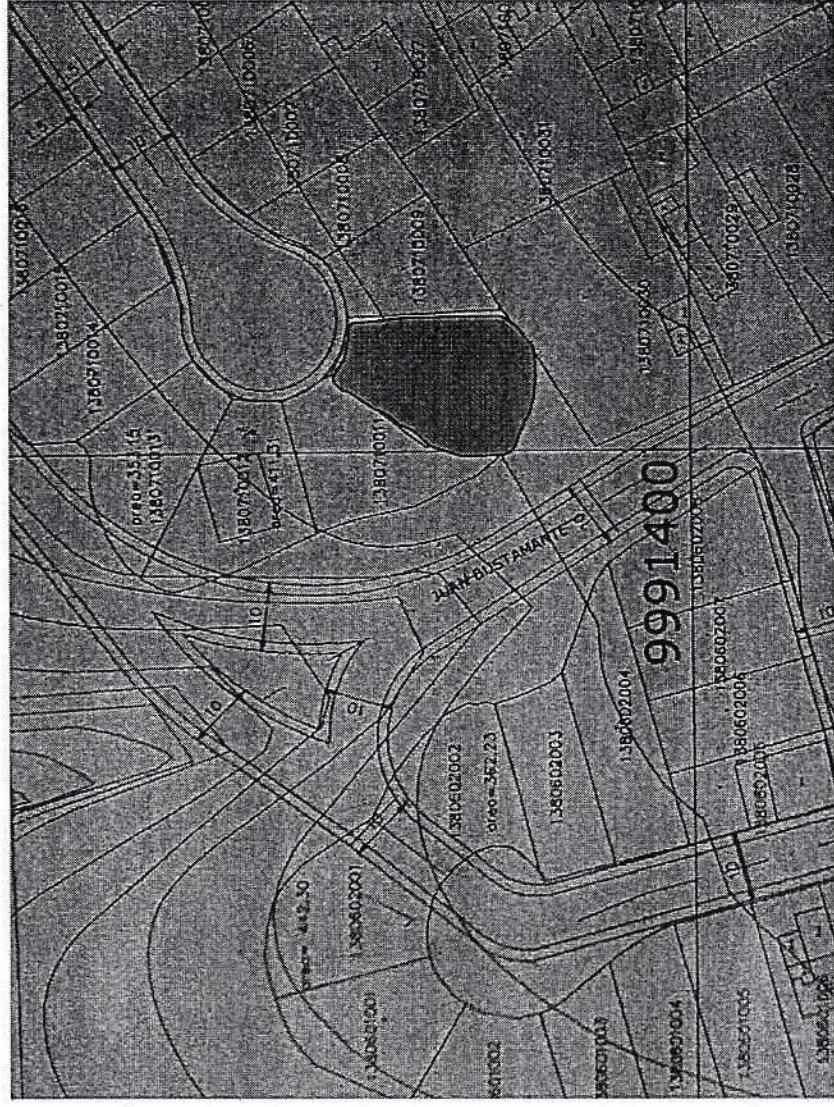
Continuación de la Calle E, Uno, S/N 2, S/N3, S/N4, S/N5, S/N6



Con fecha 30 de Agosto del 2007 la Comisión de Uso de Suelo, aprueba el correspondiente trazado vial mediante informe IC-2007-427, con la finalidad de completar la trama vial para mejorar la circulación vehicular y peatonal y así facilitar la dotación de obras de infraestructura Sanitaria al Sector

El error de forma involuntario, se lo evidencia una vez que el Propietario del predio No. 398957, solicita el correspondiente replanteo vial

En este sentido una vez recabada la documentación correspondiente a la aprobación vial se detecta que el Informe Técnico remitido por la Dirección de Planificación a la Comisión de Uso de Suelo, No consta la calle Juan Bustamante Pero si la "Calle A" continuación de la Calle Juan Campuzano, lo que conlleva a que la Comisión de Uso de Suelo también omita hacer constar la Calle Juan Bustamante y en la Resolución No. SG 0190 no conste el texto antes mencionado.



# ANEXO

4

+

**PLAN PARCIAL ZONA AEROPUERTO**

PUEMBO / PIFO / TABABELA / YARUQUÍ / CHECA / EL QUINCHE / GUAYLLABAMBA





# PLAN PARCIAL ZONA AEROPUERTO

## Problemática

Cuadro No. 1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto

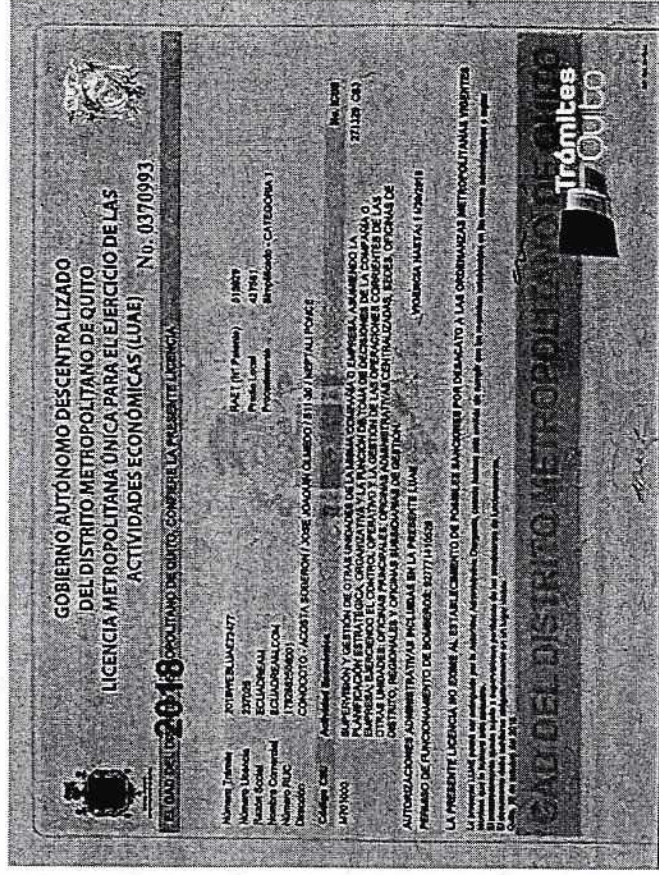
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	<p>Residencial: R</p> <p>Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS,</p> <p>EDB, EDS, ERB, ERS, ECB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS</p> <p>Protección Ecológica: PE</p> <p>Patrimonio Cultural: H</p> <p>Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4</p>	<p>Industrial: I1, I2, I3, I4, I5</p> <p>Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</p> <p>Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>Comercial y de Servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM</p> <p>Agrícola Residencial: AR</p>
R2	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I1</p> <p>Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS</p> <p>Protección Ecológica: PE</p> <p>Patrimonio cultural: H</p> <p>Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8</p>	<p>Industrial: I2, I3, I4, I5</p> <p>Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EAZ, EFM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</p> <p>Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>Comercial y de servicios: CZ, CM</p> <p>Agrícola Residencial: AR</p>
R3	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I1</p> <p>Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, EGS, ECZ, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, ECB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS</p>	<p>Industrial: I2A, I2B, I3, I4, I5</p> <p>Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</p> <p>Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>Comercial y de servicios: CZ1, CZ6, CM1, CM2, CM3</p> <p>Agrícola Residencial: AR</p>
Multiple M	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I1</p> <p>Equipamiento: EEB, EES, BEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, HDB, EDS, EDZ, EDM, ERD, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS</p> <p>Protección Ecológica: PE</p> <p>Patrimonio cultural: H</p> <p>Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4</p>	<p>Industrial: I2A, I2B, I3, I4, I5</p> <p>Equipamiento: EBM, EGM, EPZ, EPM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</p> <p>Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>Comercial y de servicios: CM1</p> <p>Agrícola residencial: AR</p>

**PLAN PARCIAL ZONA AEROPUERTO**  
Problemática

**El Artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 del 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, establece:**

*“Las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”.*

Es por esto que, desde el año 2018, esta omisión involuntaria de compatibilidades comerciales para el Uso de Suelo Residencial 3, impide que los propietarios de inmuebles, que se encuentran inmersos en este uso de suelo, puedan obtener su Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE).



X

## PLAN PARCIAL ZONA AEROPUERTO

Propuesta

**Ordenanza Modificatoria que Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 0037 "de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto -parroquias nororientales- (PPZA).**

**Artículo único.**- incorpórese a los códigos existentes en el cuadro No. 1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto, en la columna de "PERMITIDOS" y su cruce con la fila de uso principal "R3" los siguientes códigos de tipologías: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.