

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

20 DE NOVIEMBRE DE 2017

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, siendo las 10h20, se instalan en sesión ordinaria, 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, MSc. Patricio Ubidia, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de la concejala Lic. Luisa Maldonado.

Además se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Paulina Cubillo, Arqs. María González y Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Ana Rosero, Funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Ing. Silvana Lara, funcionaria de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Iván Tello, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP; Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control; Abg. Galo Salazar, funcionario de la Agencia Metropolitana de Control; Arq. Nelson Peñafiel, funcionaria de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Abgs. Ana Zambrano y Estefanía Paredes; y, Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Lorena Velasteguí, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; Dra. Mónica Sandoval, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado; y, Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez.

Secretaría constata que existe el quórum reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Jorge Albán de que en el punto varios se incluya una revisión de los temas que se encuentran pendientes de tratamiento de la Comisión, y del concejal Sergio Garnica de que en la revisión de los casos pendientes se establezca una agenda para revisar los PUAE, y que se incorpore como punto 3 lectura de comunicaciones.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la Comisión realizada el 7 de noviembre de 2017.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que el punto 2.1 del acta se especifique que la reforma es a la Ordenanza Metropolitana No. 127, en el punto 2.2 se cambie plan especial para Cumbia por plan especial para la zona, en el punto 3 luego de polígonos se incorpore de inconsistencia; y, en el punto 6 se cambie Quisapincha por Sisapungo, con esos cambios somete a votación la aprobación del acta.

Secretaría: Procede a tomar votación.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor con las observaciones.

Con cuatro votos a favor se aprueba el acta del 7 de noviembre de 2017.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir a la concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Solicita que se incluya en el orden del día del Concejo Metropolitano el tratamiento de la franja de protección del sector El Beaterio, a fin de que los barrio Jesús de Nazaret y San Blas puedan concluir con el proceso de regularización de los mismos, los cuales ya cuentan con los informes favorables para la regularización. Solicita se dé la palabra a los señores dirigentes de los barrios Jesús de Nazaret y San Blas. (se adjunta como anexo 1 el oficio suscrito por la concejala Luisa Maldonado).

Sra. Esperanza Sabando, Vicepresidenta del Barrio Jesús de Nazaret: Manifiesta que en el año 2014 se regularizo 3 de las 5 manzanas del barrio, por lo que solicita se ayude con la regularización del barrio Jesús de Nazaret.

Sr. Wilfrido Tenelanba, representan del barrio San Blas: Solicita se les ayude poniendo en el orden del día el tema de la franja de protección de El Beaterio a fin de poder regularizar el barrio en referencia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que por parte de los Concejales que conforman la Comisión hay la predisposición de servir, en cuanto se conoció el tema se han tomado decisiones que ya están aprobadas en la Comisión de Uso de Suelo, pero hay temas que van atados a este caso, aspira que en la próximas semanas se vayan evacuando estos temas pendientes para la segunda reforma del PUOS. No puede ir de manera aislada, tiene que ir en conjunto, indica que se vera la mejor decisión.

3. Lectura de comunicaciones.

3.1 Oficio No. DMC-12482-2017, suscrito por el Ing. Francisco Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, mediante el cual remite el proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 222. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 2).

Concejal Jorge Albán: Indica que en la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación se presentó una nueva tabla de los impuestos prediales, por lo que ha solicita de entregue la nueva tabla de valoración de los bienes, se propone una revalorización de los bienes bajando la tasa de impuesto para los predios más altos, con lo cual el incremento de la recaudación termina siendo

poco relevante, lo que desde su punto de vista es equivocado, por lo que se debe conocer la tabla de valoración para tener una idea de la dinámica de revalorización del suelo y de la metodología de trabajo. En esta carta se plantea que la revalorización sea aprobada por la Administración y lo que hace la Ordenanza es delegar a la Administración para que lo apruebe, lo cual sería un tema adicional y lo que haría el Concejo es delegar para que la Administración resuelva, lo cual se debe pensar bien, sugiere que se realice una sesión conjunta con la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, donde se presente el proceso de revalorización del catastro, y se solicite las tablas de revalorización.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remite copia del proyecto de ordenanza a los señores Concejales de la Comisión y propone que se realice una sesión conjunta con la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación el día jueves en la que se tratará la reforma de las Ordenanzas Metropolitanas No. 431 y No. 222, pide que se requieran los cuadros de valoración.

Ing. Silvana Lara, funcionaria de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que la ordenanza de valoración no se refiere a la que se hace referencia en el oficio que se acaba de dar lectura, se refiere a la sustitución de la Ordenanza No. 222 que rige a todo el catastro, ya que se encuentra obsoleta con respecto a las nuevas leyes del Sistema Nacional de Información y el Sistema Nacional de Catastro que están planteadas a través de acuerdos ministeriales, la otra es la Ordenanza de Valoración 2018 – 2019.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita el proyecto de Ordenanza de Valoración, la cual se tratará en la sesión conjunta.

La Comisión **resuelve:** Solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro remita proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 093 de aprobación del plano de valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017.

Siendo las 10h51 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-124099.

Solicitante: Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 259624 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación.

Concejal Jorge Albán: A favor del expediente.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

5. Continuación de conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo:

5.1 Informe, análisis y resolución respecto de la propuesta técnica para el tratamiento de las zonificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar (A36, A37 y A38) y la creación de nuevas asignaciones propuestas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha realizado una jerarquización de las vías diferenciándolas en principales y secundarias de donde sale una reclasificación del potencial de número de viviendas para los lotes vivienda unifamiliar (VU) y vivienda bifamiliar (VB). En las parroquias en las que existe VU/VB la tendencia en el 70% es que existan 2 pisos, la zonificación circundante es de 2 pisos, por lo tanto se está proponiendo que se mantenga aquello; han concluido en un cuadro que ha generado una mayor segregación de los parámetros de densificación, donde se llega a cinco puntos: **a.** Vías con alta capacidad de carga y servicios, **b.** Vías con alta capacidad de carga y sin disponibilidad de servicios, **c.** Vías con baja capacidad de carga y con servicios, **d.** Vías con baja capacidad de servicios y sin disponibilidad de servicios; y, **e.** Polígonos sin accesibilidad vehicular.

Recomiendan que los predios situados en suelo urbano que tienen vías con alta capacidad y servicios admitan para lotes de 600 metros las cuatro unidades de vivienda, en términos generales la densidad se deprecia, tanto en el sentido de bajo riesgos a alto riesgo como desde lo urbano hacia lo rural disperso.

Toda la casuística de los predios está determinada por la jerarquía vial, el nivel riesgo, y la localización en la trama urbana o rural; con lo que han logrado ponderar el impacto vial, dando a los predios que tienen vías grandes mayor capacidad de recibir viviendas, y a los predios que tienen vías pequeñas menor capacidad.

Los mapas sitúan para cada polígono VU y VB el número máximo de viviendas admisibles que constará en la zonificación, el resultado es que polígonos que antes tenían una vivienda o dos viviendas ahora pueden tener hasta 8 viviendas. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 3).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que en el cuadro que indica el tipo de vía y la disponibilidad de servicios se especifique las dimensiones y la lógica, se indique como se valora la capacidad, bajo que parámetros de orden técnico, a fin de evitar la discrecionalidad y que sea de fácil comprensión y aplicación.

Concejal Jorge Albán: Indica que se suma a lo manifestado por el concejal Garnica, se debe tener una tabla de las vías.

Siendo las 11h05 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el polígono de alta capacidad de carga se encuentran desde las colectoras para arriba, y en las vías de poca capacidad entran todas las categorías de locales; las categorías se suman por agregación de componentes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la categoría b es temporal ya que cuando tenga todos los servicios básicos debe migrar a la categoría a, por lo que se debe allanar el camino para esta migración.

Siendo las 11h07 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que han realizado una ponderación en base a vías y servicios el número máximo de viviendas que puede recibir un polígono, el cual va a estar zonificado en el mapa PUOS Z2 de la segunda reforma al PUOS.

El texto que se propone dice: "Condiciones de aplicación de parámetros para vivienda unifamiliar (VU) y vivienda multifamiliar, en aquellos sectores o polígonos constantes de los mapas del PUOS con las asignaciones de zonificación A36, A37, ubicadas en suelo urbano y rural podrán edificar el número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo determinadas en la correspondiente zonificación bajo el régimen de propiedad horizontal".

Concejal Jorge Albán: Indica que en el texto de ordenanza se debería poner de manera explícita que no se cambia el COS ni la edificabilidad, se debe hacer un cuadro donde conste la ponderación de los distintos factores a ser considerados; si mejoran los servicios debe haber una actualización, se debe incorporar los lotes mayores de 2500 y 5000.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que los lotes de 2500, 5000 y 10000 metros no entrarían en este proceso ya que no tiene restricción por vivienda unifamiliar o bifamiliar, la restricción es por el COS, en estos casos se tiene otras connotaciones y es posible que se tenga que vender edificabilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el tema la vivienda unifamiliar y bifamiliar ya estaría satisfecho con los ajustes solicitados.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sugiere que a la potestad que tiene la Secretaría de actualizar el PUOS en casos muy puntuales, se agregue que pueda incrementar el número de viviendas en función de una probada factibilidad de servicios, para que aplique solo a estos casos.

Siendo las 11h33 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que se debe analizar si estos cambios realizados en zona rural requieren la consulta al MAGAP.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el comunicado del MAGAP indica que se pronunciaron en los casos de clasificación, en los casos de zonificación no se pronunciara.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que no sería necesaria la consulta al MAGAP ya que no se está cambiando la clasificación.

Siendo las 11h38 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que con esa lógica no debería ir ese inciso en la normativa, propone que en la parte considerativa se haga referencia al oficio del MAGAP. Solicita se someta a votación la propuesta técnica para el tratamiento de las zonificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidía: A favor.

Concejal Sergio Garnica: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar la propuesta técnica para el tratamiento de las zonificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

5.2 Informe, análisis y resolución del informe conjunto de la Dirección Metropolitana de Catastro y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para el aprovechamiento de las áreas comprendidas entre el borde superior de quebrada y las delimitaciones de uso y zonificación existentes en la base de información de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Ing. Silvana Lara, funcionaria de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que en base a la solicitud de las definiciones, los accidentes geográficos están categorizados como 8 en base al COOTAD y están presentando un proyecto de ordenanza que va a tener estas nominaciones en un glosario; la definición de río y quebrada están dados por el Instituto Geográfico Militar y Senagua ya que son entes autorizados para hacerlo, el río es un elemento hidrográfico que tiene agua continuamente, de 6 o más meses al año; y, la quebrada es un elemento de fisiografía, es decir, de relieve, cuyo componente principal está dado por la pendiente.

La Dirección Metropolitana de Catastro, obtiene los accidentes geográficos a través del modelo digital del terreno, el cual se realiza con la toma de fotografía aérea y puntos de control; y, realiza una restitución de accidentes geográficos; se puso un procedimiento de modificación de segmentos de accidentes bajo la solicitud del ciudadano.

Para la aplicación de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, se calcula la pendiente del accidente, donde se indica que pendientes mayores hasta 30 grados tendrán un retiro 6 metros, de 30 a 60 grados será de 10 metros; y, de 60 en adelante será 15 metros, esto en el caso de quebradas, en el caso de ríos el retiro es de 50 metros. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 4).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que quedó pendiente el tema del remanente, el cual desde el punto de vista de la Comisión no debería haber remanente, sino que se debería dejar el borde y la afectación.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para las protecciones ecológicas dentro del PUOS, además del borde superior de quebrada, el cual se basa específicamente en el tema del relieve del terreno, se han utilizado otros elementos para poder definir dichas franjas de protección, como las zonas de riesgo, áreas protegidas, pendientes, deslizamientos, erosión e imágenes satelitales.

Concejal Jorge Albán: Señala que lo que se hay que definir es el borde superior de quebrada, si adicionalmente por cualquier factor se debe definir zona de riesgo, es complementario, y puede haber muchos elementos para determinar zona de riesgo; a partir del concepto de escarpe se debería construir el concepto de borde de quebrada.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema queda pendiente para que se amplíe con las observaciones presentadas por la Comisión.

6. Varios.

- Revisión de los temas que se encuentran pendientes de tratamiento de la Comisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta sobre los PUAE Betania, Manuel Córdova Galarza y UTE VILLAGE, a los que hicieron visita; cuyo plazo para presentar ya se venció, así como San Francisco de Huarca, Hotel Holiday Inn y otros privados que están a la espera de la vigencia de la Ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que iniciará con los planes especiales: San Juan Alto de Cumbayá está en diagnóstico un 95%, memoria técnica 95%, redacción de la Ordenanza 95% por lo que remitirá para conocimiento de la Comisión en esta semana; los Planes Especiales de El Carmen Bajo y Tababela los remitirá el 4 de diciembre para conocimiento de la Comisión. Tienen problemas de avance en los Planes Especiales Mancomunidades Noroccidentales, Laderas hacia Valle de Los Chillos, Hacienda el Pugro; y, Norcentrales, por lo que va a solicitar un plazo razonable para estos Planes especiales que por su magnitud no los pueden tratar aún. El Plan de La Mariscal está avanzando, espera poder hacer la entrega del proyecto de ordenanza el 20 de diciembre. (Se adjunta como anexo 5 los cuadros de Planes Especiales y PUAE).

Con respecto a los PUAE Betania y Manuel Córdova Galarza se han reunido con los promotores, han revisado los proyectos de ordenanza pero falta definir, por parte de los promotores, el modelo

de gestión de tierras, estacionamientos; el proyecto de ordenanza aún no está maduro, han trabajado con el equipo de la Arq. Ron, pero el proyecto tiene inconsistencias.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que la normativa indica que los PUAE sean presentados en paralelo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Comisión de Uso de Suelo, a fin de poder procesar de una manera distinta ante lo que se puede considerar dificultades u obstáculos, la Comisión no va a aprobar pero puede decir es que más allá del informe técnico de la Secretaría, se ponga en conocimiento del Concejo, son proyectos que tienen que llegar a la Comisión para revisar los problemas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que cuentan con los informes de viabilidad, lo que no está consolidado es el texto de ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se remitan todos los proyectos normativos, a fin de analizarlos.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita de manera urgente, los proyectos normativos de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentran en análisis de la Mesa Técnica de PUAE, de manera particular y por haberse realizado la respectiva inspección de los siguientes: Manuel Córdova Galarza, UTE VILLAGE y Betania.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que otro tema pendiente es el barrio La Floresta, se ha solicitado un informe específico sobre las preocupaciones el sector, el cual no llega, consulta cuando van a remitir el informe.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que han insistido con el Administrador Zonal Norte "Eugenio Espejo" que remita el expediente de las LUAE, a lo cual ha recibido un oficio que solo indica el número de LUAE y la fecha.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita un oficio a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" insistiendo en el pedido de la información.

Concejal Jorge Albán: Indica que otro caso es la primera reforma al PUOS, la cual ya está en trámite, a su parecer no se debería modificar, hablará con la concejala Luisa Maldonado para indicar aquello, sugiere que la segunda reforma del PUOS se trate en dos partes, la primera con la normativa y algunos de los cuadros que se han revisado y que requieren un último chequeo, en donde se incorpore el CM1, vivienda unifamiliar y bifamiliar, borde de quebrada para aprobar esos temas; y, finalmente ver los polígonos, lo cual les va a llevar más tiempo, proponer revisar el texto de ordenanza, el pedido de la concejala Luisa Maldonado se podría incluir en esta revisión. El tema de los límites de la ciudad son temas que están pendientes para la segunda reforma.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que con respecto al Troje, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS ha encontrado un sistema tecnológico que reduce a cero el área de afectación producto de la Planta de Clorogás, con lo cual hay una solución tecnológica para este sector.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si tienen listo el tema de los límites se remita para conocimiento de la Comisión, y se incluya además el tema de las galleras, Atacazo, límite rural, el tema de Pifo se tratará con los polígonos.

Siendo las 12h41, 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 el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S).

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

Abg. Jaime Morán Paredes
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito (S)**

VLJ

ANEXO

1



Luisa Maldonado M.

Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

2017-170719

Uso de Suelo
[Firma]

Oficio No.736-LMM-CMQ-2017
Quito, 14 de noviembre de 2017

Abogado

Sergio Garnica

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Presente

De mi consideración:

En el mes de mayo del 2017, la Comisión de Uso de Suelo dio dictamen favorable para la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 127, en relación a la franja de protección de la Terminal El Beaterio.

En la sesión del Concejo Metropolitano del 7 de septiembre del 2017, en la que se incluyó para primer debate la Ordenanza modificatoria a la Ordenanza 127, reclamé la inclusión de este tema que perjudica a varios barrios que se encuentran a los alrededores del Beaterio, quienes no pueden realizar la regularización de sus viviendas debido a la normativa vigente.

Con estos antecedentes y a pedido de las Directivas de los Barrios de El Beaterio, solicito ser recibida en Comisión General, junto con sus representantes, en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo, el día lunes 20 de noviembre del 2017.

Por la atención que se dé a la presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

[Firma]
Luisa Maldonado M.
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**


Elaborado por:	MAJM
Revisado por:	MCSC

Fecha: **16 NOV 2017** Hora **12:10**
Nº. HOJAS **-UNA**
Recibido por: *[Firma]*

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176
Quito-Ecuador

ANEXO

2

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Sando</i>
	FECHA: <i>11/10/2017</i>
	HORA: <i>10:02</i>
	SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL
	FIRMA: 



Oficio No. DMC-12482-2017
DMQ Quito, 31 de octubre de 2017

2017-107865

Economista
 Miguel Dávila Castillo
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Concejal
 Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Abogado
 Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
 Presente

Asunto: Proyecto Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 222

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana 222, sancionada el 31 de agosto de 2007, aprobó la "Ordenanza Metropolitana del Catastro Inmobiliario Ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito", instrumento que se lo emitió entre otros, en base a la norma general vigente a esa fecha, esto es la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Ley que fue derogada con la expedición del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Adicionalmente, la Asamblea Nacional del Ecuador emitió la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo", publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, la cual fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y su ámbito de aplicación a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, realizada por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias.

En la Ley IDEM, en el Capítulo IV se establece el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, definiéndolo como un Sistema de Información Territorial generado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que

tiene que actualizarse de manera continua y permanente y que es administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales.

Para la aplicación de la "ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo", el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, y que deben ser implementados por todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos par la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.


En virtud de lo expuesto y tomando en cuenta la nueva normativa nacional que rige para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, es necesario actualizar la normativa que rige el Sistema de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, esto es la Ordenanza Metropolitana No. 222 del Catastro Inmobiliario Ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, se sugiere que se debería sustituir esta Ordenanza por una que fije lineamientos generales, y que faculte al Alcalde Metropolitano o a quien se delegue, para establecer los procesos procedimiento y metodología para la formación y actualización de los catastros del Distrito Metropolitano de Quito; así como, de los servicios que presta la Dirección Metropolitana de Catastro.

En tal virtud, remito para su conocimiento y trámite de Ley el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza No. 222 del Catastro Inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

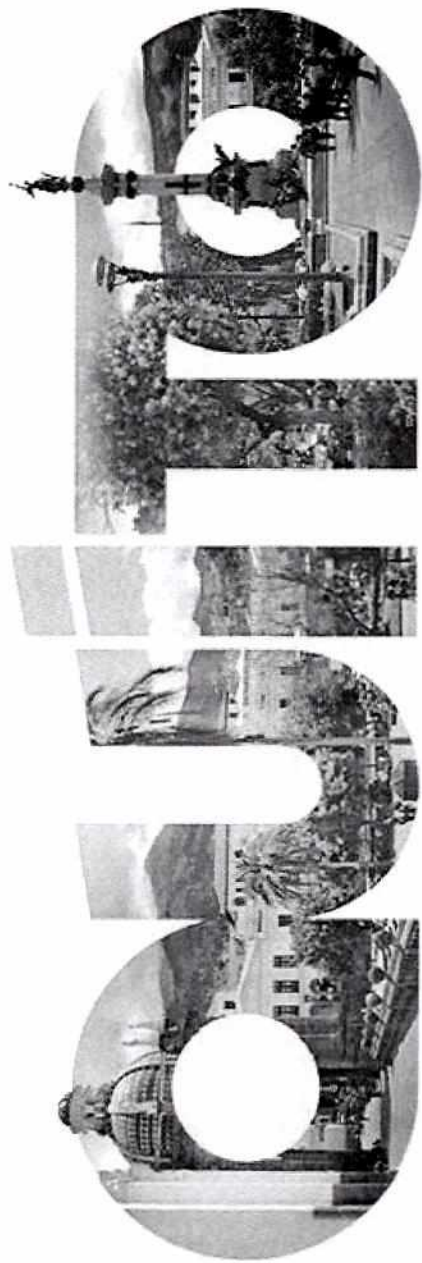
Revisado por:	Ab. Nelson Muñoz	AL	30-10-2017	
Elaborado por:	J.Eraza	DIR	30-10-2017	

Ejemplar 1: Adm. General
Ejemplar 2: Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Sec. General de Concejal
Ejemplar 4: DIR-DMC

Copia:
Ejemplar 5: Secretaría DMC

ANEXO

3

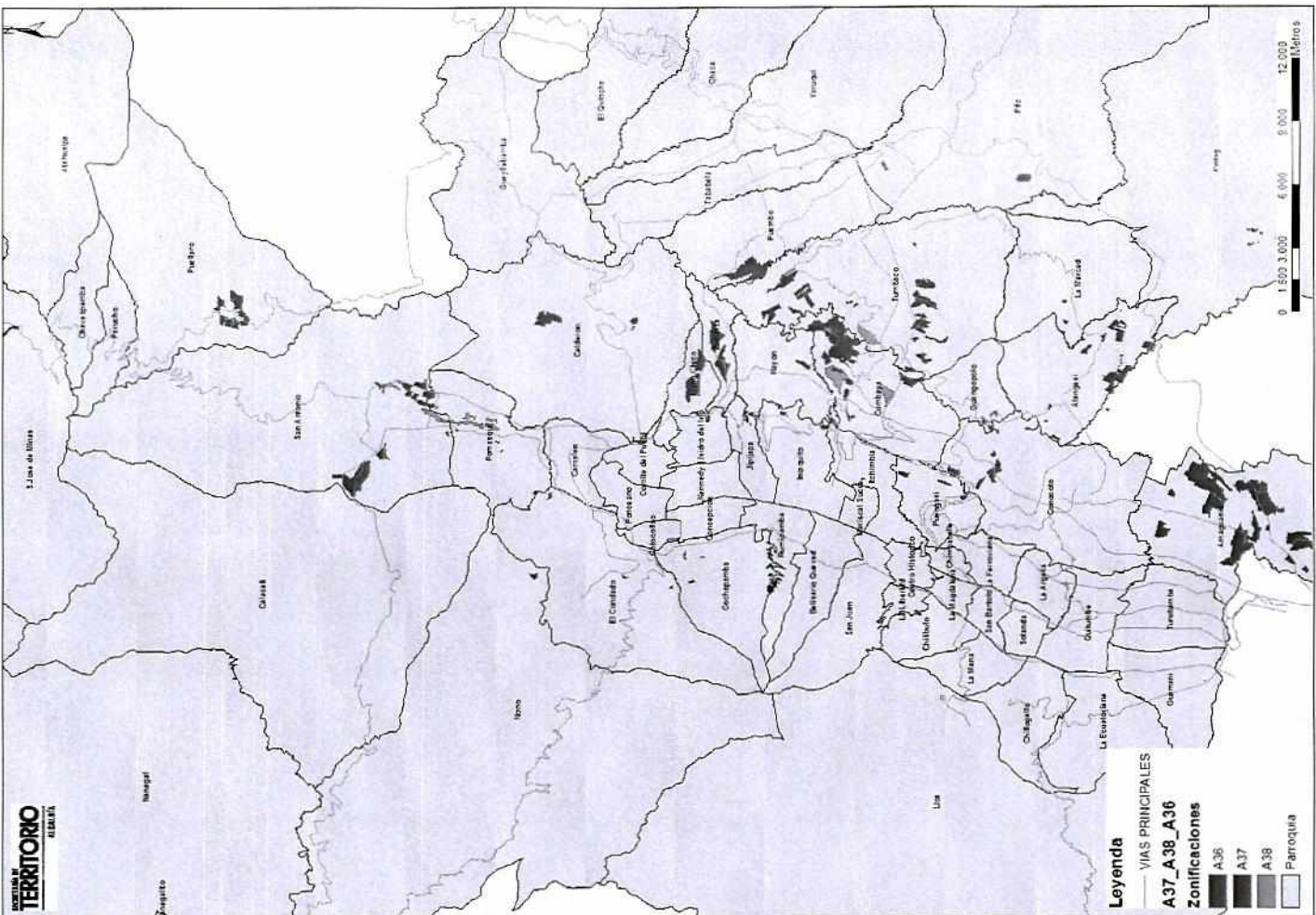


ALCALDÍA

PROYECTO DE REFORMA DE LA OM 127 DE LAS ZONIFICACIONES A36, A37 Y A38

Antecedentes

Normativa	Texto
<p>El 30 de diciembre de 2011 se sancionó la ordenanza metropolitana No. 171, que aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2011 -2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo contemplado en la zonificación)”.
<p>El 22 de febrero de 2015 se sancionó la ordenanza metropolitana No. 041, que aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo contemplado en la zonificación)”.
<p>El 25 de julio de 2016 se sancionó la ordenanza metropolitana No. 127, que modificó la ordenanza metropolitana No. 041 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote)”. • “(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote)”.



**CUADRO RESUMEN
PROYECTO DE REFORMA DE LA OM 127 DE LAS ZONIFICACIONES A36, A37
Y A38**

ZONIFICACIÓN A36 A(602-50) (VU)				
PARROQUIA	No.	CLASIFICACION	USO	AREA (ha)
CUMBAYÁ	2	URBANO	RU1A	20,25
Subtotal	2			20,25
ZONIFICACIÓN A37 A(1002-35) (VU)				
PARROQUIA	No. POLIGONOS	CLASIFICACION	USO	AREA (ha)
ALANGASI	11	RURAL	AR	144,49
AMAGUANA	18	RURAL	AR	678,99
CALDERÓN	3	RURAL	AR	60,89
COCHAPAMBA	4	RURAL	AR	4,72
CONOCOTO	7	RURAL	AR	60,03
CUMBAYA	19	RURAL/URBANO	AR, RR2, RU3, RU1A, EQ	286,39
EL CONDADO	3	RURAL/URBANO	AR	4,13
GUAMANI	1	RURAL	AR	0,26
GUANGOPOLO	4	RURAL	AR	13,00
ÍNAQUITO	3	RURAL	AR	3,88
ITCHIMBIA	1	RURAL/URBANO	AR, RU1	4,91
JIPIAPA	1	RURAL	AR	0,44
LA MERCED	3	RURAL	AR	4,57
LLANO CHICO	4	RURAL	AR	87,13
NAYON	3	URBANO	AR, RU1	27,08
NONO	1	URBANO	RU1, RU1A	6,15
PIFO	2	RURAL	AR	28,98
PINTAG	7	RURAL	AR	10,93
POMASQUI	4	RURAL	AR	5,52
PUELLARO	3	RURAL	AR	105,62
PUEMBO	2	RURAL/URBANO	AR, RU1	127,55
PUENGASI	3	RURAL	AR	16,84
S. J. DE MINAS	2	RURAL	AR	15,51
SAN ANTONIO DE P.	11	RURAL/URBANO	AR, RU1	207,51
TABELA	2	RURAL/URBANO	AR, RN/PS	3,49
TUMBACO	19	RURAL/URBANO	AR, RU1	274,87
ZAMBIZA	2	RURAL/URBANO	AR, RR1	102,57
Subtotal	143			2286,45
ZONIFICACIÓN A38 A(1002-35) (VB)				
PARROQUIA	No.	CLASIFICACION	USO	AREA (ha)
CUMBAYA	7	URBANO	RU3, RU1A, RU1	94,56
POMASQUI	7	URBANO	RU1, RU1A	38,36
SAN ANTONIO	5	URBANO	RU1	36,00
TUMBACO	2	RURAL	AR, RU1A	48,89
Subtotal	21			217,81
TOTAL	166			2.524,50

Las zonificaciones A36 (A 602-50 (VU)), A37 (A1002-35 (VU)) y A38 (A1002-35(VB)) abarcan 166 polígonos. Estos polígonos según su ubicación están distribuidos de la siguiente manera:

Polígonos por ubicación		
	Polígonos	%
Urbano	47	28,31
Rural Periurbano	93	56,02
Rural Disperso	26	15,66
TOTAL	166	100

Donde:

- **Urbano.-** Suelo con clasificación urbana en base el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente (Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016).
- **Rural periurbano.-** Suelo con clasificación rural, que limita con suelo clasificado como urbano.
- **Rural disperso.-** Suelo con clasificación rural, que no limita con suelo clasificado como urbano.

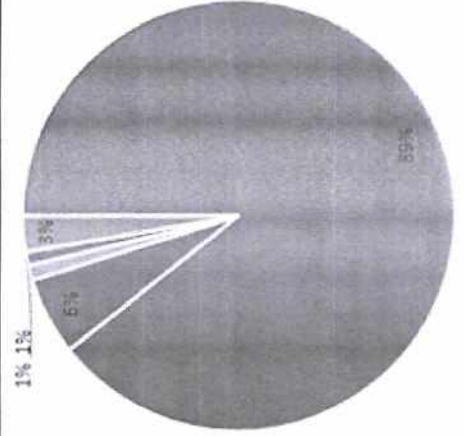
Superficie de los lotes ubicados en los polígonos VU y VB

Número de lotes por superficie correspondientes a Vivienda Unifamiliar (VU)

Clasificación de suelo	No. Lotes menores 1 ha.	No. Lotes 1 ha- 2 ha.	No. Lotes 2 ha- 3 ha.	No. Lotes 3 ha- 4 ha.	No. Lotes 4 ha- 5 ha.
Urbano	1149	78	21		
Rural	3589	234	37	56	140
Total	4738	312	58	56	140

Número de lotes por superficie correspondientes a Vivienda Bifamiliar (VB)

Clasificación de suelo	No. Lotes menores 1 ha.	No. Lotes 1 ha- 2 ha.	No. Lotes 2 ha- 3 ha.	No. Lotes 3 ha- 4 ha.	No. Lotes 4 ha- 5 ha.
Urbano	558	36	30		
Rural	3589	234	37	56	140
Total	4147	270	67	56	140



- No. Lotes menores 1 ha.
- No. Lotes 1 ha- 2 ha.
- No. Lotes 2 ha- 3 ha.
- No. Lotes 3 ha- 4 ha.
- No. Lotes 4 ha- 5 ha.

Urbanizaciones aprobadas con zonificaciones VU y VB

De los 166 polígonos que se han analizado, se ha registrado 10 que corresponden a urbanizaciones (aprobadas mediante ordenanzas) principalmente ubicadas en la parroquia de Cumbayá:

- Aromito
- Leticia
- Los Eucaliptos 1
- Pillagua
- Jardines La victoria
- Del Valle 1
- Del Valle 2 y 3
- Jacarandá
- La Comarca
- Jardín del Este 2

Análisis de Alturas

Número de pisos en el contexto urbano en torno a polígonos con zonificación de Vivienda Unifamiliar

Parroquia	1		2		3		4		5		6		V	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Alangasí	53	3	1077	70	345	22	22	1					31	2
Amaguaña			2853	82	512	15	26	1					54	2
Atahualpa			941	100										
Calacallí			601	100										
Calderón	29	2	848	56	560	37	8	1					57	4
Carcelén					31	7	397	93						
Cochapamba			355	58	240	39	6	1					13	2
Concepción					1	3	23	49					7	15
Conocoto			422	42	481	48	34	3					74	7
Cotacollao							50	85					4	7
Cumbayá			1021	63	412	25	32	2	16	1	24	1	117	7
El Condado			618	66	262	28	24	3					28	3
Guamaní			1067	64	196	12	10	1					392	24
Guangopolo	25	9	226	82	25	9								
Iñaquito			134	55	6	2	9	4					18	7
Itchimbia			192	76	42	17	11	4					8	3
Jipijapa			34	23	39	27	35	24					39	27
La Merced	5	1	485	77	123	20							16	2
Llano Chico			255	56	193	43							3	1

Parroquia	1		2		3		4		5		6		V	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Mariscal Sucre	1	0	441	66	137	20							12	2
Nayón														
Nono			1949	100										
Piño			1457	84	74	4	178	10					17	1
Pintag	8	1	1295	95	52	4								
Pomasquí			389	53	245	34	30	4					17	2
Puéllaro	442	50	406	46	42	5								
Puembó			919	98	0	0	17	2						
Puengasí			294	57	218	42							5	1
S. Isidro del Inca			61	43	29	20	51	36						
S. José de Minas			185	70	80	30								
San Antonio	1950	33	3399	58	291	5	99	2					129	2
Tababela			459	94	0	0	27	5						
Tumbaco	21	1	1618	61	793	30	27	1	31	1			153	6
Turubamba			74	27									195	73
Yaruquí			122	76			39	24						
Zambiza			109	69	49	31							1	1
Total general	2534	7	24306	69	5481	16	1163	3	47	0,01	121	0,1	1555	4

Análisis de Alturas

Número de pisos en el contexto urbano en torno a polígonos con zonificación de Vivienda Bifamiliar

Número de pisos	1		2		3		4		5		6		V		Total general						
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		ha					
Parroquia	81,4	75,3	0,5	0,5	48,1	4,6	15,9	1,5	22,7	2,2	124,5	26,2	24,3	108,1							
Calderón	413,8	40	409,8	39,6	0,7	100	18,1	2,9	37,9	6,1	135,0	135,0	1034,9								
Cumbayá	0,7	100	191,6	30,5	10,3	1,6	13,4	2,1	21,2	3,4	4,6	0,2	2846,9								
Itchimbia	316,3	50,9	249,3	40,1	18,1	2,9	1,8	0,4	22,7	0,4	214,5	4,0	5374,7								
Pomasqui	135,0	100	1075,3	20,0	96,1	1,8	29,4	0,5	22,7	0,4	214,5	4,0	5374,7								
Puembo	390,9	62,3	191,6	30,5	10,3	1,6	13,4	2,1	21,2	3,4	4,6	0,2	2846,9								
San Antonio	912,1	32	1687,2	59,3	223,4	7,8	19,6	0,7	390,9	62,3	191,6	30,5	10,3	1,6	13,4	2,1	21,2	3,4	4,6	0,2	2846,9
Tumbaco	3024,5	56,3	1075,3	20,0	96,1	1,8	29,4	0,5	22,7	0,4	214,5	4,0	5374,7								
Total general	912,1	17	3024,5	56,3	1075,3	20,0	96,1	1,8	29,4	0,5	22,7	0,4	214,5	4,0	5374,7						

Análisis para el aumento del número de Viviendas

1) Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 600 m² y 1.000 m²

2) Ponderación de parámetros territoriales en base a la clasificación del suelo, nivel de riesgo y dotación de servicios básicos.

Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 600 m²

1)

Tabla No. 1 Densificación a partir de lotes de 600 m² zonificación (A36/VU/)







No. Viviendas	COS PB (m ²)	COS proporcional PB (m ²)	COS Total (m ²)	No. Estacionamientos	Área de Estacionamientos (m ²)	Área verde comunal (m ²)	Área verde comunal (%)	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad Hab/ ha.
1	300	300,00	600,00	2	50	12	2%	600,00	238	238,00	N/A	40,72
2	300	150,00	300,00	4	100	24	4%	300,00	176	88,00	N/A	81,43
3	300	100,00	200,00	6	150	36	6%	200,00	114	38,00	N/A	122,15
4	300	75,00	150,00	8	200	48	8%	150,00	52	13,00	N/A	162,87
5	300	60,00	120,00	10	250	60	10%	120,00	-10	-2,00	118,00	203,58
6	300	50,00	100,00	9	225	72	12%	100,00	3	0,50	100,50	244,30
7	300	42,86	85,71	10	250	84	14%	85,71	-34	-4,86	80,86	285,02
8	300	37,50	75,00	11	275	96	16%	75,00	-71	-8,88	66,13	325,73

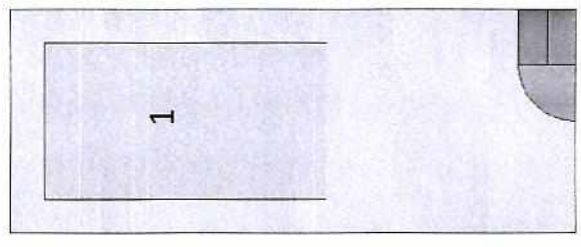
Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 1.000 m²

Tabla No. 2 Densificación a partir de lotes de 1000 m² zonificaciones A37/A38/VU/VB)

No. Viviendas	COS PB (m ²)	COS proporcional PB (m ²)	COS Total (m ²)	No. Estacionamientos	Área de Estacionamientos (m ²)	Área verde comunal (m ²)	Área verde comunal (%)	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad Hab/ ha.
1	350	350,00	700,00	2	50	12	1%	700,00	588	588,00	N/A	24,43
2	350	175,00	350,00	4	100	24	2%	350,00	526	263,00	N/A	48,86
3	350	116,67	233,33	6	150	36	4%	233,33	464	154,67	N/A	73,29
4	350	87,50	175,00	8	200	48	5%	175,00	402	100,50	N/A	97,72
5	350	70,00	140,00	10	250	60	6%	140,00	340	68,00	N/A	122,15
6	350	58,33	116,67	9	225	72	7%	116,67	353	58,83	N/A	146,58
7	350	50,00	100,00	10	250	84	8%	100,00	316	45,14	N/A	171,01
8	350	43,75	87,50	11	275	96	10%	87,50	279	34,88	N/A	195,44
9	350	38,89	77,78	12	300	108	11%	77,78	242	26,89	N/A	219,87

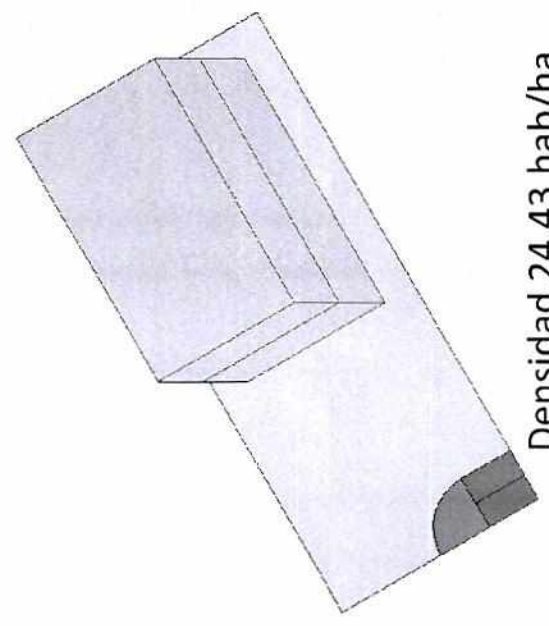
Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal

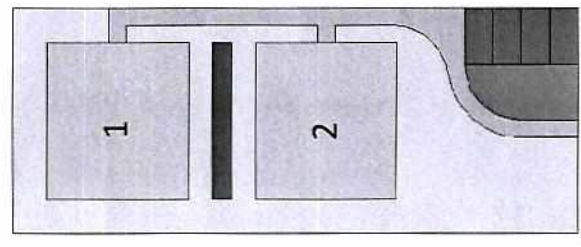


1 V

COS PB 350 m²
 COS TOTAL 700 m²

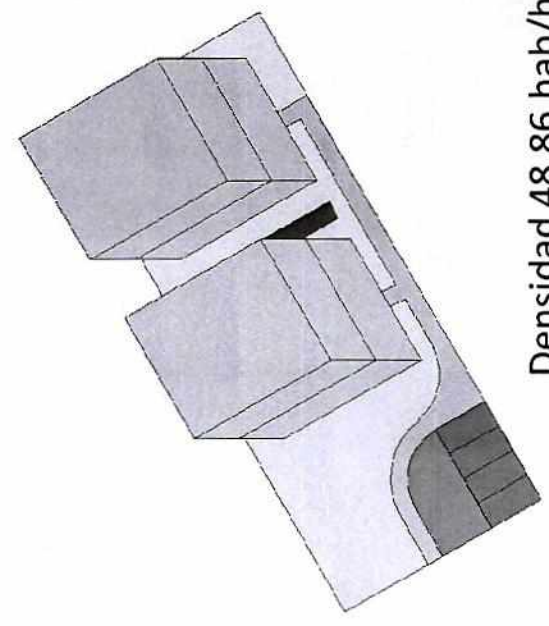


Densidad 24,43 hab/ha









2 V

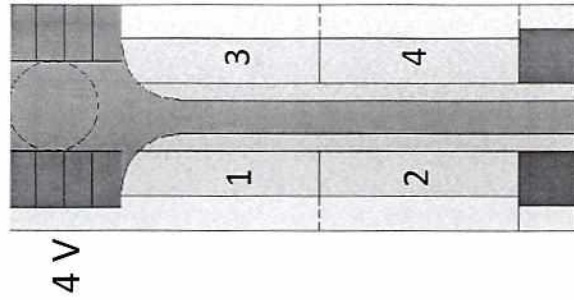
COS PB 175 m²
 COS TOTAL 350 m²



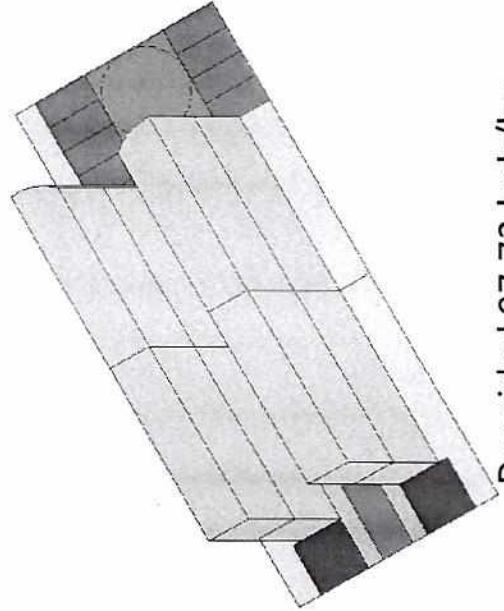
Densidad 48,86 hab/ha

Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

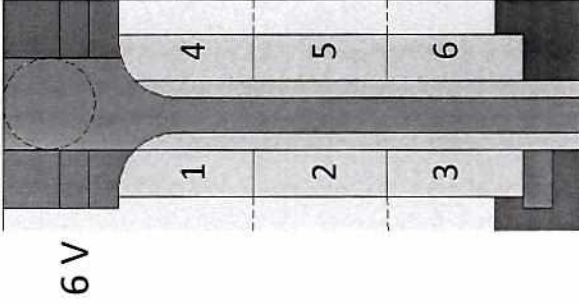
-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal



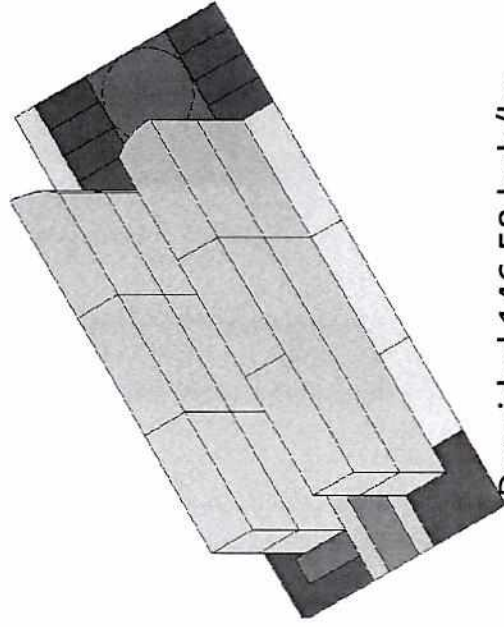
COS PB 87,50 m²
 COS TOTAL 175 m²



Densidad 97,72 hab/ha









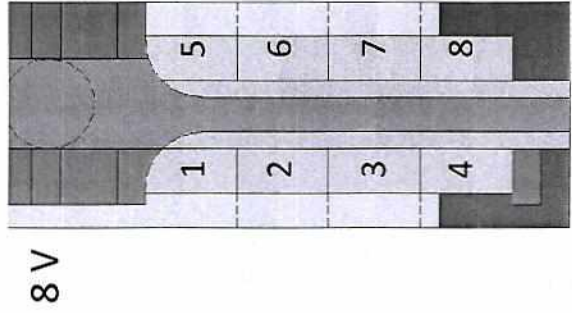
COS PB 58,33 m²
 COS TOTAL 116,67 m²



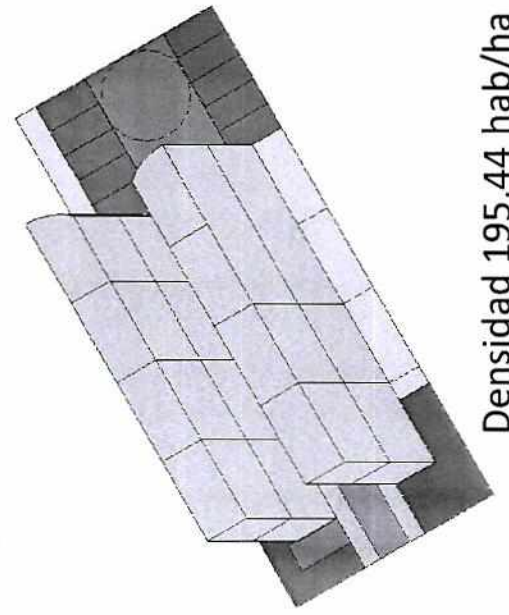
Densidad 146,58 hab/ha

Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal

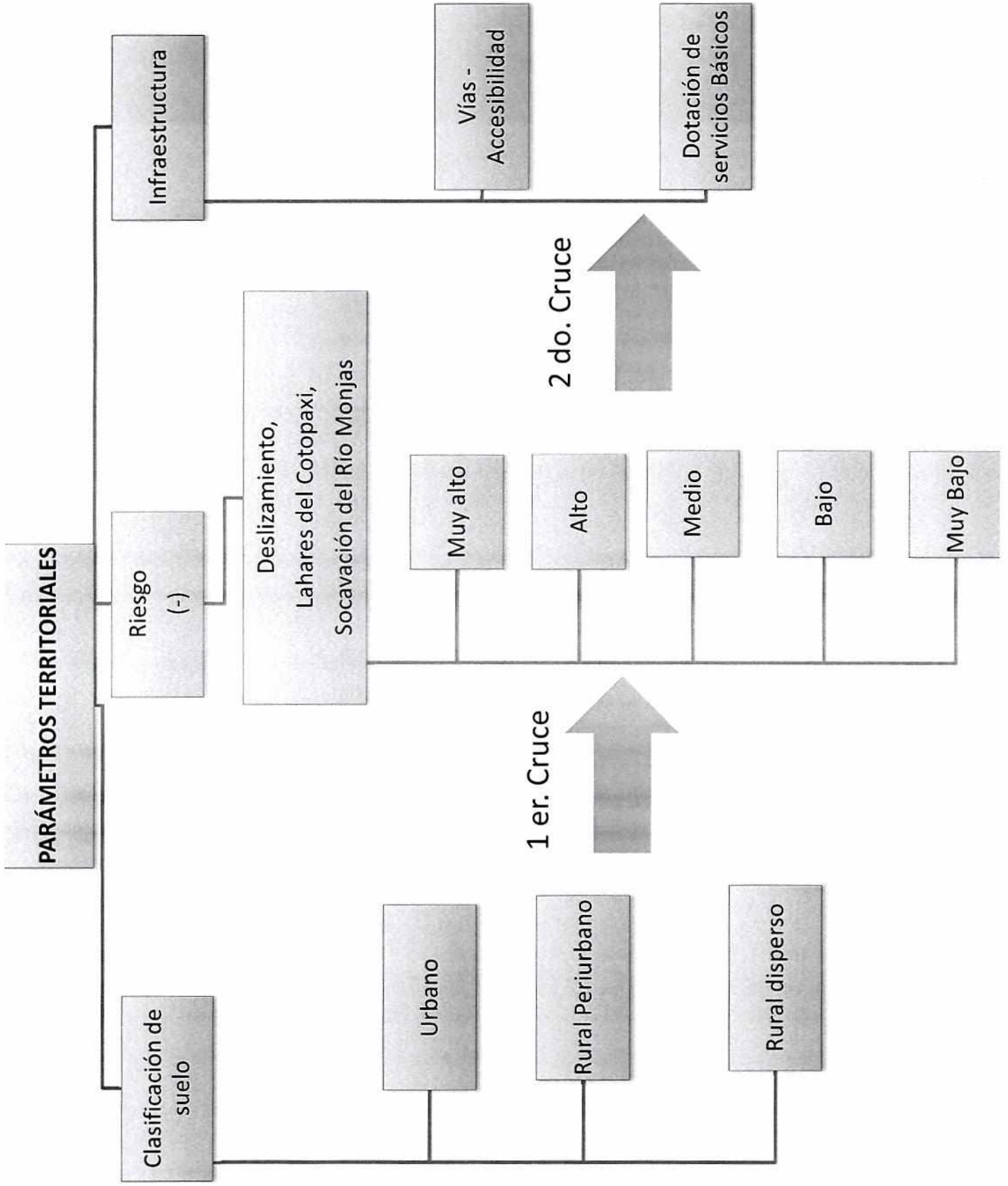


COS PB 43,75 m²
 COS TOTAL 87,50 m²



Densidad 195,44 hab/ha

2)



Cruce de parámetros territoriales

Dónde:

- **Urbano.**- Suelo con clasificación urbana en base el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, según la OM 127 sancionada el 25 de julio de 2016.
- **Rural periurbano.**- Suelo con clasificación rural ibídem, que limita con suelo clasificado como urbano.
- **Rural disperso.**- Suelo con clasificación rural ibídem, que no limita con suelo clasificado como urbano.

Tabla No. 3 Polígonos por ubicación

	Polígonos	%
Urbano	47	28,31
Rural Periurbano	93	56,02
Rural Disperso	26	15,66
TOTAL	166	100

1 er. Cruce

Tabla No. 4.- Número de polígonos segmentados por ubicación y riesgo

	Muy Bajo	Bajo	Moderado	Alto	Muy Alto	Total
Urbano	3	11	8	7	18	47
Rural Periurbano	6	30	18	24	15	93
Rural Disperso	3	8	6	5	4	26
Total	12	49	32	36	37	166

2 do. Cruce

Tabla No. 6 Unidades habitacionales permitidas en lotes de 600 m²

	Muy Bajo			Bajo			Moderado			Alto			Muy Alto		
	VS	VNS	SNV	VS	VNS	SNV	VS	VNS	SNV	VS	VNS	SNV	VS	VNS	SNV
Urbano	4	4	2	1	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1	1
Rural periurbano	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural Disperso	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Tabla NO. 5.- Unidades habitacionales permitidas en lotes de 1.000 m²

	Muy Bajo			Bajo			Moderado			Alto			Muy Alto										
	VS	S	SNV	V	NSN	VN	VS	S	SNV	V	NSN	VN	VS	S	SNV	V	NSN	VN	VS	S	SNV	V	
Urbano	8	8	7	6	7	7	6	5	6	6	5	4	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural periurbano	4	4	3	2	3	3	2	1	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural Disperso	3	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

VS vías y servicios

VNS vías y no servicios

SNV servicios y no vías

NSNV no servicios no vías

Resultado

Unidades habitacionales permitidas en lotes de 600 m²

	Muy Bajo					Bajo					Moderado					Alto					Muy Alto								
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E				
Urbano	4	4	3	2	1	3	3	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural																													
Periurbano	3	3	2	1	1	3	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural Disperso																													
	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Unidades habitacionales permitidas en lotes de 1.000 m²

	Muy Bajo					Bajo					Moderado					Alto					Muy Alto								
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E				
Urbano	8	8	7	6	1	7	7	6	5	1	6	6	5	4	1	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural																													
Periurbano	6	5	4	2	1	5	4	3	2	1	4	3	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural Disperso																													
	3	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Donde:

- A. Vías con alta capacidad de carga y servicios.
- B. Vías con alta capacidad de carga y sin disponibilidad de servicios
- C. Vías con baja capacidad de carga y con servicios
- D. Vías con baja capacidad de carga y sin disponibilidad de servicios
- E. Polígonos sin accesibilidad vehicular

ANEXO

4

Borde Superior de Quebrada y Protecciones Ecológicas Noviembre 2017





DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

ACCIDENTES GEOGRAFICOS

1. DEFINICION DE RIO Y QUEBRADA
2. OBTENCION DE ACCIDENTES GEOGRAFICOS
3. MODULO DE ACCIDENTES GEOGRAFICOS



1. DEFINICION DE RIO Y QUEBRADA

Hidrografía:

El vocablo hidrografía incluye aquellos accidentes naturales y artificiales en que el agua forma parte constituyente. La cantidad de agua varía según la naturaleza del accidente hidrográfico, puede que sea abundante, como en el caso de ríos, lagos y acueductos; moderada como en pantanos, ríos intermitentes y acequias de regadío o puede que la presencia de agua sea de índole temporal como en el caso de lechos de ríos intermitentes y regiones sujetas a inundación controlada.

Río:

Elemento hidrográfico que contiene agua por un promedio de 6 o más meses al año, su desembocadura puede ser a otro río o al mar y su curso de agua fluye de manera natural.

En campo se debe validar características físicas (calidades) del elemento, mediante la observación directa de ancho y caudal con la finalidad de apoyar al criterio.



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Fisiografía:

Esta categoría clasifica los objetos que describen la forma de la superficie de la tierra y de sus capas interiores.

Hipsografía:

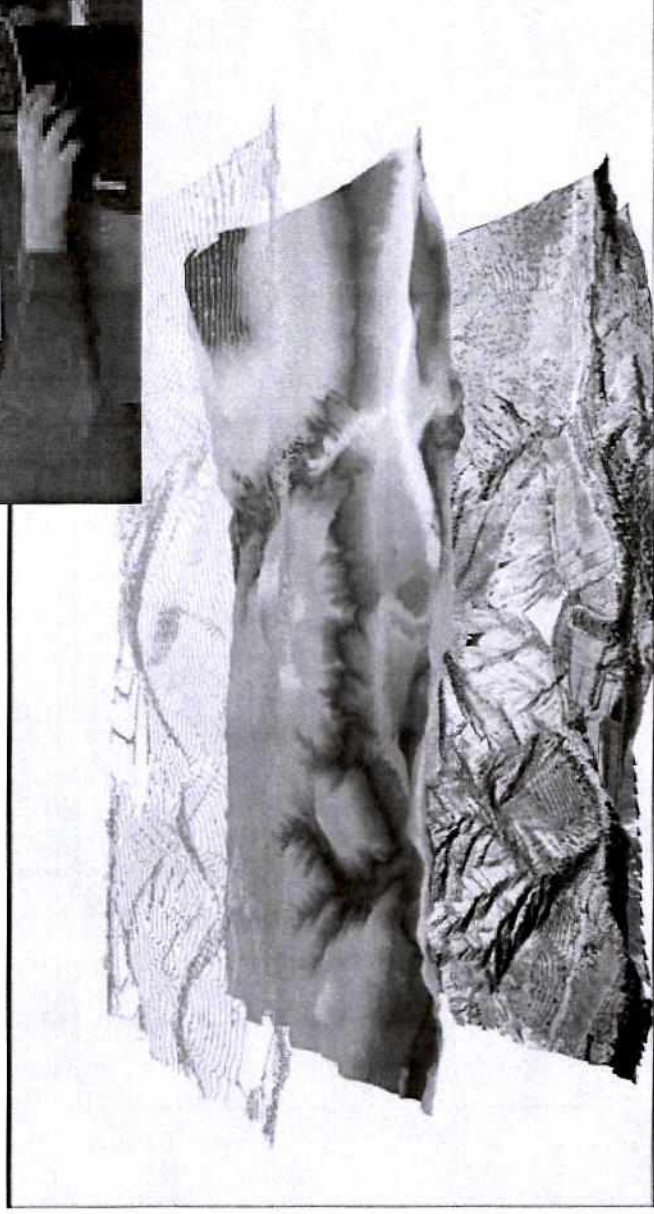
De acuerdo a la definición del catálogo de objetos Nacional, esta subcategoría clasifica los objetos que describen la forma (posiciones y alturas) de la superficie del terreno.

Quebrada:

Elemento fisiográfico e hipsográfico que hace referencia a la abertura estrecha y áspera entre montañas, que generalmente puede o no contener un curso de agua permanente o intermitente.

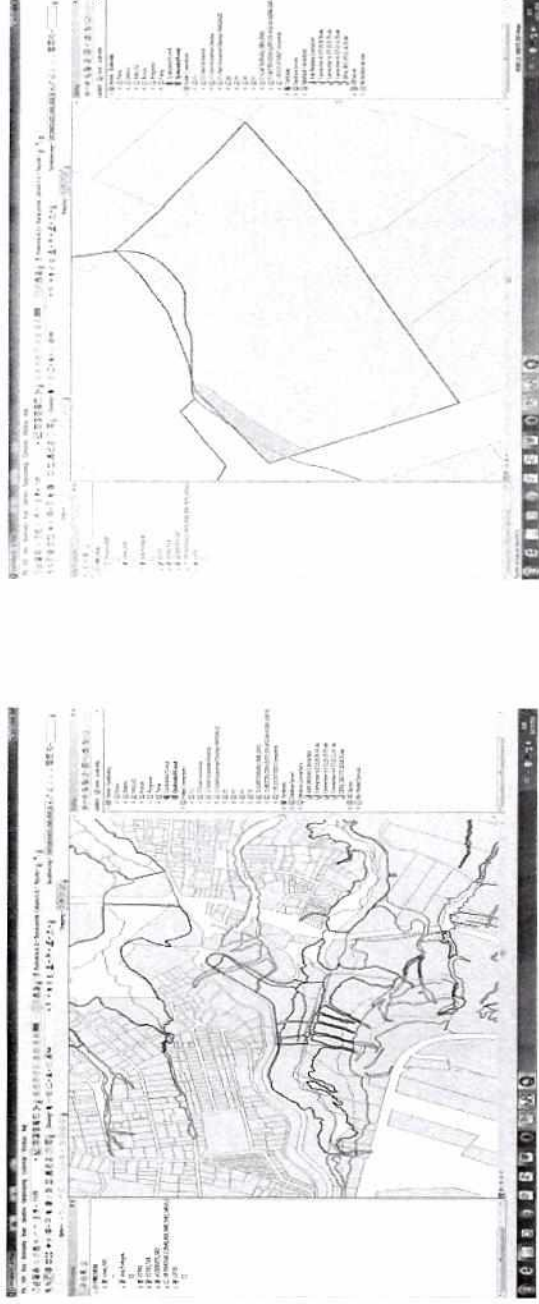
En base al Catálogo de Objetos Nacional está definición se relaciona con el objeto Escarpe: es cualquier tipo de salto que interrumpe abruptamente la continuidad del paisaje. Tiene una pendiente mayor a 45° (Figura 1).

**2. OBTENCION DE ACCIDENTES
GEOGRAFICOS:
QUEBRADA – MDT - PENDIENTE**

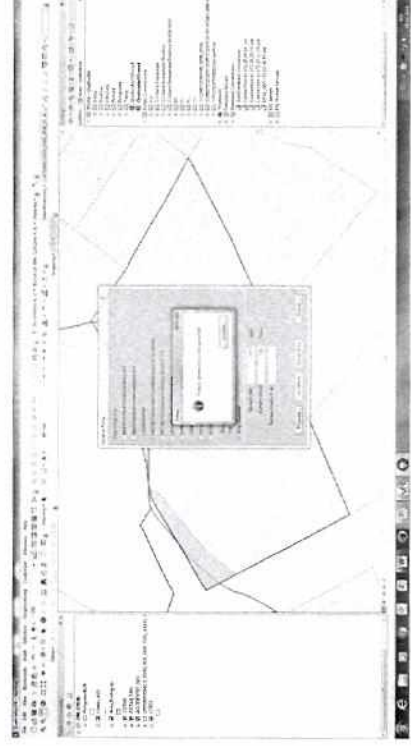


3. MODULO DE ACCIDENTES GEOGRAFICOS

EL APLICATIVO DE ACCIDENTES GEOGRAFICOS PARA ES UTILIZADO PARA EL CALCULO DE PENDIENTES DEL ACCIDENTE A FIN DE QUE EN FUNCION DE ESTAS SE APLIQUE LA ORDENANZA CORRESPONDIENTE DICTADA POR LA STHV



NOTA: EL DATO OFICIAL DE LOS ACCIDENTES GEOGRAFICOS HA SIDO PRODUCIDO EN BASE A LA CARTOGRAFIA HISTORICA, A LA FOTOGRAFIA AEREA Y AL MODELO DIGITAL ED TERRENO OBTENIDO DE LA ULTIMA ACTUALIZACION DE LA CARTOGRAFIA DIGITAL DEL DMQ.



UNA VEZ CALCULADA SE PROCEDE A COMPROBAR LA PENDIENTE EN EL MODELO DIGITAL DE TERRENO Y SE GENERA LA FICHA PARA INFORME



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

APLICACIÓN LEGAL

Ordenanza Metropolitana N° 172 sancionada el 30 de diciembre del 2011, en su Sección Tercera, Parágrafo 1, arts. 116, 117, 118 y al Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010 art. 417, literal d.

Ordenanza 0432

**ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA
PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

1. DEFINICIÓN DE ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA
2. ACTUALIZACIÓN EN LA ORDENANZA N° 127

1. DEFINICIONES

Ord. 127 – Plan de Uso y Ocupación del Suelo

Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, **quebradas**, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.

Clasificación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.-

Corresponde a las siguientes categorías:

- 1.- Patrimonio Natural Estatal:** Unidades de conservación que están dentro del SNAP y los Bosque Protectores manejados por el MAE dentro del DMQ, los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.
- 2.- Patrimonio Natural Distrital:** Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas. Los usos son los estipulados por el Distrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas de intervención especial y recuperación (AIER).

1. DEFINICIONES

Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural

USO	SIMB.	TIPOLOGIAS	SIMB.	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA/CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL		Patrimonio Natural Estatal: Reserva geobotánica y ecológica	PANE	Los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.
	PE/CPN	Patrimonio Natural Distrital: Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y recuperación (AIER), Bosques y Vegetación Protectora	PND	Usos y actividades estipulados en las ordenanzas y planes de manejo aprobados. Turismo de naturaleza Investigación biológica y socio ambiental, e investigación para procesos de sostenibilidad, resiliencia y carbono. Implantación de centros de interpretación de la naturaleza. Equipamiento de infraestructura y servicios. Protección y recuperación de quebradas, fuentes de agua. Mantenimiento y recuperación de cobertura vegetal nativa, áreas afectadas por incendios forestales Mantenimiento y recuperación de los elementos y funciones ambientales esenciales como el suelo, el agua y la biodiversidad. Estabilización de taludes de zonas de riesgo a deslizamiento y derrumbes. Implantación de infraestructura para mantenimiento y control ambiental. Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas. Explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial. Construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas Producción de monocultivos sostenibles.

Ord. 172 – Del Régimen del Suelo

Art. 117 Protección de Quebradas

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.
 - b) En quebradas con pendientes menores a **10 grados el área de protección será de 6 metros** en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - c) En quebradas con pendientes desde **10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros** en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - d) En quebradas con pendientes **mayores a 60 grados**, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Ord. 172 – Del Régimen del Suelo

Art. 117 Protección de Quebradas

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.
 - b) En quebradas con pendientes menores a **10 grados** el **área de protección** será de **6 metros** en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - c) En quebradas con pendientes desde **10 hasta 60 grados** el **área de protección** será de **10 metros** en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - d) En quebradas con pendientes **mayores a 60 grados**, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Ord. 172 – Del Régimen del Suelo

Art. 117 Protección de Quebradas

3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
8. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente, y previa aprobación de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad y de ser el caso, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

Ord. 172 – Del Régimen del Suelo

Art. 118 Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima crecencia promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de **50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río**, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderá a:
 - a) En pendientes comprendidas entre **45 a 60 grados** la **franja de protección será de 10 metros** de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
 - b) En pendientes **mayores a 60 grados** la **franja de protección será de 15 metros** de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.

Ord. 172 – Del Régimen del Suelo

Art. 118 Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas

5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.
6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

2. PROCESO DE DEFINICIÓN DE USO PE/CPN Y ZONIFICACIÓN PQ

Durante la actualización PUOS se realizó un proceso semi automático de análisis temático que amplió las áreas de protección de quebradas en función de la realidad territorial y urbana.

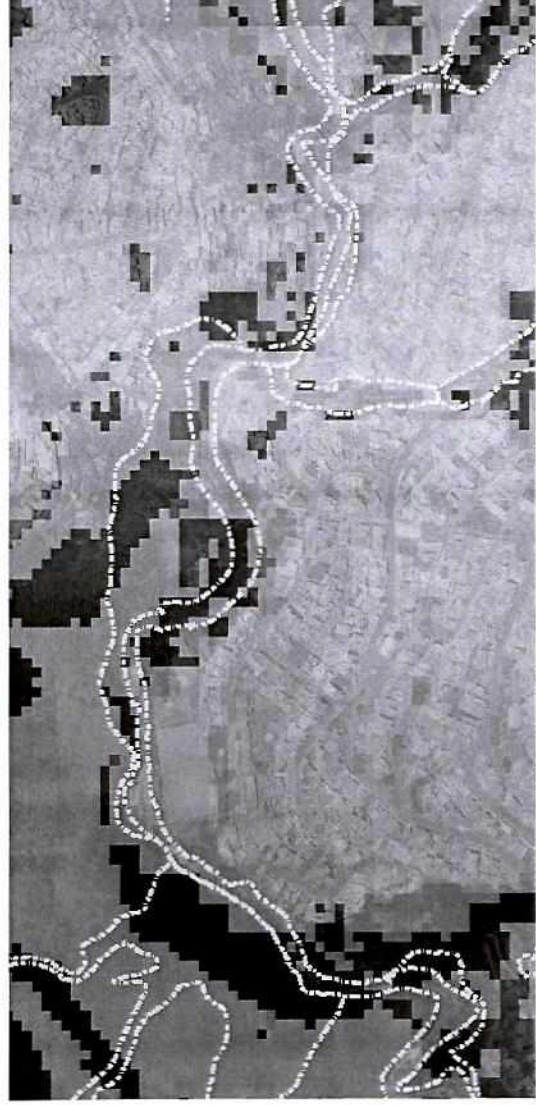
Recursos utilizados

- Borde superior de quebrada
- Zonas de riesgo
 - Morfodinámicos
 - Movimientos en masa
 - Eventos de movimientos en masa
- Volcánicos
 - Riesgo volcánico
- Áreas protegidas
- Pendientes
- Deslizamientos
- Erosión
- Imagen satelital del DMQ

**2. PROCESO DE DEFINICIÓN DE
USO PE/CPN Y ZONIFICACIÓN PQ**



Riesgo Morfodinámico



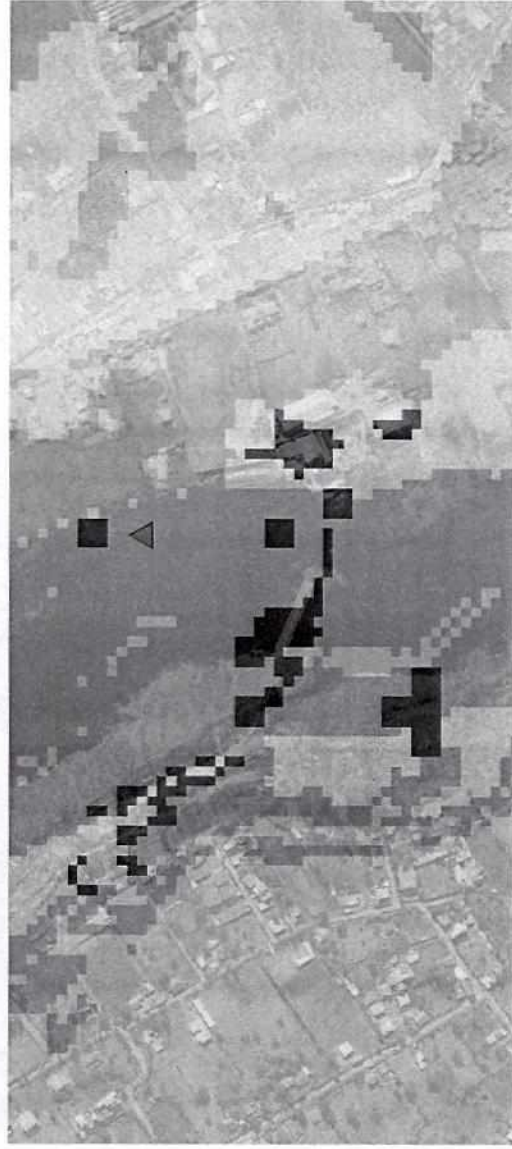
Movimientos en masa



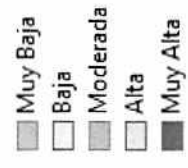
2. PROCESO DE DEFINICIÓN DE USO PE/CPN Y ZONIFICACIÓN PQ



Riesgo Morfodinámico



Eventos deslizamientos en masa



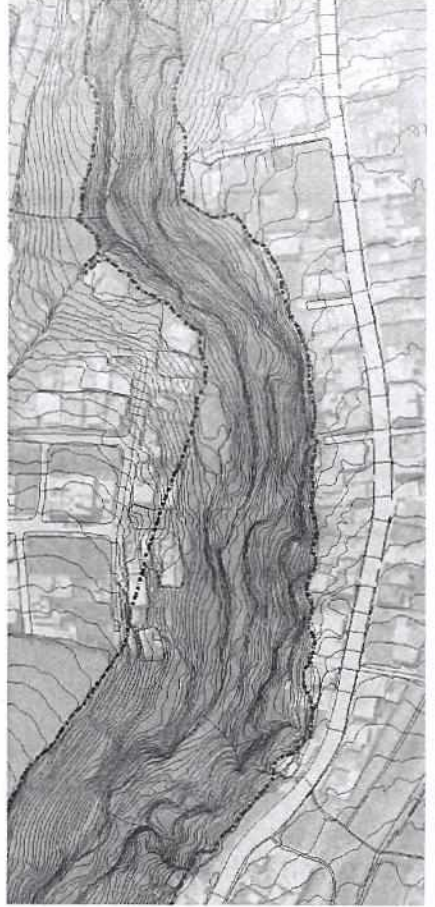
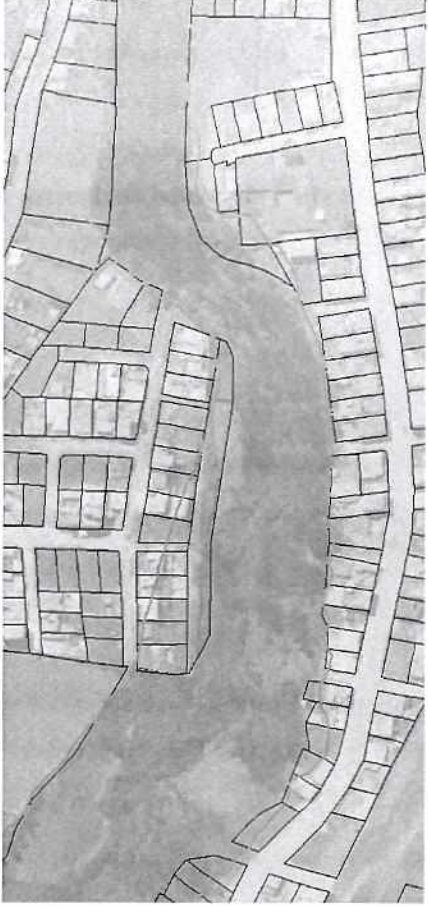
2. PROCESO DE DEFINICIÓN DE USO PE/CPN Y ZONIFICACIÓN PQ

- Muy Baja
- Baja
- Moderada
- Alta
- Muy Alta



- Riesgo Morfodinámico
 - Eventos deslizamientos en masa
- Incendios forestales
- Pendientes





Riesgo Morfodinámico

Movimientos en masa
Pendientes

ANEXO

5

Planes Especiales	% DIAGNÓSTICO	% MEMORIA TÉCNICA	% ORDENANZA	FECHA ENTREGA JACOBO HERDOIZA	FECHA ENTREGA CUS
SAN JUAN ALTO	95	95	95	20-nov	27-nov
EL CARMEN BAJO	95	90	90	23-nov	04-dic
TABELA	95	90	90	23-nov	04-dic
MANCOMUNIDADES NOROCCIDENTALES	15	0	0		
LADERA HACIA VALLE CHILLOS	0	0	0		
HACIENDA EL PUGRO	0	0	0		
NORCENTRALES	0	0	0		
LA MARISCAL	90	30	0	20-dic	

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN		FECHA DE FECHA DE TRÁMITE	INFORME DE VIABILIDAD		MONTOS REFERENCIAL DEL COSTO TOTAL DEL PROYECTO ESTIMADO POR LA SIVP	COS PR VIGENTE		COS LOCAL REQUERIDO EN PIAUE		USO DE SUELO REQUERIDO EN PIAUE	MONTOS REFERENCIAL DEL COSTO TOTAL DEL PROYECTO ESTIMADO POR LA SIVP	CONDICIÓN DE INFORMACIÓN EN LA PROPIEDAD	
	Administración Zonal	Municipio		Fecha	Resolución		Estado	%	m2	%				m2
1. SANTA LUZ	Tombocá	Tombocá	Jun-13	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
2. HOTEL WILLYAUXI, TABARELA	Tombocá	Tombocá	Jun-13	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
3. SAN PEDRO EN LUMBISÍ	Tombocá	Tombocá	Jun-13	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
4. COMPLEJO ECOTURÍSTICO CAMPOCORONADO (1000 HECTÁREAS DE SIVP)	La Ochoa	La Ochoa	Jun-13	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
5. CITYVILL	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
6. MANGLAR EN AMAGALÉ	San Carlos	San Carlos	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
7. SAN SEBASTIÁN	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
8. VIEHRE TECTUM	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
9. POVAL QHEN	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
10. IMPRENTA LA MANSOL	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
11. BARRIO DEL QUINORE	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
12. REGENERACIÓN URBANA ENTORNO DIMANUP	La Ochoa	La Ochoa	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
13. FLEXIRAT	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
14. PRYNTORAC	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
15. TABARELA BORGES SUB	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
16. CALO HIRON	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
17. DOMAS DE SAN PEDRO	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
18. SANTA AGNECA	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
19. CENTRO COMERCIAL LLANO DIMABE	Gatón	Gatón	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
20. COMPLEJO EDUCATIVO JOSÉ ENRIQUE	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
21. MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO MANAVER COMBOYA	Catón	Catón	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
22. COMPLEJO EDUCATIVO CASA Y CAMPO JOJO GRANDE	La Ochoa	La Ochoa	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
23. LA BETAHIA	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
24. PARQUE DE QUINORE	Gatón	Gatón	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00
25. EL CENIZO	Tombocá	Tombocá	Jul-14	10681	En estudio	5.120.232.232,00	34	6.020,00	34	6.020,00	Reservado	27292,2	5.120.232.232,00	5.120.232,00