

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**18 DE ENERO DE 2016**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dieciocho días del mes de enero del año dos mil dieciséis, siendo las 10h08, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arqs. Deysi Maisincho, Sra. Paulina Cubillo y Sr. Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad; Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Arq. Darío Vélez, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Lady Rodríguez, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Juan Pazmiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón; Arq. Carlos Guerra, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Dr. Mauricio Montalvo, funcionario de la Agencia Metropolitana de Control; Lic. Mariela Chóez, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Sra. Sofía Merino, Abg. Diego Badillo y Dr. Alejandro Cevallos, funcionarios del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Lic. René Robalino y Dr. Marco Pazmiño, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Comisiones generales.**

**1.1 Comisión general para recibir a los representantes del local Nova Plaza.**

**Sra. Alexandra Andrango, representante del local Nova Plaza:** Manifiesta que el año 2014 inicia la actividad del local, sin embargo, en el mes de agosto de 2015 al tratar de obtener el permiso definitivo, su pedido es negado por una solicitud de la comunidad de que no se entregue los permisos correspondientes a los bares y discotecas del sector de Quitumbe, por lo que la Administración Zonal ha procedido a suspender la entrega de permisos, medida debería aplicarse para los locales nuevos; en tal virtud, solicita que se les otorgue los permisos respectivos a fin de que pueda funcionar el local Nova Plaza.

**Siendo las 10h14 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.**

**Siendo las 10h15 salen de la sala de sesiones los representantes del local Nova Plaza.**

**Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe:** Indica que en relación a lo manifestado por los representantes del local Nova Plaza existen varias imprecisiones, una de ellas es que él como administrador no ha prohibido el funcionamiento de los locales, lo que se ha suspendido es el otorgamiento de los permisos, lo cual llega a ser de conflicto general, en vista de que los moradores del sector que corresponde al Plan Quitumbe han sido fehacientes en expresar que la presencia de este tipo de locales es un elemento que está aportando a la inseguridad; esta suspensión lleva 3 meses y permanecerá hasta que el proceso de discusión del cambio de zonificación concluya.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que en las mesas de trabajo realizadas para el análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, uno de los temas que se ha sugerido es adoptar conceptos de orden general como el tema de equipamiento, que requiere una valoración respecto al interés general, particular o la realidad de estas zonas, a fin de considerar la reversión de esta categoría; además, se ha recibido en comisión general a la concejal Luisa Maldonado, quien abordó el tema relacionado con el pedido de la comunidad sobre la proliferación de centros de diversión y en algunos casos, night clubs, en la Av. Cóndor Ñan, por lo que se pretende regularizar para que se acoja el nuevo ordenamiento establecido en el PUOS y se inhabilite la posibilidad de implantar este tipo de negocios; la discusión será sobre los locales que ya están funcionando y tiene derechos adquiridos, qué hacer sobre el principio de irretroactividad de la Ley, considerando que en este sector se cambió la zonificación a R3, la cual no permite este tipo de actividades.

El concejal Mario Granda ha solicitado se analice la zonificación en el sector de San Carlos del Sur, para lo cual, realizaron una inspección en la que pudieron evidenciar un alto grado de consolidación; además, se requiere la participación de la Dirección Metropolitana de Riesgos para las obras de mitigación en los casos que sea factible.

Consulta al señor Administrador Zonal Quitumbe, cuántos establecimientos están funcionando legalmente, cuántos requerimientos de permisos existen.

**Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe:** Indica que se encuentran funcionando 36 locales en la Av. Cóndor Ñan y los sectores aledaños a esta avenida.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta qué va suceder con los locales que cuentan con los permisos respectivos y que se encuentra funcionando.

**Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana:** Manifiesta que han analizado este tema con el arquitecto Ortega, y tienen dos limitantes respecto al cambio de zonificación y uso de suelo, las cuales están establecidas en los artículos 4 y 5 de la Ordenanza No. 172, el artículo 4 se refiere a la habilitación de suelo, en la parte pertinente señala que *“Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. En consecuencia, los lotes mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fueron habilitados.*

*Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no quebranten derechos subjetivos.*

*Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente."*

Indica que revisaron algunas ordenanzas de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidación, y en la Ordenanza se establece los datos de zonificación y, adicionalmente, le establecen el uso principal que se le está dando a esa habilitación del suelo. Por lo tanto, no se podría, a través del PUOS, realizar una modificación si no se cuenta con el consentimiento de los representantes del Asentamiento, ya que con este artículo podrían impugnar el cambio de zonificación en el caso que no estar de acuerdo.

En relación al tema de edificación, el artículo 5 establece *"Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigentes y obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, la edificación mantendrá su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue aprobada o licenciada.*

*Se exoneran de esta protección los usos de suelo que generen riesgo o afecten la seguridad de los habitantes.*

*Esta disposición no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado."*

Son los dos temas que está limitando la Ordenanza No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que para no incurrir en demandas posteriores, se debería dejar los establecimientos existentes y no permitir la proliferación de nuevos locales.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que el cambio de uso de suelo limitaría la implantación de nuevos locales, para los locales que cuentan con licencia de funcionamiento podrían seguir funcionando, conforme a los artículos 4 y 5 de la Ordenanza No. 172; lo que se pretende con la normativa es incorporar algunas condiciones de funcionamiento de estos establecimientos, ya que en algunos casos no responden a las condiciones arquitectónicas, de seguridad, ambientales, etc.

**Concejal Patricio Ubidia:** Manifiesta conforme al artículo 5, que el tema de seguridad puede ser un argumento para la emisión o no del permiso de funcionamiento.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que se requiere saber en qué términos está dada la autorización, las características que tiene el local, cuál es la actividad que realiza, qué locales tienen los documentos en regla y qué locales se encuentran en trámite, para la cual se podría preparar un cuadro completo con todos estos datos. En relación a una eventual revocatoria de licencia, se debe analizar bien esta posibilidad, ya que se debe probar, específicamente, que una actividad genera inseguridad, Procuraduría Metropolitana debería presentar un buen fundamento para revertir la licencia, considerando que no solo es una norma que consta en las ordenanzas, es una norma constitucional, el principio de la no retroactividad de la Ley; existen normas que regulan el funcionamiento de estos locales, que al no cumplirlas puede cerrarse el local, y puede hacer de manera definitiva con

un informe de la Agencia Metropolitana de Control y un proceso sancionatorio al no cumplir con la normativa.

**Concejal Marco Ponce:** Está de acuerdo con lo manifestado por el concejal Albán, además se tiene un problema de seguridad jurídica, la instancia correspondiente, por vía reglamentaria, puede limitar la cantidad o carga máxima de discotecas, karaokes, etc., pero no se puede no otorgar el permiso a los dueños de establecimientos que ya ha venido ejerciendo una actividad económica, ya que, puede haber una demanda por parte de los administrados. En cuanto a las normas de funcionamiento, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control el precautelar el cumplimiento de las mismas, por lo que considera inadecuado que se niegue un derecho legal al administrado.

**Concejal Eduardo del Pozo:** Solicita que previo a que pase para conocimiento de Concejo, se cuente con un informe detallado por parte de la Administración Zonal, respecto a la cantidad de bares y discotecas que están funcionando en el sector de Quitumbe y cuál es la actividad que realiza cada uno de ellos; comparte el criterio del concejal Ponce respecto a la seguridad jurídica, las normativas están dadas para que se puedan otorgar los permisos, por lo que se debe buscar una alternativa para verificar que cumpla con todas las características que constan en las ordenanzas antes del otorgamiento del permiso o que permita la suspensión del mismo, sin tener la problemática de posibles juicios. En la Ordenanza Metropolitana No. 172 se ha creado un candado, el cual, a su parecer está mal, ya que manifiesta que no se puede cambiar el uso de suelo cuando ya está funcionando un negocio, por lo que considera que el candado debería ser para generar el negocio, es decir, se debería tener la prohibición de revertir el permiso de funcionamiento a causa del uso de suelo, por lo que se debería incluir como una transitoria, a fin de corregir esta falla en la Ordenanza.

**Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana:** Manifiesta que el uso de suelo está vinculado con la edificación; al momento de emitir la licencia de edificación, le determinan un uso de suelo, ese caso específico es el que no se puede cambiar, se puede cambiar el PUOS respetando el derecho del uso otorgado previamente.

**Concejal Patricio Ubidia:** Indica que se debe verificar que la actividad que realiza esté acorde a la licencia emitida, ya que de no con cumplir con lo establecido en el permiso se puede, a través del debido proceso, revertir el mismo. Consulta si hay centros educativos alrededor de estos establecimientos.

**Dr. Mauricio Montalvo, funcionario de la Agencia Metropolitana de Control:** Señala que en el tema de LUAE tienen algunos conflictos en varias zonas, hay casos en que se emite la licencia para una actividad, pero el giro de la actividad es otro, cuando esto ocurre, se levanta un acta de infracción con la toma de una medida cautelar, que es la clausura de local, en el proceso administrativo sancionador se solicita a la Administración Zonal, dependiendo del caso, que se revoque la licencia.

**Msc. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe:** Manifiesta que en varios de estos establecimientos si existen centros educativos, en ese caso, habiendo una Ley y un carácter técnico respecto a la distancia de un centro educativo a la que tienen que funcionar estos locales, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control realizar el trámite respectivo. Se deben tomar

en cuenta dos cuestiones esenciales, primero los locales que ya tienen la LUAE, que fenecieron el 31 de diciembre del año anterior y que hay que renovarlas para este año; renovación que está suspendida, a pesar que no tiene esa atribución, pero atendiendo a la comunidad se ha suspendido, sabe que tiene que darlas; y la segunda es que aquellos locales que recientemente han hecho una inversión, han sacado el IRM, han solicitado la LUAE, pero no se ha otorgado, a pesar que están en su derecho porque el IRM les faculta para hacerlo.

**Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz:** Señala dos datos informativos: el primero, respecto a la zonificación, los derechos adquiridos rigen cuando de por medio existe una habilitación de uso de suelo o de edificación; en el primer caso cuando ha existido un fraccionamiento o una urbanización de por medio, en el caso de la habilitación cuando han existido las licencias de construcción respectivas, sin embargo, cuando la zonificación de determinada porción de la ciudad ha sido asignada por la Municipalidad, es criterio muy personal, que esa sí podría ser revertida a criterio Municipal, para lo cual, hay que llegar a determinar con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuál fue la forma de asignación de ese uso de suelo y de la zonificación que se dio a ese sector, en este caso las avenidas Cóndor Ñan y Lira Ñan; el segundo punto informativo, se recibió a un grupo de delegados de los conjuntos habitacionales y urbanizaciones del sector de Quitumbe, quienes han manifestado su inconformidad y contaban con un informe amplio emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, donde se determina la existencia de bares, discotecas, karaokes y restaurantes en estas dos arterias que son las más complicadas, a su parecer, se tendría que completar el índice de intensificación y de densidad de estos locales, además, de cruzar la información que tiene la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la Administración Zonal, con lo cual se podría vislumbrar una solución para este tipo de situaciones.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que hay que tomar en cuenta varios aspectos: primero, el pedido de la comunidad es que no se de más proliferación, por lo que, al bajar la zonificación se está evitando que implementen este tipo negocios; segundo, es necesario hacer un estudio para establecer parámetros técnicos que permitan que en cada eje múltiple se ponga un número determinado de actividades comerciales, a fin de evitar la saturación de este tipo de actividades. En los casos en que se exceda la actividad prevista en la licencia, de manera inmediata, se debe clausurar y revertir el permiso, con lo cual se generará orden en la ciudad, solicita al señor Administrador Zonal Quitumbe, haga llegar a la Comisión un cuadro en el cual se establezca cuántos locales están funcionando en estos ejes, cuántos cuentan con permisos como el caso de esta comisión general, cuántos funcionan sin permisos, cuántos se encuentran en trámite, ya que no está bien que por un pedido de la comunidad, a criterio del Administrador, no sé de el trámite que corresponde, en el fondo se entiende, puesto que recibe la presión de la comunidad, pero hay normas que van a estar bajo el límite de lo que es la seguridad jurídica, lo que se quiere es aplicar la norma y evitar la subjetividad de los funcionarios de las autoridades; esto funcionará en el sector de La Mariscal, donde hasta los zaguanes hacen locales comerciales, lo cual no está bien, se debe poner límites de acuerdo al lugar, sea por turismo, densidad poblacional, servicios, parqueaderos, con lo cual se tendrá una ciudad más ordenada.

**Concejal Marco Ponce:** Mociona que se resuelva sobre los locales que tienen todos los documentos habilitantes, puesto que hay la obligación de entregarles la LUAE.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que ese proceso tiene que seguir, se debe poner una transitoria en la que una vez que se de el control, si la actividad excede más allá de lo permitido, inmediatamente se revierte el permiso y se acoge a la zonificación que esté prevista en el entorno, se debe ser drástico, ya que hay que poner mano dura en este tema, solicita que la información requerida a la Administración Zonal se entregue hasta el día miércoles, y sugiere que para la presentación de esta información realicen una mesa de trabajo entre la Administración Zonal y la Agencia Metropolitana de Control; además, que la Administración Zonal remita un informe sobre la inseguridad con los sustentos que cuenta, a fin que sirva de fundamento para la toma de decisiones de la Comisión.

**Siendo las 11h12 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

Se ha evidenciado un problema de proliferación de ventas de comidas, frutas, etc., en la Av. Simón Bolívar, que distorsionan el sentido con el que fue creada esta avenida, por lo que es importante que trabajen en conjunto las Secretarías de Movilidad con la de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de precautelar todo el corredor de la misma, por lo que se requiere asignar, según lo previsto en la mesa de trabajo, un margen en esta avenida para evitar la proliferación de este tipo de negocios, en conjunto con la Agencia Metropolitana de Control.

**Arq. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad:** Indica que para la implementación de establecimientos como bares y discotecas, uno de los requisitos se debería ser que cuenten con parqueaderos, ya que es uno de los problemas contra el espacio público y la seguridad; por lo que en la parte normativa, se debería buscar la manera que el sitio donde vaya a funcionar este tipo de actividades tenga las condiciones adecuadas, de lo contrario no debería entregarse el permiso.

**Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz":** Señala que en los planos que se aprueba solo consta el local comercial, pero no se especifica el tipo de actividad es la que se va a desarrollar, por lo que cumplen con el número mínimo de parqueaderos exigidos en la ordenanza; para otorgar la licencia de funcionamiento no se establece los parqueaderos, solo se verifica la factibilidad.

**Concejal Jorge Alban:** Manifiesta que eso ocurre en la licencia 1 y no es para este tipo de negocios y su entrega es automática; la licencia 2 tiene que confirmar el cumplimiento de ciertas normas donde se incluyen informes de movilidad, temas de salud, que aunque lo emita otra entidad, si no cumple no puede operar, a su parecer, son 15 días en los que hay que confirmar que la información entregada por el administrado sea válida; y, la licencia 3, tiene un proceso más complejo, donde pueden estar incluidos este tipo de negocios. Sugiere se revise la categoría de los negocios para la emisión de la LUAE.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Se debe analizar una normativa que permita precautelar esta situación, sin dejar de observar el principio de irretroactividad.

2. **Síntesis de las mesas de trabajo realizadas los días martes 12, miércoles 13 y viernes 15 de enero del 2016, con la finalidad de analizar la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, conforme la agenda programada.**

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Inicia la presentación la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 1, y manifiesta que entre las conclusiones a las que se llegaron en las mesas de trabajo correspondientes a las Administraciones Zonales Quitumbe, Eloy Alfaro y Centro – “Manuela Sáenz” son: que todos los barrios regularizados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio y que cuenten con la aprobación del Concejo, constarán en la actualización del PUOS; se realizarán inspecciones a predios donde la propuesta del PUOS considera cambios de uso de equipamiento al uso y zonificación en el entorno inmediato.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que se debe justificar en cada caso el cambio a realizar, ya que, siempre va a haber algunos temas de difícil resolución, como la vía Perimetral, que fue declarada hace unos 28 años, y que luego de este tiempo va a tener utilidad en algunos tramos; si el tramo de la vía Gualo –Puembo, es una pregunta difícil de responder, pero si se genera un tren de cercanía es probable que pueda ser utilizado, por lo que, los equipamientos que vayan a salir deben tener la justificación explícita y clara de cada caso.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que en el tema de equipamiento se requiere un análisis más integral, puesto que hay que considerar que hay ciertas zonas donde existe una alta concentración de equipamientos, donde ya no es necesario más equipamiento; pero, es necesario tener en cuenta qué tipo de equipamiento son, qué tipo de nivel tienen, qué tipo de servicios está prestando, a qué población está sirviendo; con esto se puede planificar de acuerdo a la población y a la densidad que se va a generar.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que en los casos en que se requiera un equipamiento, como por ejemplo un parque, se puede proceder con la expropiación o permuta.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que eso debería concretarse, ya que, en algunos casos, son proyectos en predios privados que no les interesa hacer un parque o un colegio, lo que les interesa, en la mayor parte de los casos, es hacer viviendas, puesto que su entorno ya está consolidado.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que la recomendación de la Comisión era, primero, ampliar el concepto de equipamiento, el cual debe constar en la Ordenanza para justificación de este PUOS; y, segundo, estos lineamientos que está tomando nota la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como el cuadro resumen que están proponiendo, se requiere tener todos los argumentos y fundamentos para que esta decisión sea suficientemente motivada, tal como lo exige la Constitución.

**Concejal Patricio Ubidía:** Considera que se está hablando de una manera muy general, no sabe si las Administraciones Zonales podrían hacer el trabajo de las necesidades, respecto de que si existe la necesidad de equipamientos o si ya cuentan con ellos, es decir, que hagan un análisis de todas las cosas que se requieren, por ejemplo, hay sectores que si están densificados y otros que son centralidades que todavía no cuentan con dichos equipamientos, por lo que se debería solicitar que cada administración zonal remita las necesidades de cada sector.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que se están analizando los pedidos de reversión de equipamiento a residencial, se ha manifestado que el cambio debe estar motivado, por lo que, de los casos que se han analizado de estas administraciones, como indica el concejal Ubidia, hay que requerir la participación de la Administración Zonal, a fin de que motive si se mantiene o se revierte el equipamiento.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que otra de las conclusiones es que se realice, en un plazo aproximado de 60 días, un estudio respecto a la categorización de ríos y quebradas, con el fin de definir las zonas de riesgo en predios que se encuentren afectados.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que esto surge ya que en algunos lugares no está clara la categoría de si es quebrada, quebradilla o río para efectos de determinación de quebrada, por lo que es importante determinar, de manera técnica, lo que acontece en cada sector; el plazo de 60 días constará en una disposición transitoria, con el fin de que se haga el estudio respectivo por parte de la entidad competente, que en este caso, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que se deberían aclarar los conceptos emitidos al momento de eliminar la Resolución No. 336, que se refería a quebradillas.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Informa que otro de los puntos es el tema de las zonas de riesgo, a las cuales se les está asignando un uso y zonificación en el PUOS, ya que estas zonas estaban generando una serie de conflictos a los usuarios, puesto que, no se les podía dar ninguna zonificación, ni valor de edificabilidad, por cuanto, en función del análisis del territorio, se determina si esos predios pueden tener un uso y zonificación o se mantienen como zona de riesgo, protección de quebrada o protección ecológica. Los predios a los que se asigne datos de zonificación en zona de riesgo, requerirán un criterio técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, respecto al tipo de riesgo que existe en dicho predio y las acciones que debe cumplir para edificar en el mismo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que es importante, ya que da vida al inmueble afectado, en el IRM se condicionará el estudio de suelos, a fin que pase por el análisis de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y constará dentro de las observaciones.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que el tema de fondo es el nivel de riesgo que tienen estas zonas; a su parecer, tiene que estar perfectamente justificado el cambio, más allá de que se le condicione a un informe específico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos para que establezca normas constructivas; además, esto va a sugerir también para los cambios de agrícola residencial a residencial 2 (R2), que de cualquier manera, tienen un incremento de densidad nada irrelevante, es importante que haya justificación específica del por qué se cambió, al igual que lo referente a equipamientos.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que si en este momento se entrega esta información a un Concejal que no participó de las mesas de trabajo, va a haber varias preocupaciones, por lo que se requiere la ayuda gráfica que la Secretaría de Territorio, Hábitat y

Vivienda ha realizado, con la explicación lógica, y sobre todo, con el condicionante, es decir, no se elimina el riesgo, se mantiene como zona de riesgo, y hacer eco de que la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no está en la capacidad física, infraestructura logística para asumir unos estudios a nivel general, sino que se ha respaldado, que se mantiene una observación que va a ser desarrollada por el propietario del inmueble bajo dirección y visto bueno de la Dirección, con lo que como autoridad municipal se blinda de cualquier posible problema que pueda haber a futuro, con responsabilidad y resguardando la integridad y seguridad de quienes vayan a habitar es estos inmuebles.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Se realizará un análisis respecto a los asentamientos que están en la zona del Atacazo, en el sector del INIAP, donde surgió un problema, ya que existen asentamientos humanos que están proliferando, como el barrio Coral Redondo, que está en proceso de regularización. En el PUOS no iría el análisis de la zona, sino que se haría un plan especial de toda esa zona que está declarada con área de promoción, puesto que requiere involucrar el tema de Mejía y el proyecto que tiene el MIDUVI; se debería poner una disposición transitoria que especifique que se realizará este plan especial de la zona.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que mientras ello ocurre, la Administración Zonal con la Agencia Metropolitana de Control, deberán hacer operativos radicales y firmes.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que con respecto a los cambios propuestos para la zona de Guápulo, pueden hacer una presentación del Plan Especial Guápulo; y, la última observación de las Administraciones es el análisis del barrio San Carlos del Sur.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que tiene una preocupación en relación al barrio San Carlos del Sur, ya que en el sector hay subzonas que tienen un grado de consolidación importante, pero en general es una zona muy irregular, los niveles de accesibilidad no son óptimos, hay algunas dificultades en el sector, a su parecer, es necesario tener, al igual que en Calderón, un plan integral de la zona, a fin de saber cómo se va a ordenar, hay que poner límites o prohibiciones, ya que no es una zona en la que se debería propiciar los asentamientos; en los casos en que se encuentran en zonas de alto riesgo, podría revertirse. Se debería tener una mejor delimitación del área residencial, a fin de no propiciar que se tomen las laderas.

**Siendo las 11h48 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.**

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que en el caso particular del barrio San Carlos del Sur, en el PUOS actual consta con uso residencial con lotes de 600 metros, y se encuentra en zona urbana; lo que solicitan es que se baje a lotes más pequeños; el barrio aún cuenta con lotes de 1000 metros, hay sectores que se encuentran hacia la vía principal, donde se presenta una mayor concentración de viviendas, pero en general es muy disperso; además, se debe considerar que está en una zona de alta pendiente, por lo que se requiere un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que esta zona tiene un grado importante de consolidación en sectores relativamente planos rodeados de lomas, por lo que en esa ladera donde inicia descenso al

Valle de Los Chillos, y que puede tener sitios susceptibles de intervención, debe ser estudiada integralmente, al igual que el sector de Cumbayá, ya que son zonas críticas.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indicia que a la parte norte de este sector hay que darle una solución integral, no se pueden generar islas, por lo que se debe homogenizar la zonificación y hacer el tratamiento que se está sugiriendo para poder apoyar la consolidación. El tema del barrio San Carlos del Sur sigue pendiente hasta que, con una disposición transitoria se dé el mismo tratamiento y se incorpore al Plan. Solicita se proceda con la presentación del Plan Parcial de Guápulo.

**Arq. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Inicia la presentación la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 2, y manifiesta que la razón principal para los cambios en los polígonos de Guápulo se debe a que se encontraban en zonas de riesgo; de los 41 cambios realizados, 40 corresponden a zonas de riesgo, y uno a equipamiento histórico, correspondiente a la delimitación del cementerio; de manera general, los criterios que se utilizaron en estas zonas son: a todos aquellos polígonos catalogados como zonas de riesgo se les asignó la zonificación que estaba especificada en el Plan Especial Guápulo, dentro del cual existía una categoría de uso denominada protección de ladera, en el PUOS a todos los que estaban con protección de ladera se les está asignando protección ecológica y como zonificación A6, que son lotes 25.000 m con una ocupación de 1.5, o lotes de 50.000 m con COS de 1, que corresponde a zonificación A7, con el objeto de limitar el tema de construcción.

Dentro del Plan Especial existían también zonas que estaban categorizadas como agrícola residencial, con una zonificación A49, a las cuales se está asignando protección ecológica, siempre con la intención de evitar la constructividad y acogiendo la zonificación que se marca en el Plan Especial.

Como ejemplo el polígono 41, el cual en el Plan Especial aparece como protección de ladera, en el PUOS se lo pone como protección ecológica y la zonificación se mantiene.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta en la zonificación A41MS de cuánto sería el área y el coeficiente.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el área es de 8.800 y el coeficiente del 1%; lo cual no le permitiría construir; además, debe cumplir con varias condiciones por encontrarse en zona de riesgo.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que del río hacia el este, en toda esa zona no es posible realizar nada, por lo que, se requiere una zonificación dura; de igual manera, con la ladera que sube hacia el Hotel Quito.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que cuando se hizo el Plan Guápulo, se determinaron varias variables en temas de amenazas en condiciones del suelo por deslizamiento, por susceptibilidad de movimientos en masa, por inestabilidad, por temas geotécnicos, es por ello que en algunos sectores se corta la zonificación residencial y aparece como protección de ladera o protección de quebrada, y luego aparece otro tramo, que se sí puede edificar, es decir, no es una zonificación muy homogénea.



**Concejal Jorge Albán:** Señala que lo que se puede apreciar es una zonificación extremadamente fragmentada, se podría tener algunos parámetros que vayan unificando, más o menos, todo el camino que sale de la Vicentina y el camino que viene de Quito está construido, con una gran ladera, en general tiene similares condiciones; otra parte homogénea es la parte de al frente del río, la cual es área de protección ecológica estricta; y la zona de atrás de la Plaza de Guápulo, aparentemente tiene una planicie, a su parecer, se deberían tener algunas formulaciones estrictas, sin llegar a niveles de fragmentación tan duros; todo lo de al frente zona de protección ecológica, toda la zona que ya está intervenida puede tener una zonificación de riesgo, pero expresada en normas constructivas mucho más rigurosas .

Indica que en la parte que ya se encuentra consolidada hay pequeños lotes donde se quiere construir, por lo que consulta que se va a hacer con estos lotes y en la parte de atrás donde, a su parecer, cabe alguna construcción; y, en el Plan se admiten actividades de industrial 2, por lo que consulta si están proponiendo revisar eso.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que en lo que tiene que ver con el uso residencial, uso industrial, de equipamiento, se están respetando los usos y compatibilidades que determina el Plan; las industrias que existe son las que está constando en él, no se está interviniendo en ningún cambio de zonificación en el resto de polígonos que constan en Guápulo, lo que se está realizando es que a las zonas que dice protección de ladera se pone protección ecológica o protección de quebradas según sea el caso.

**Concejal Jorge Albán:** Considera que esa fragmentación implica algún grado de riesgo, ya que esas zonificaciones, en ocasiones, hace que en ciertas subzonas sea menos restrictivo respecto a la construcción, sobre esa base se da permiso para la construcción de una casa de 4 o 5 pisos, por lo que se deberían plantear criterios más duros en estas grandes zonas; y, de igual manera que en los temas constructivos, debería admitirse respecto a la actividad económica, las cuales en su mayoría son pequeñas actividades comerciales, pero que al no contar con parqueaderos generan caos vehicular. Sugiere se presente un cuadro más amigable de las actividades económicas permitidas en esta zona.

**Siendo las 12h19 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Señala que esto da argumentos para el otorgamiento de licencias para las actividades que deben cumplir con determinados requisitos como el tema de parqueaderos. Consulta el porqué se pone A7 y no A31.

**Siendo las 12h20 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.**

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que A31 corresponde a protección de quebrada; sin embargo, hay una franja en la consta A31.

**Arq. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que la idea es sintetizar los cambios en los cuales no se acogió lo que constaba en el Plan Especial; por ejemplo, la Iglesia de Guápulo, en el Plan Especial, aparecía como equipamiento, una vez realizado el análisis en conjunto con el departamento de Áreas Históricas, se mantiene el equipamiento, pero

se le da la distinción de equipamiento histórico, ya que es un bien inventariado; otro caso es un predio en la parte baja que consta como protección ecológica A6, se lo pone como protección de quebrada, lo cual restringe todo tipo de actividad, en este caso se frena la construcción; en el polígono 8M, una parte se pone A7-5000; todos los casos que nombraban como protección de ladera se los está poniendo protección ecológica, respetando las zonificaciones del Plan Especial, tomando en consideración que son lotes de 1000 metros y en la parte superior lotes de 50.000 metros, es la restricción más grande y es un área construida.

**Siendo las 12h24 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.**

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que donde consta PL que corresponde a protección de ladera con A49 que es una zonificación de lotes de 1000 metros con 2 pisos y 5% de coeficiente, es decir, el Plan Especial de Guápulo ya restringe un poco el tema de constructividad, ya que, en lotes de 1000 metros se puede construir dos pisos pero solamente en el 5%.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta si en el sector aún existen lotes de 1000 metros.

**Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que si hay lotes de 1000 metros, están en fraccionamiento de suelo, lotes irregulares, y existe también edificaciones dispersas.

**Arq. Paulina cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que en el polígono del cementerio, se verifico que dos predios colindantes son casas, pero estaban incluidas en el cementerio, por lo que se ajustó y se asignó a los dos predios zonificación residencial. Estos serían los cambios que no se acogerían a lo que indica el Plan Especial, sin embargo, se está siendo más estrictos en temas de protección.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Agradece por la presentación e indica que se continuará con el análisis las demás Administraciones Zonales en la mesa de trabajo de mañana.

Siendo las 12h30, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

VLJ



Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**Secretaria General del Concejo  
Metropolitano de Quito**



# ANEXO

1

# PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUALIZACIÓN 2016



# SÍNTESIS MESAS DE TRABAJO-PUOS 2016

## ADMINISTRACIÓN QUITUMBE, ELOY ALFARO Y MANUELA SÁENZ

- Todos los barrios regularizados por la URB, con la respectiva ordenanza, constarán en la actualización del PUOS.
- Se realizarán inspecciones en predios donde la propuesta del PUOS considere cambio de uso de Equipamiento al uso y zonificación del entorno inmediato.
- Saneamiento deberá realizar en un plazo aproximado de 60 días un estudio respecto a la categorización de ríos y quebradas, a fin de definir zonas de riesgo en predios que se encuentren afectados.
- Los predios que tengan zonificación ZR, y que se les asigne zonificación, en el IRM, deberá constar que están en zona de riesgo, para lo cual para edificar deberán solicitar informe a la Secretaría de Gestión de Riesgos.
- Realizar un análisis respecto a los asentamientos que están en la zona del Atacazo, como también respecto al proyecto del INIAP.
- Todos los cambios propuestos para la zona de Guápulo quedan pendientes hasta que la comisión revise el Plan Especial Guápulo, además se solicita se haga llegar a la comisión el documento del Plan Especial Guápulo.
- Se analice la situación del Barrio San Carlos del Sur.

## ADMINISTRACIÓN CALDERÓN

- Se concluye como premisa que en la parroquia de CALDERÓN se debería trabajar en densificación, no en expansión.
- Se realizarán inspecciones con todos los involucrados en los puntos que requiere mayor análisis y re verificación de la zonificación.
- La existencia de los servicios deben ser el sustento para la estructura del PUOS.
- Se deberá considerar áreas de reserva para Vivienda de Interés Social.
- El parque metropolitano tiene que mantenerse, debido a que esta zona requiere un equipamiento de este tipo.
- Procurar una transitoria en la ordenanza del PUOS donde se analice el trazado vial de las administraciones en especial Calderón para que sirva de desfogue para la zonificación producida por bajar el lote mínimo.
- De los barrios ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón se condiciona el cambio de zonificación de dichos barrios para la prohibición de la generación de nuevos asentamientos; los mismos serán parte del estudio del Plan Especial del Parque Metropolitano.
- Se deberá desarrollar un concepto para las Zonas con Uso de Equipamiento; que contemple: temporalidad, características, necesidad, área y todas las demás características.
- Preservar las edificaciones que posean características patrimoniales.
- Revisar zonas de protección de quebradas.
- Redefinir la zonificación para la protección de la Avenida Simón Bolívar.



## USO EQUIPAMIENTO EN EL DMQ

## USO EQUIPAMIENTO

- Es el destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado , en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.
- Los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos: por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad y metropolitano.

## EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUEN CIA. m	NORMA m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MINIMO m <sup>2</sup>	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación E	EE	Barrial	EEB	Prescolar, escolar (nivel básico)	400	0.80	800	1.000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básico y bachillerato)	1.000	0.50	2.500	5.000
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semi presenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.	2.000	1.00	10.000	10.000
Cultural E	EC	Ciudad o Metropolitano	EEM	Universidades y Escuelas Politécnicas	---	1.00	50.000	50.000
		Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.	400	0.15	300	2.000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1.000	0.10	500	5.000
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales	2.000	0.20	2.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.	---	0.25	5.000	20.000
Salud E	ES	Barrial	ESB	Sub centros de Salud	800	0.15	300	2.000
		Sectorial	ESS	Clinicas con un máximo de quince camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.	1.500	0.20	800	5.000
		Zonal	ESZ	Clínica hospital entre quince y veinte y cinco camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de veinte y cinco camas de hospitalización.	---	0.20	10.000	50.000

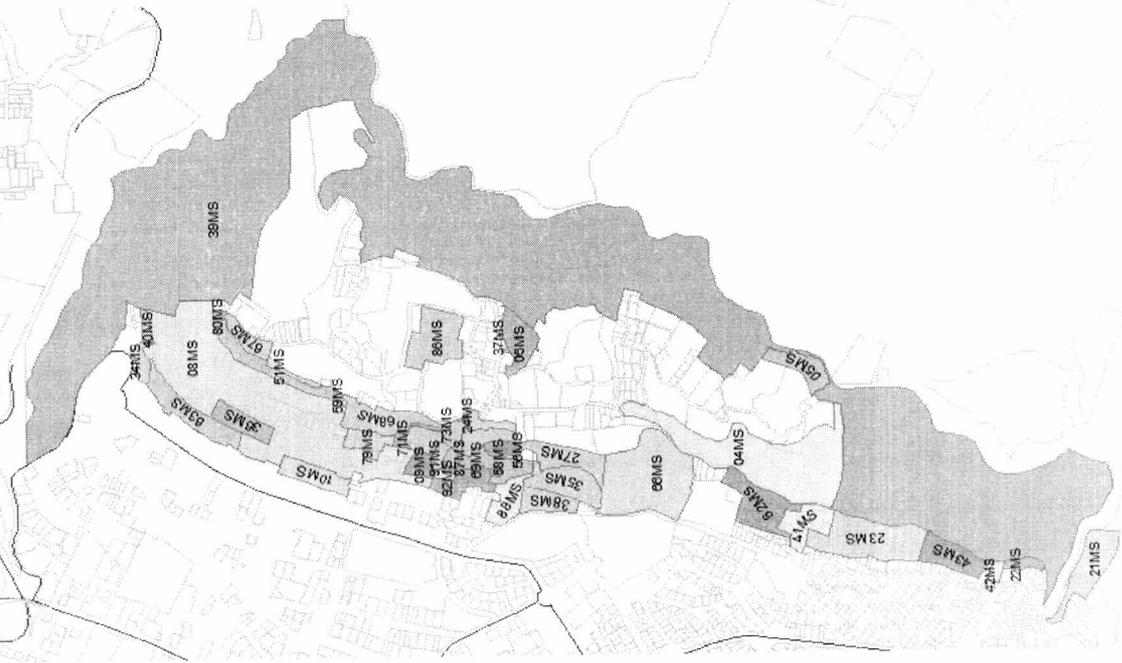
# ANEXO

2



# **GUAPULO: PLAN ESPECIAL Y PROPUESTA PUOS 2015**

# CAMBIOS EFECTUADOS



41 Cambios en total

- 40 por zona de riesgos
- 1 Equipamiento histórico

De manera general los criterios para cambios en Guápulo fueron:

- Todos las zonas, cuya zonificación actual es «Zona de Riesgo» (ZR), se asignará la zonificación establecida en el «Plan Especial Guápulo»
- Todas las zonas, cuyo uso en el «Plan Especial Guápulo» figuran como «Protección de Ladera (PL)», en el PUOS actual, se asigna «Protección Ecológica». La zonificación asignada es A6 ( A25002-1.5) o A7(A50002-1), para restringir la construcción.
- Todas las zonas, cuyo uso en el «Plan Especial Guápulo» figuran como «Agrícola Residencial» (AR) y zonificación es A49 ( A10002-5) , en el PUOS actual, se asigna «Protección Ecológica»; se mantiene La zonificación del PEG.

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

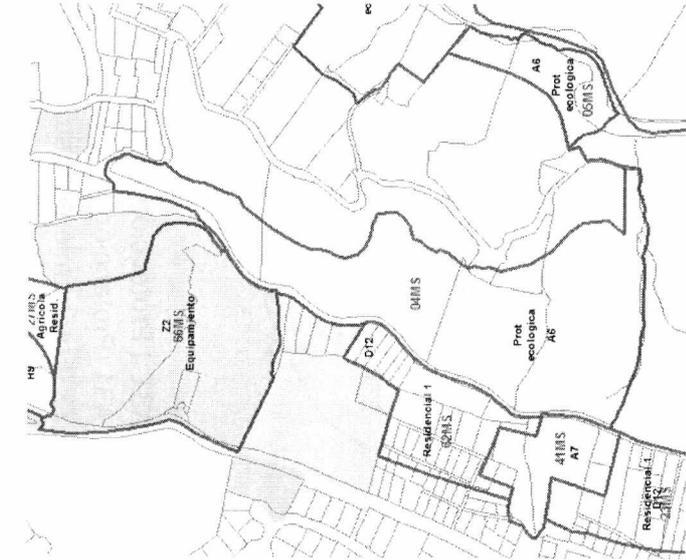
# PROPUESTA PUOS 2015



**USO**

**OCUPACIÓN**

**USO Y OCUPACIÓN**



**Uso del Suelo**

- PL
- EQ
- I2
- PE
- R1
- R3
- ZC

**EDIFICABILIDAD**

- A15
- A17
- A49
- A6
- A7
- A8
- A9
- D11
- D12
- D4
- H9
- ZC

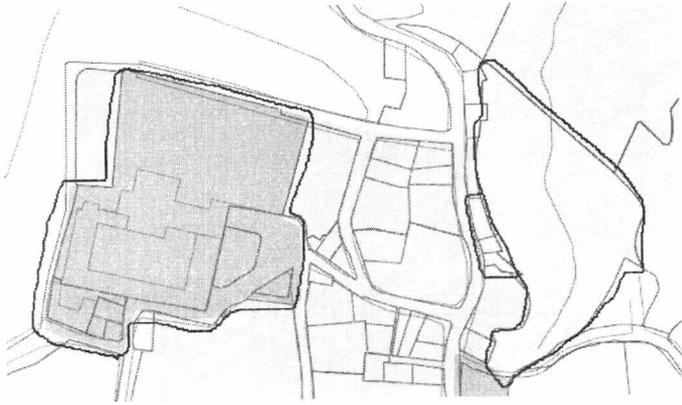
- 04MS: PE - A6
- 05MS: PE - A6
- 41MS: PL - A7
- 62MS: R1 - D12
- 66MS: EQ - ZC

- 04MS: PE - A6 (A25002-1,5)
- 05MS: PE - A6 (A25002-1,5)
- 41MS: PE - A7 (A50002-1)
- 62MS: R1 - D12 (D302-50)
- 66MS: EQ - ZC (Z2)

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

# PROPUESTA PUOS 2015

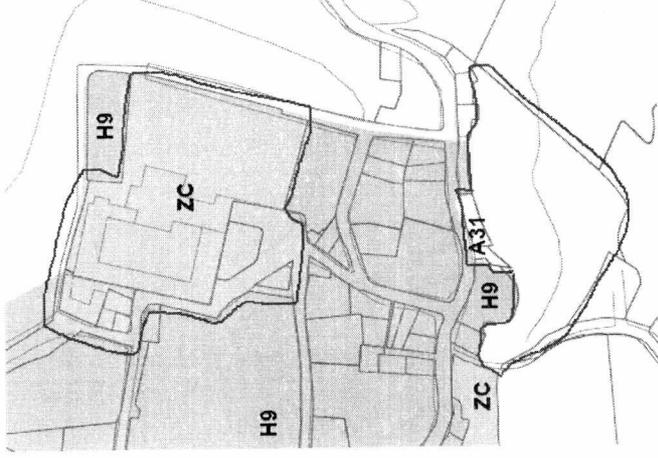
## USO



### Uso del Suelo

PL	I2	R1	ZC
EQ	PE	R3	

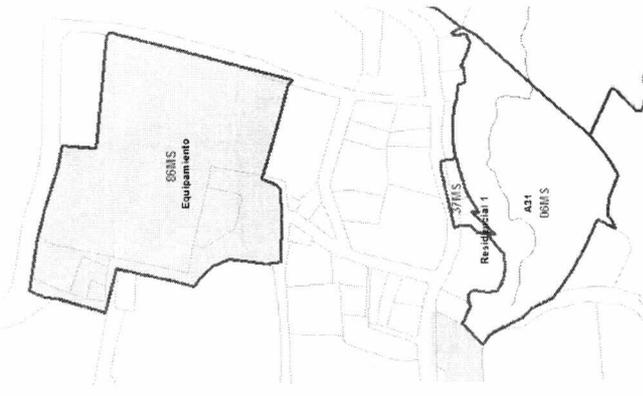
## OCUPACIÓN



### EDIFICABILIDAD

A15	A6	A8	D4
A17	A7	D11	H9
A49	A8	D12	ZC

## USO Y OCUPACIÓN



06MS : PE - A31 ( Protección quebrada)  
 37MS: PE - A31 (Protección quebrada)  
 86MS: EQ - Z1 (Equipamiento histórico)

06MS : PE - A6 (A25002-1,5)

37MS: PE - A31 (Protección de quebrada)

86MS: EQ - ZC

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

## USO

## OCUPACIÓN



Uso del Suelo

- PL
- EQ
- I2
- PE
- R1
- R3
- ZC

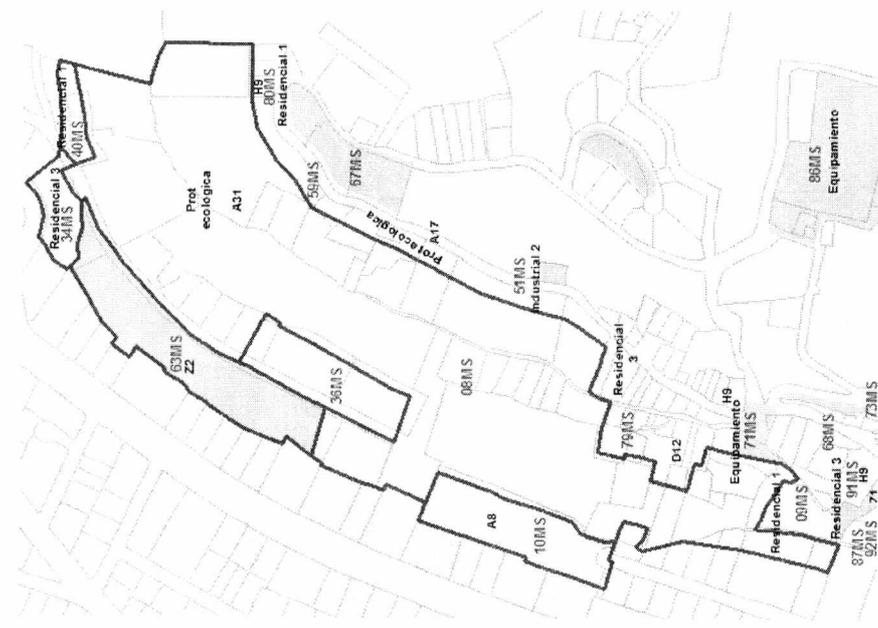


EDIFICABILIDAD

- A15
- A17
- A48
- A6
- A7
- A8
- A9
- A11
- D11
- D12
- D4
- H9
- ZC

# PROPUESTA PUOS 2015

## USO Y OCUPACIÓN



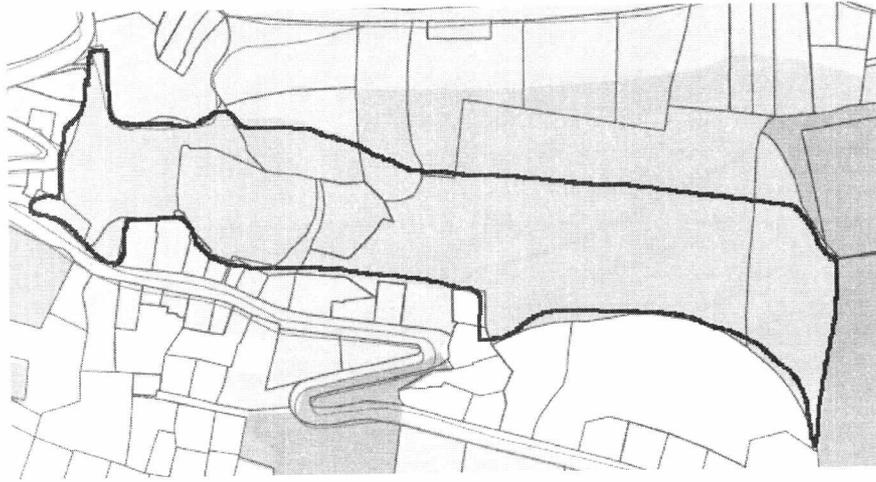
- 08MS: PE -A6 y A7
- 10MS: R1 -A8 (A603-35)
- 34MS: R3 -A23 (A610-50)
- 40MS: R1- A8 (A603-35)
- 63MS: EQ - Z2 (ZC)

- 08MS: PE -A7 ( 50002-1)
- 10MS: R1 -A8 (A603-35)
- 34MS: R3 -A23 (A610-50)
- 40MS: R1- A8 (A603-35)
- 63MS: EQ - Z2 (ZC)

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

# PROPUESTA PUOS 2015

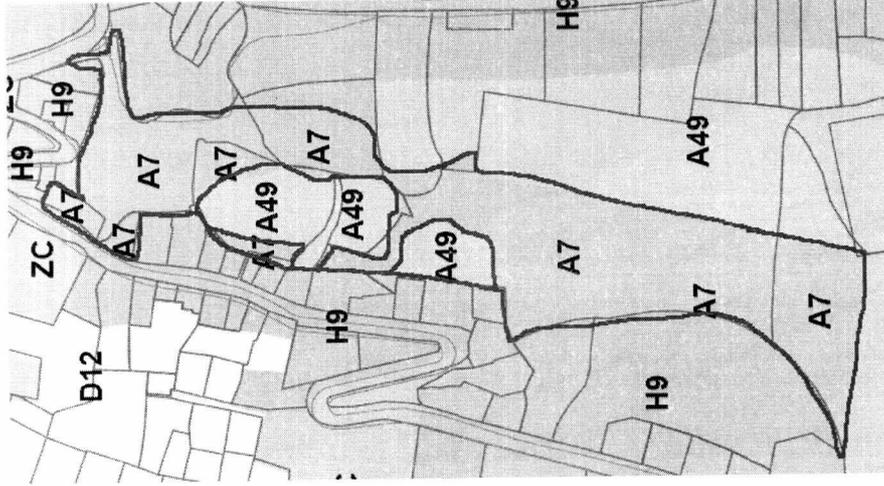
USO



Uso del Suelo

- PL I2 R1 ZC
- EQ PE R3

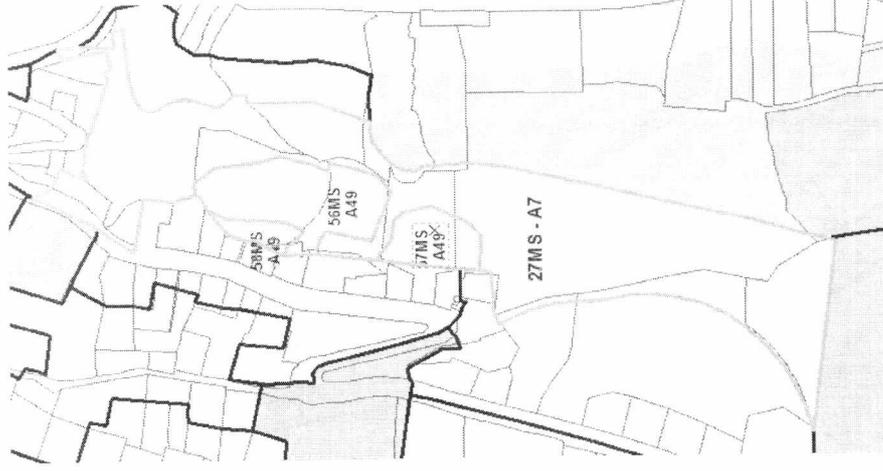
OCUPACIÓN



EDIFICABILIDAD

- A15 A6 A9 D4
- A17 A7 D11 H9
- A49 A8 D12 ZC

USO Y OCUPACIÓN



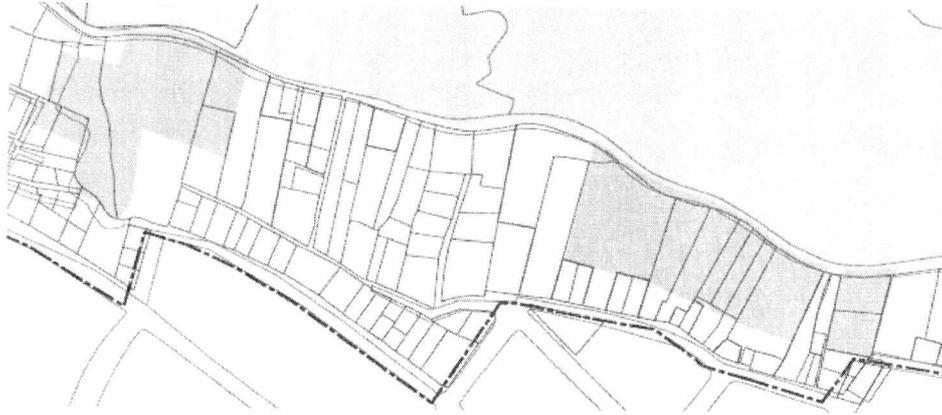
- 27MS: PE - A7 ( 50002-1)
- 56MS: PE - A49 (A1002-5)
- 57MS: PE - A49 (A1002-5)
- 58MS: PE - A49 (A1002-5)

- 27MS : PL - A7
- 56MS: PL -A49
- 57MS: PL -A49
- 58MS: PL - A49

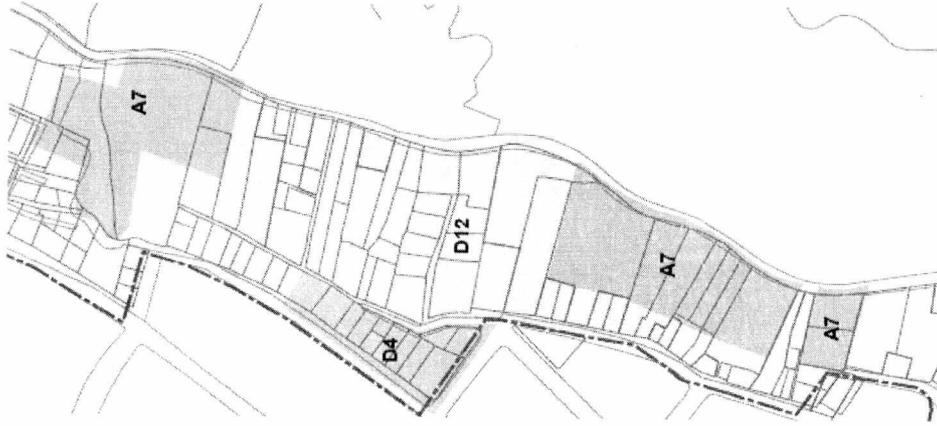
# PLAN ESPECIAL GUAPULO

# PROPUESTA PUOS 2015

## USO



## OCUPACIÓN



## USO Y OCUPACIÓN



### Uso del Suelo

- PL I2 R1 ZC
- EQ PE R3

### EDIFICABILIDAD

- A15 A6 A9 D4
- A17 A7 D11 H9
- A49 A8 D12 ZC

- 41MS: PL - A7 ( 50002-1)
- 42MS: PL - A7 ( 50002-1)
- 43MS: PL - A7 ( 50002-1)

- 41MS: PE - A7 ( 50002-1)
- 42MS: PE - A7 ( 50002-1)
- 43MS: PE - A7 ( 50002-1)

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

# PROPUESTA PUOS 2015

## USO

## OCUPACIÓN

## USO Y OCUPACIÓN



### Uso del Suelo

- PL
- EQ
- R1
- R3
- PE
- ZC

### EDIFICABILIDAD

- A15
- A6
- A9
- D4
- A17
- A7
- D11
- H9
- A49
- A8
- D12
- ZC

- 87MS: E - Z1 (Equipamiento histórico)
- 88MS: E - Z1 (Equipamiento histórico)
- 91MS: R3 - D12 (D302-50)
- 92MS: R1 - D12 (D302-50)

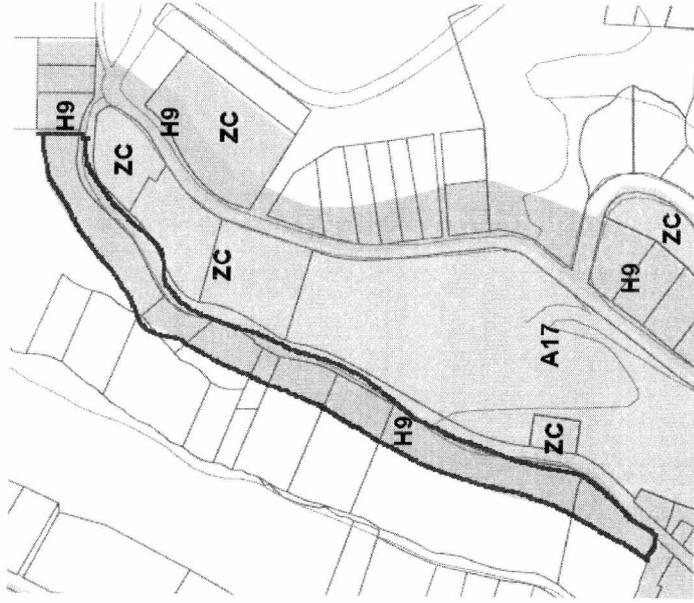
- 87MS: E - Z2 (Equipamiento)
- 88MS: E - Z2 (Equipamiento)
- 91MS: E - Z2 (Equipamiento)
- 92MS: E - Z2 (Equipamiento)

# PLAN ESPECIAL GUAPULO

USO

OCUPACIÓN

USO Y OCUPACIÓN



Uso del Suelo

- PL I2 R1 ZC
- EQ PE R3

EDIFICABILIDAD

- A15 A6 A9 D4
- A17 A7 D11 H9
- A49 A8 D12 ZC

59MS: R1 - H9

59MS: R1 - H9 (D603H-50)