

Comisión de Uso de Suelo
25/09/2017

25 SEP 2017

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS- 5391

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

De mi consideración:

De conformidad a lo tratado en la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria del 11 de septiembre de 2017, remito para su conocimiento y revisión los textos de la propuesta para la segunda reforma de la Ordenanza del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus Anexos.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)

CC Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Adjunto:
Dos ejemplares impresos de la Ordenanza del PUOS y dos del Anexo.
CD con la información digital en formato Word.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	P. Ortega	DMPPS	2017-09-22	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	M. González	DMPPS	2017-09-22	<i>[Signature]</i>

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

HORA: 10h08

25 SEP 2017

FIRMA REPRESENTANTE: MT

NÚMERO DE HOJA: 2 ejemplares de cd.

**PROYECTO DE SEGUNDA
REFORMA DE LA ORDENANZA
METROPOLITANA No. 127 DEL
PUOS Y SUS ANEXOS**

EXPOSICION DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT 2015-2025) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

El equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en

coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias, mesas de trabajo y socialización, los cambios propuestos dentro del PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y los mapas anexos.

Cabe señalar que el proceso de actualización del PUOS ha tenido en cuenta la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el RO No. 711 con fecha 14 de marzo del 2016, la cual caracteriza las tierras rurales por su uso productivo y protegido. A partir de esta ley se establecen nuevas condiciones para el aprovechamiento y restricciones establecidas sobre el suelo rural bajo el seguimiento y control de la Entidad Agraria Nacional.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC, en su Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010, estableció la tabla de densidades netas e índices de composición familiar para parroquias urbanas y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Ordenanza metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. xxx de fecha xx de xx de 2017, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. xxxx, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;

Que, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

- Que**, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*;
- Que**, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *“1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”*;
- Que**, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos;
- Que**, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión

territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría;

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. (...);*

Que, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...);”*

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, les corresponde *“clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;*

Que, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790, de 5 de julio de 2016, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos.*

Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;

Que, la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“(...) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros*

técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”;

- Que**, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 contiene: los principios de la Planificación Metropolitana del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;
- Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, disponen que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de este y su eficacia jurídica de conformidad con el artículo 424 de la Constitución;
- Que**, el artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, sobre la clasificación general del suelo en función de su aprovechamiento, se clasifica en urbano y rural;
- Que**, el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución No. 003-2014-CNP de 12 de mayo de 2014, expidió los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, procesos que para el efecto deben establecer el diagnóstico, la propuesta y el modelo de gestión de los respectivos gobiernos locales, haciendo efectivo el derecho a la participación ciudadana como una forma de expresión democrática y garantía del pleno ejercicio de las prerrogativas constitucionales;
- Que**, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015; y,
- Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. xxx de fecha xx de xx de 2017, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. xxx, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza es un instrumento de regulación metropolitana que constituye parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la clasificación, usos, ocupación y edificabilidad del suelo, de tal manera que coordine los aspectos esenciales del funcionamiento de todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en suelo urbano como en rural.

Artículo 3.- Glosario y abreviaturas de términos.- Sin perjuicio de los términos conceptualizados en las ordenanzas metropolitanas vigentes relativas al uso del suelo, se consigna las siguientes definiciones:

PMDOT: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PUOS: Plan de Uso y ocupación del Suelo.

COS PB: Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.

COS Total: Coeficiente de ocupación del suelo total.

LUAE: Licencia única de actividades económicas.

CIU: Clasificador internacional industrial uniforme.

Equipamiento: Es el destinado para el desarrollo de actividades para todo tipo de servicio social y servicio público.

ZUAE: Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

PUAE: Proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Mancomunidad: Es la unidad que se realiza entre dos o más gobiernos autónomos descentralizados parroquiales con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias.

PH: Régimen de propiedad horizontal.

Protección por riesgo: amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo que limitan el aprovechamiento y utilización del suelo, según las vulnerabilidades identificadas.

Compatibilidad: Son actividades permitidas en un uso de suelo determinado.

ZC: Zona de promoción para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados.

Artículo 4.- Contenido.- Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:

- PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.
- PUOS V2, de los derechos de vías.
- PUOS P2, de áreas de protección especial.

Artículo 5.- Cumplimiento normativo.- Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normativas nacionales y metropolitanas vigentes, para su correcto funcionamiento.

Artículo 6.- Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

La Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- Informe de la Entidad Reguladora Aeronáutica.- La implantación de nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano en la zona de restricción de altura aeroportuaria, requerirán el informe de la entidad reguladora aeronáutica del país.

Disposiciones Generales:

Primera.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales, presente a la Comisión de Uso de Suelo para aprobación del Concejo Metropolitano, los proyectos normativos a fin de adecuar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las ordenanzas, planes y proyectos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Segunda.- Todos los cambios o restituciones de uso de suelo operados en la zona correspondiente al Comité del Pueblo debido a la consolidación existente, deberán ser estudiados y analizados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, a fin de que determine si existen casos que deban ser objeto de relocalización por inminentes amenazas de riesgos.

Tercera.- Todos los cambios de clasificación de suelo de rural a urbano operados en aplicación del presente Plan de Uso y Ocupación de Suelo, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, serán informados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, a fin de que esta última unidad administrativa realice la petición a la Autoridad Agraria Nacional, misma que de conformidad con la Ley deberá autorizar el cambio de clasificación de suelo rural en el plazo de 90 días siguientes a la petición, mientras tanto se mantendrá las mismas asignaciones relativas al suelo en aquellos casos en que se haya dispuesto el cambio de clasificación de suelo.

Cuarta.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.

b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE), antes de la sanción de la presente ordenanza.

Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición, tendrán el plazo entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de vigencia de la presente ordenanza.

En el caso de actividades económicas de las tipologías II4 (industria de alto riesgo) con incompatibilidad de uso de suelo generada a partir de la promulgación de la presente ordenanza No. 127, que demuestren preexistencia conforme los literales a) y b) de la presente disposición, tendrán un plazo de hasta 6 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza para presentar su plan de cierre y abandono a la entidad responsable del ambiente, y contarán con un plazo de 2 años a partir de la aprobación de dicho plan para finalizar con su salida del lote de terreno con uso de suelo incompatible con su actividad económica.

Quinta.- Los establecimientos que se encuentren dentro de la disposición transitoria primera, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Cumplir con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el Reglamento que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio en el que se establecerán condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad y turismo, para aplicar la presente disposición.

Sexta.- Para las actividades económicas señaladas en la primera transitoria de esta Ordenanza Metropolitana con excepción de las tipologías CM1A, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa; con excepción de las actividades económicas como son: Bares, billares con venta de licor, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos, salones de banquetes y recepciones, actividades económicas de tipología Industrial, de comercio al por mayor, y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Si a los establecimientos que iniciado el proceso de licenciamiento amparados en lo señalado en esta Ordenanza Metropolitana, les fuera negado el otorgamiento de la LUAE,

o si obtenida la LUAE está fuera extinta conforme al ordenamiento metropolitano vigente; no podrán acogerse nuevamente a este procedimiento, es decir, no podrán iniciar un nuevo proceso de licenciamiento ni obtener renovación alguna de LUAE por parte de cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el predio y/o establecimiento.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará conjuntamente con las entidades competentes, el Reglamento señalado [en la Disposición General Segunda](#) en el término de 180 días, contados a partir de su sanción, sin que por ningún motivo cambie el espíritu de la misma. Estos instrumentos serán publicados en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, estandarizará y homologará los cuadros de actividades y de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza, así como en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez elaborada la homologación y estandarización antes indicada, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda pondrá en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previo aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva incorporación.

Tercera.- Los barrios denominados Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón, para su proceso de legalización deberán sujetarse a los lineamientos de planificación dispuestos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mismos que deberán incorporarse al Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón. Este Plan Especial deberá presentarse a la Comisión de Uso de Suelo, previo aprobación del Concejo, en un plazo de 180 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, y además considerará los sectores comprendidos entre Catequilla, Bindobona y El Artesón.

Cuarta.- Los sectores de la parroquia de Calderón: Zabala, San José de Morán, San Juan de Calderón y parte de Llano Grande; de la parroquia de Nayón: Tacuri; de la parroquia de Tumbaco: Collaquí; y de la parroquia de Amaguaña: Cuendina, que han sido sujetos de cambios de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del presente PUOS, se sujetarán a un plan vial, que deberá realizar la Administración Zonal correspondiente en coordinación con la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, los cuales serán conocidos por la Comisión de Uso de Suelo en un plazo de hasta 60 días una vez recibidos los informes [respecto al plan vial](#), a fin de ser aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.

Los informes de regulación metropolitana (IRM) mantendrán las asignaciones sin hacer efectivos los cambios dispuestos en el presente PUOS hasta que se dé cumplimiento con lo establecido en el inciso anterior.

Los sectores que cuenten con trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano de manera parcial o total, que han sido sujetos de cambios de uso de suelo y/o zonificación dispuestos en el marco de la actualización del PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127, siempre y cuando dicho trazado complemente el sistema vial existente, previo informe de la STHV para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, harán efectivos dichos cambios, y se consignarán en los informes de regulación metropolitana (IRM).

Quinta.- En coordinación con las administraciones zonales, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, procederán a elaborar los siguientes Planes Especiales: sector comprendido entre: la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva (San Juan Alto); sector sur del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito y Tababela; sector sur occidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona conocida como "Hacienda El Pugro" hasta la quebrada Saguanchi, para lo cual de considerarlo pertinente se coordinará acciones con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda- MIDUVI; los territorios comprendidos en las mancomunidades de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales del noroccidente y norcentral del Distrito Metropolitano de Quito; el sector Carmen Bajo de la parroquia de Llano Chico; y, la ladera comprendida entre la Av. Simón Bolívar hacia los valles de Los Chillos y Tumbaco. A efectos de cumplir con esta disposición, la Administración General del Distrito Metropolitano de Quito facilitará el presupuesto que sea requerido por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Sexta.- En un plazo de 120 días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará a la Comisión de Uso de Suelo un informe que contenga la lista de los lotes, que consten en el catastro, en los cuales se venga realizando actividades mineras de áridos y pétreos, mismo que será conocido por la Comisión referida para aprobación del Concejo Metropolitano, a efectos de asignar el uso de suelo de recurso natural no renovable a dichos lotes siempre que cuenten con los derechos, las concesiones, licencias o permisos concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Séptima.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 180 días presentará a la Comisión de Uso de Suelo un registro de los lotes que tienen asignado uso de suelo equipamiento y que no han desarrollado actividades destinadas con este uso.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las condiciones para mantener o modificar este uso de suelo lo cual se hará a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

Octava.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la elaboración de un proyecto urbanístico arquitectónico especial, de interés público y municipal, en los predios comprendidos en el sector denominado Quebrada de El Censo, entre los barrios de La Loma Grande, La Tola y Luluncoto, mismo que deberá ser presentado ante la Comisión de Uso de Suelo para su trámite respectivo, en el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza; proyecto cuya finalidad será desarrollar un equipamiento de inclusión social, bajo un modelo de gestión que sustente la implantación de un Comercio Metropolitano y un programa conducente a la reconversión laboral de trabajadoras sexuales.

Novena.- Dispóngase a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que en el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, proceda a realizar la verificación de la información del uso y zonificación del suelo, correspondiente a los límites de los polígonos de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, a fin de precisar los linderos la delimitación de los usos de suelo y las zonificaciones aprobadas.

De igual manera, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el mismo plazo referido en el inciso anterior, delimitará los polígonos correspondientes a zonas de protección ecológica.

Décima.- Dispóngase a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que en el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, presenten a la Comisión de Uso de Suelo, para el inicio del trámite de aprobación del Concejo Metropolitano en el plazo previsto en la Ley, el informe que contenga la determinación de las zonas que deban ser objeto de un proceso de declaratoria de regularización prioritaria, para lo cual deberá observarse lo establecido en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Décima Primera.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, mientras se aprueba la normativa técnica correspondiente, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aplicará los parámetros técnicos constantes en la normativa metropolitana vigente que no se oponga a la referida Ley.

Décima Segunda.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la actualización del Plan Especial de la Zona Especial Turística La Mariscal, mismo que deberá ser presentado ante la Comisión de Uso de Suelo para su trámite respectivo, en el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Décima Tercera.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará conjuntamente con las entidades competentes, en el término de 30 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Reglamento de aplicación para vivienda

múltiple (VM) para los sectores o polígonos constantes en los mapas del PUOS con asignaciones de zonificación A36 (A602-50) (VU), A36.2 (VM-2), A36.3 (VM-3), A36.4 (VM-4); A37 (A1002-35) (VU), A37.2 (VM-2), A37.3 (VM-3), A37.4 (VM-4), A37.5 (VM-5), A37.6 (VM-6), A37.7 (VM-7), A37.8 (VM-8) y A38 (A1002-35) (VB), A38.3 (VM-3), A38.4 (VM-4), A38.5 (VM-5), A38.6 (VM-6), A38.7 (VM-7), A38.8 (VM-8) en suelo urbano y rural que no correspondan a urbanizaciones que fueron aprobadas mediante Ordenanza Metropolitana, en las cuales se establecen condiciones en el número de unidades de viviendas sea unifamiliar o bifamiliar. Este instrumento será publicado en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS A LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 172:

Primera.- Suprímase del numeral 4 del artículo 81, redes de infraestructura, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 la frase *“dichas empresas solicitarán previamente a la entidad responsable del territorio hábitat y vivienda la certificación metropolitana de que el predio se encuentra en suelo urbano”* y en su lugar agréguese lo siguiente: *“no obstante lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido su respectiva ordenanza de regularización”*.

Segunda.- El artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana No. 432, refórmese en el siguiente sentido:

“Artículo... (112) Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.-

1. *Podrán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.*

2. *Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:*

- a. *En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie;*
- b. *En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie;*

3. *En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica, no cambiará su uso de suelo aunque se modifiquen los coeficientes de ocupación, siempre*

y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) El área neta o utilizable se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente;
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación, con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;
- d) Los lotes con clasificación de suelo rural, que excedan los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10%, no podrán acogerse a este procedimiento;
- e) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o utilizable del lote en dos (2) pisos de altura y no se permitirán subsuelos;
- f) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Unidades de vivienda (UIV)} = \frac{\text{Área neta o utilizable (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{\text{Índice de Composición Familiar (hab/vio)}}$$

Los datos constantes son los siguientes:

Densidad neta promedio en sectores rurales de Quito = 31.6 hab/ha

Índice de composición familiar promedio en sectores rurales de Quito= 3.49 hab

- g) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;
- h) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado y energía eléctrica) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la Secretaría responsable del ambiente.
- i) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda,

para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.”

Tercera.- Modifíquese el numeral 1 del Artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 incorporando después de las palabras “suelo urbano” el siguiente texto: “y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2)”.

Disposiciones Finales:

Primera.- La Agencia Metropolitana de Control remitirá a la Comisión de Uso de Suelo, para posterior conocimiento del Concejo Metropolitano, anualmente, un informe sobre los controles generados realizados a los lotes en los cuales se desarrollen actividades económicas con calificación CZ4 implantadas en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- Las disposiciones del PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o menor jerarquía que se le oponga.

Tercera.- El presente plan sustituye el PUOS y su anexo a que se refiere el numeral 3 literal d) del artículo único de la Ordenanza No. 041, mismo que será inmediatamente protocolizado ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuarta.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la municipalidad.

Quinta.- La presente ordenanza, su anexo y el apéndice que contiene el Cuadro de Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad, serán protocolizadas ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Toda modificación en los mapas del PUOS deberá incorporarse en un registro o matriz que contenga toda la información que corresponda a dicha modificación, el cual será parte integral del PUOS.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2017.

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xx de 2017.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

DSCS