

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

8 DE ENERO DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de enero del año dos mil dieciocho, siendo las 10h12, 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 de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Ortega, Pablo Atapuma, Vladimir Tapia, Ruth Viviero y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abgs. Sebastián Cornejo, Galo Salazar, Julio Antón y Bruno Andrade, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Arq. Xavier Molina, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Arq. Mario Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Elsa Vacasela, funcionaria de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Édison Cuaical, funcionario de la Administración Zonal La Delicia; Arq. María Fernanda, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Lic. Alejandra Morales, Abg. Estefanía Paredes y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Arq. Lorena Velástegui y Abg. Stephanie Robles, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el cual es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que en virtud que no hay comisiones generales se cambie ese punto por el informe del estado actual del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos, San Francisco de Huarca".

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución de las actas de la Comisión realizadas en las siguientes fechas:
 - 27 de noviembre de 2017,
 - 11 de diciembre de 2017,
 - 13 de diciembre de 2017; y,
 - 19 de diciembre de 2017.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al no haber observaciones al acta del 27 de noviembre de 2017 se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor se aprueba el acta del 27 de noviembre de 2017.

Las actas del 11 y 13 de diciembre de 2017 quedan pendientes de aprobación en virtud que no se cuenta con el quórum legal para el efecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al no haber observaciones al acta del 19 de noviembre de 2017 se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor se aprueba el acta del 27 de noviembre de 2017.

2. Informe del estado actual del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos, San Francisco de Huarca".

Abg. Yessenia Venegas, funcionaria de la Secretaría General del Concejo: Indica que el expediente del PUAE "Casa para Todos, San Francisco de Huarca" fue aprobado en sesión conjunta de las Comisiones de Uso de Suelo; y, Vivienda y Hábitat, el 23 de octubre de 2017, se procedió con la firma por parte del señor concejal Sergio Garnica Ortiz, al momento se encuentra en el despacho de la señora concejala Luisa Maldonado para firma correspondiente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si el señor Secretario General del Concejo puede sentar razón de que no se ha logrado recabar las firmas y pase a Concejo.

Abg. Yessenia Venegas, funcionaria de la Secretaría General del Concejo: Indica que aun falta la firma de los señores Concejales que estuvieron presentes en la sesión conjunta, ya que primero se recaba la firma de los señores Presidentes; tienen entendido que la señora Concejala Maldonado no firmó el informe ya que indicaba que había una disposición dentro del Dictamen que no se había resuelto dentro de la Comisión, por lo que se le hizo llegar la resolución y se le ofreció hacerle llegar el audio, a fin que pueda verificar que si fue lo que se resolvió en Comisión. Se podría recabar el informe para proceder con la firma de los señores Concejales Miembros de la Comisión de Uso de Suelo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta a Procuraduría Metropolitana cuál es el procedimiento legal para cumplir con lo dispuesto en Comisión, que fue remitir el expediente a conocimiento del Concejo.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que se debería enviar con la resolución adoptada en Comisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que por parte de la Secretaría General del Concejo, se recabe el expediente, se sienta la razón de la votación vertida en sesión conjunta de las comisiones de Uso de Suelo; y, Vivienda y Hábitat de 23 de octubre de 2017; y, remitir para conocimiento en el pleno del Concejo Metropolitano en la próxima sesión ordinaria, que se llevará a cabo el jueves 11 de enero de 2018. Someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor:

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Concejala Luisa Maldonado se sirva remitir el expediente físico a la Secretaría General del Concejo, la que procederá a sentar razón de la votación vertida en sesión conjunta de las Comisiones de Uso de Suelo; y, Vivienda y Hábitat de 23 de octubre de 2017, a fin de que el proyecto normativo sea conocido en el pleno del Concejo Metropolitano en la próxima sesión ordinaria, que se llevará a cabo el jueves 11 de enero de 2018.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-061007.

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

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 627357 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay observaciones se acogería los informes desfavorables para que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano, somete a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

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

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-176604.

Solicitante: Administración Zonal Eloy Alfaro.

Petición: Solicita aprobación del trazado vial de la calle Chordeleg.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que en la inspección realizada por la Comisión, se determinó que la propuesta vial debía ser modificada, incorporando unos pequeños carriles de aceleración, ya se cuenta con el nuevo informe y plano modificadorio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoge los informes favorables y el plano modificadorio del trazado vial de la calle Chordeleg, para que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano. Somete a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables y el plano modificadorio; y, remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-048052.

Solicitante: Sr. Segundo Cepeda.

Petición: Solicita autorización para la subrogación de hipoteca del lote No. 524 de la manzana No. 33 del barrio Caupicho de la parroquia Turubamba (predio No. 1237905).

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Arq. Elsa Vacasela, funcionaria de la Administración Zonal Quitumbe: Indica que en el barrio Caupicho, inicialmente todos los lotes tiene una hipoteca y una prohibición de enajenar, las dos por obras, en abril del año 2016 se permitió a la propietaria de este predio el levantamiento de la prohibición de enajenar por tratarse de una persona de la tercera edad, en julio de 2016 se autorizó la subrogación de la hipoteca para una transferencia de dominio, a favor del señor Cepeda, quien en enero de 2017 solicita una segunda subrogación; la Resolución No. C319 no contempla cuantas veces se puede autorizar la subrogaciones, solo determina que dependiendo de la conveniencia podrá o no autorizar la misma; se tomó la decisión de no autorizar la subrogación por cuanto se transfiere el dominio de los inmuebles pero no se hacen responsables de cumplir con las obras.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Manifiesta que el análisis de la Procuraduría Metropolitana va en el sentido de que la norma no establece ningún límite para la subrogación. La

subrogación lo que busca es que el nuevo propietario asuma la responsabilidad de la ejecución de las obras mediante la hipoteca; por lo tanto no queda suelto el tema de la ejecución de obras.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger como fundamento esencial el informe legal para proceder a autorizar la subrogación de la hipoteca del lote No. 524. Somete a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Se acoge el informe legal con los argumentos expuestos, con lo que quedaría aprobado para autorizar la subrogación de hipoteca.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el informe legal favorable; y, remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Manuel Córdova Galarza", a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Irene Vinuesa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el proyecto fue aprobado con la Ordenanza No. 273 sancionada el 29 de diciembre de 2008, la solicitud de modificación ingresó en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 19 de diciembre de 2016, la mesa técnica resuelve declarar viable la modificación del proyecto mediante oficio No. 938 de 21 de febrero de 2017. El proyecto está ubicado en el sector de Carcelén. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el proyecto sufre algunas precisiones por la incorporación la prolongación de la Av. Simón Bolívar y la línea de intención de la Troncal Metropolitana; la Troncal Metropolitana divide al proyecto por lo que existe reserva de vía.

Con relación al área en litigio entre Casa Para Todos y la Unidad Especial Regula Tu Barrio hay una coordinación para encaminar las sesiones de suelo a favor de los poseesionarios, ya que la parte que se encuentra tomada no incide en el proyecto.

Arq. Irene Vinuesa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el amanzanamiento aprobado corresponde a 21 manzanas para uso de vivienda y 21 manzanas para equipamiento; en la propuesta de Ordenanza los artículos 1, 2 y 3 se hace la actualización de las entidades involucradas, en el artículo 4 que corresponde a vías, no se modifica los trazados viales existente, solo se aumenta los retiros para mejorar los espacios; se requiere una actualización del estudio de movilidad para precisar el tema de la Troncal Metropolitana.

En lo que corresponde a edificabilidad se tiene un aumento del 25% al 35% del COS en planta baja en las manzanas 1, 2, y 3 y se disminuye el área construible total. Respecto a la altura de edificación

se trató de homogenizar las alturas hacia la zona oriental del proyecto, en los estacionamientos se propone cumplir con el número de estacionamientos según la normativa vigente.

Siendo las 10h46 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Con respecto a la vivienda de interés social, pasa de un 30% al 70%, manteniendo el 30% de vivienda comercial en las manzanas 1, 2 y 3. Los espacios verdes no son modificados con la propuesta de ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se remita el proyecto normativo para conocimiento del Concejo Metropolitano condicionado a la emisión del informe legal a la Procuraduría Metropolitana. Somete a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor con los condicionantes sugeridos.

Concejal Marco Ponce: A favor con las observaciones y condicionantes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor con lo manifestado.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Manuel Córdova Galarza"; y, remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe legal respecto al proyecto normativo del PUAE "Manuel Córdova Galarza", sin perjuicio que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Movilidad procedan a la actualización del informe técnico respectivo.

7. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Siendo las 11h01 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el proyecto se encuentra ubicado en la parroquia Alangasí, con una superficie de 207.228,59 m², cuenta con una clasificación de suelo rural, uso agrícola residencial, vivienda unifamiliar. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 2).

La propuesta es general vivienda de interés social y vivienda de interés público, con aproximadamente 1.200 unidades habitacionales, un parque público, un área de reserva forestal, una plaza cívica y equipamiento.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la oferta de estacionamientos se concentra en edificios de parqueaderos, es decir, no utilizan el corazón de la manzana para albergar las playas de estacionamiento; son tres edificios de parqueaderos con un total de 600 plazas de estacionamiento. Adicionalmente hay una oferta de estacionamientos bajo el sistema zona azul.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el aporte al Municipio para área verde y de equipamiento es de 37,4% en relación al área útil del terreno.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en el COOTAD se estable el porcentaje máximo que se debe entregar como contribución por área verde y equipamiento, por lo que solicita se revise bien el alcance que tiene y argumentar sólidamente este tema.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que dentro las condiciones urbanísticas se tiene que el suelo es residencial con usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderá a la categoría de vivienda de interés social, se deberá contemplar la integración urbanística con el entorno existe y con la red vial a fin de asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante; los espacios públicos como aceras, plazas, áreas verdes, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el PUOS actualmente prevé que la línea central denominada Betania C, se convierta en el eje estructural del territorio, sin embargo, una vez realizado el análisis territorial, se puede ver que es más conveniente fortalecer el eje existente, el cual conecta todo el sector de la Av. General Rumiñahui, en intersección con la Av. Betania (existente) y con la Av. Zamora con la E35; por lo que se propone la repotenciar la existente Av. Betania, la cual pasaría de 16 a 22 metros y disminuir el calibre de lo proyectado en el PUOS, lo que conllevaría a una disposición reformatoria al plano vial del PUOS, la cual consta en el proyecto normativo.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que los compromisos de la Empresa Casa Para Todos EP son: parque público, plaza cívica, tres paradas de buses, la construcción de la infraestructura vial.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se ha incorporado un plan de desarrollo comunitario a cargo de los promotores en las normas de convivencia, en las normas de propiedad horizontal y en las normas de emprendimiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se remita el proyecto normativo para conocimiento del Concejo Metropolitano condicionado a la emisión del informe legal a la Procuraduría Metropolitana y que se incorpore en la normativa que se debe cumplir con lo establecido en la Ley de Tierra Rurales y Territorios Ancestrales. Somete a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor con las incorporaciones y condiciones manifestadas.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania"; y, remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe legal respecto al proyecto normativo del PUAE "La Betania", sin perjuicio que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Movilidad procedan a la actualización del informe técnico respectivo.

8. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "UTE Village", a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que este proyecto recibió oportunamente un informe de viabilidad, se desarrolla en un predio importante en Carcelén, lamentablemente el proyecto, por parte de los promotores, no ha tenido una consecución, está inactivo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se su despacho han ido representantes del Rector de la Universidad con la preocupación de que tienen algún tipo de compromisos con los profesores y cuerpo docente para poder aprobar este proyecto, ahora escucha lo contrario, por lo que consulta que es lo que está pasando.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el proyecto tiene todas las condiciones para seguir adelante, tiene informe de viabilidad, tiene informes aprobados en primer término de movilidad y ambiente, pero el promotor no ha acogido tres observaciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de la Secretaría de Movilidad y de la Secretaría de Ambiente, no ha comparecido para presentar la actualización del proyecto, no se tiene respuesta del promotor desde el 27 de junio de 2017 que se remitió la comunicación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se contactara con el Rector de la Universidad UTE, a fin de ver qué ocurre y poder proseguir con el conocimiento de este tema, solicita que la información que acaba de entregar la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sea remitida a los señores Concejales miembros de la Comisión, queda pendiente ese proyecto.

9. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Concejal Jorge Albán: Indica que en una sesión de la Comisión realizada en el mes de diciembre se aprobó un texto para remitirlo al Concejo Metropolitano, en esa reunión se dejó constancia que había, desde su punto de vista, un par de preocupaciones que aun no estaban suficientemente esclarecidas y se debía hacer precisiones respecto a los anexos, con ese informe llegó a Concejo, lamentablemente, los informes técnicos no fueron repartidos a los señores Concejales, al ser un

proyecto que aborda varios temas que requerían soporte técnico, los señores Concejales plantearon que se pueda suspender y que regrese a la Comisión para ver que tratamiento se le da. Esos informes han sido adjuntados, son 11 anexos de informes técnicos, los cuales han sido repartidos a los todos los señores Concejales la semana anterior, le parece que es un tiempo prudente para que los Concejales puedan haberlo revisado.

Se tiene un texto ordenanza, unos anexos definidos y aprobados por la Comisión, a pesar que tiene algunas observaciones en los anexos le parece que sería imprudente enviar un nuevo texto al Concejo, por lo que sugiere que se remita para análisis del Concejo Metropolitano, con todos los reportes técnicos pertinentes; y, en el Concejo acordar que se realicen talleres de trabajo para profundizar en la comprensión de la Ordenanza y sus anexos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que está de acuerdo con el criterio del concejal Albán, ya que si se envía un texto diferente va a generar algún tipo de preocupación a los señores Concejales; en virtud que se cuenta con los informes, se debería pedir por parte de la Comisión de Uso de Suelo, que continúe el trámite para conocimiento del Concejo, con el pedido de que luego del primer debate regrese a la Comisión, ya que tiene varios temas que le preocupan. Somete a votación que el proyecto normativo pase a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor, con el pedido de que el proyecto normativo pase a Concejo sin realizar ningún cambio.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** remitir el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 para conocimiento del Concejo Metropolitano.

10. Conocimiento del informe sobre el límite urbano establecido en el Plan Atacazo – Laderas del Pichincha, a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que han realizado mesas de trabajo con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, Secretaría de Ambiente y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para definir los polígonos de asentamientos están en conflicto con el límite urbano; además realizaron inspecciones de campo para corroborar y analizar la situación de asentamiento en relación con el límite urbano, la EPMAPS realizó un análisis del todo el límite, determinando 21 polígonos con asentamientos a ser analizados, en estos polígonos no se encuentra detallados los barrios Huarcay, La Cristalina, ni los aledaños a ese sector, lo cuales a criterio de la EPMAPS no tienen las condiciones urbanas o características de consolidación que justifiquen un análisis sobre la actualización del límite urbano.

Se ha delimitado, de norte a sur, con codificación numérica los 21 polígonos más 2 polígonos solicitados por asambleas barriales, en las inspecciones realizadas se ha determinado que los

polígonos tienen diferentes características en varios componentes, como estructura, dotación de servicios, niveles de consolidación, etc., por lo que se generó una metodología de análisis constante en cuatro puntos: el primero es localizar mediante georeferenciación el polígono a analizar, el segundo es obtener y analizar información cartográfica sobre dotación de servicios y demás características, el tercero es realizar una inspección de campo para analizar la información obtenida ya la situación actual; y cuarto es emitir un criterio técnico basado en los análisis e inspecciones de campo.

Con relación al barrio Huarca, el cual tiene varios requerimientos para una posible actualización del límite urbano, la propuesta del barrio es la posible modificación del límite urbano para la zona que se encuentra en zona rural.

Concejal Jorge Albán: Consulta cuál es la metodología que proponen para tratar estos casos; son en total 23 polígonos, lo primero es atender el pedido de los ciudadanos, el cual no necesariamente es válido y no es el único factor de preocupación, por lo que se debe revisar todos los polígonos; se debe tener una cartografía amigable.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para el análisis integral de los polígonos se realizó una georeferenciación de estos, un análisis cartográfico de la información de diferentes entidades municipales, en cuanto a riesgos se hizo un análisis de pendientes, además de las inspecciones a campo, con lo cual se obtuvo una información más real, a fin de poder emitir un criterio técnico.

Cada polígono está analizado desde dos perspectivas diferentes, la primera es un análisis técnico de la información cartográfica; y, la segunda un análisis de una posible potencial área de desarrollo que se encontraría fuera del límite urbano, basado en una sobre posición de cartografía.

El primer polígono analizado es el pedido del barrio Huarca, se ha realizado un análisis de los lotes vacantes que se encuentran sobre suelo clasificado como urbano, el resultado es que el 92.10% de suelo vacante sobre suelo urbano, sin embargo, este porcentaje, aun mantiene características de suelo rural, en el resto de la propuesta del barrio, no se encuentra ningún tipo de consolidación que merezca un análisis para una posible actualización del límite.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en la zona de Huarca se encuentran varios problemas puntuales, como el cruce por un terreno de cultivo y que el límite no seguía el relieve del terreno; otro problema es que se cierra el bosque y no se permite el ingreso ni como área recreativa, le preocupa es que este tipo de pedidos, que tenían interés en expandir el área urbana para especular con el suelo, lo cual no se puede permitir; se planteaba hacer una revisión de casos puntuales y evidentes y no una revisión de todo, ya que puede generar falsas exceptivas, por lo que para poder profundizar en los 23 polígonos, se debe buscar una metodología que defina estos elementos. Sugiere que de los casos identificados, se aborden con el criterio de una cuestión puntual, ver que se puede corregir de manera ágil, consolidando el criterio del PSA, afinar la metodología de presentación y avanzar, sin abrir un análisis total de la revisión del límite urbano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema queda pendiente hasta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el menor tiempo posible, remita la información con los ajustes requeridos.

11. Varios.

No hay temas para tratar en el punto varios.

Siendo las 12h05 y al haberse concluido con el orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

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

VLJ

ANEXO

1

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL

**PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL CORDOVA
GALARZA**

Antecedentes:

- El Proyecto Urbanístico “Manuel Córdova Galarza” ubicado en el sector de Carcelén, fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008.
- La solicitud de aprobación de la modificación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 19 de diciembre de 2016, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- El 21 de diciembre de 2016, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
- El día miércoles 25 de enero de 2017 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto **URBANÍSTICO “MANUEL CÓRDOVA GALARZA”**.
- La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** a la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO “MANUEL CÓRDOVA GALARZA”** bajo las condiciones establecidas en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

Ordenanza 0273, aprobada en diciembre de 2008
SE ENCUENTRA VIGENTE

Se desarrolla sobre el predio 802557, propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, entregado a la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda.



SG 1068

12 MAY 2015


Arquitecto
Jorge Carvajal Olguin
Gerente general de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio No. EPNHV-2015-0016, de 12 de mayo de 2015, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, certifico que la ordenanza No. 0273 sancionada el 29 de diciembre de 2008, de aprobación del Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza", sector Carcelén, a la fecha actual se encuentra vigente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Dr. Mafficio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Manisela C. / 2015-05-12

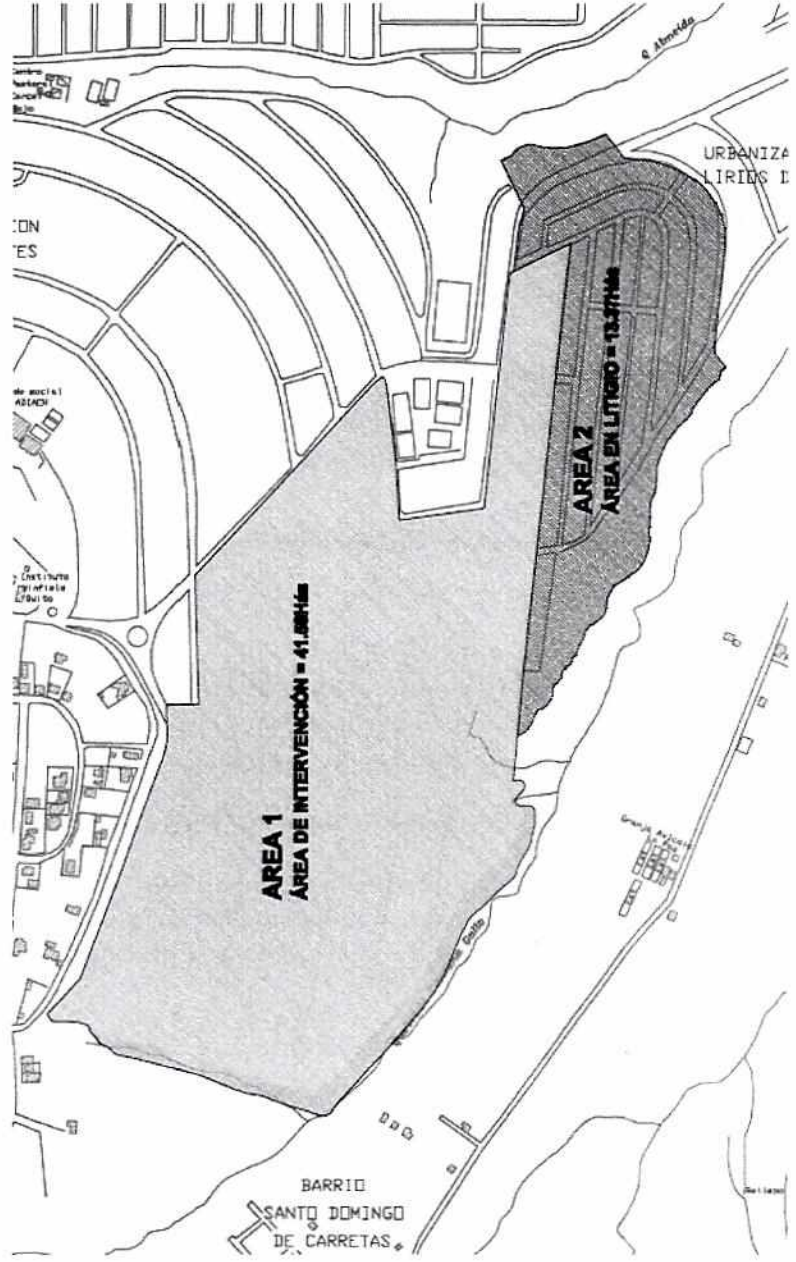
R



8

UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.- El Proyecto Urbanístico se desarrolla en el predio No. 802557, ubicado en la parroquia de Carcelén y en la Administración Zonal La Delicia

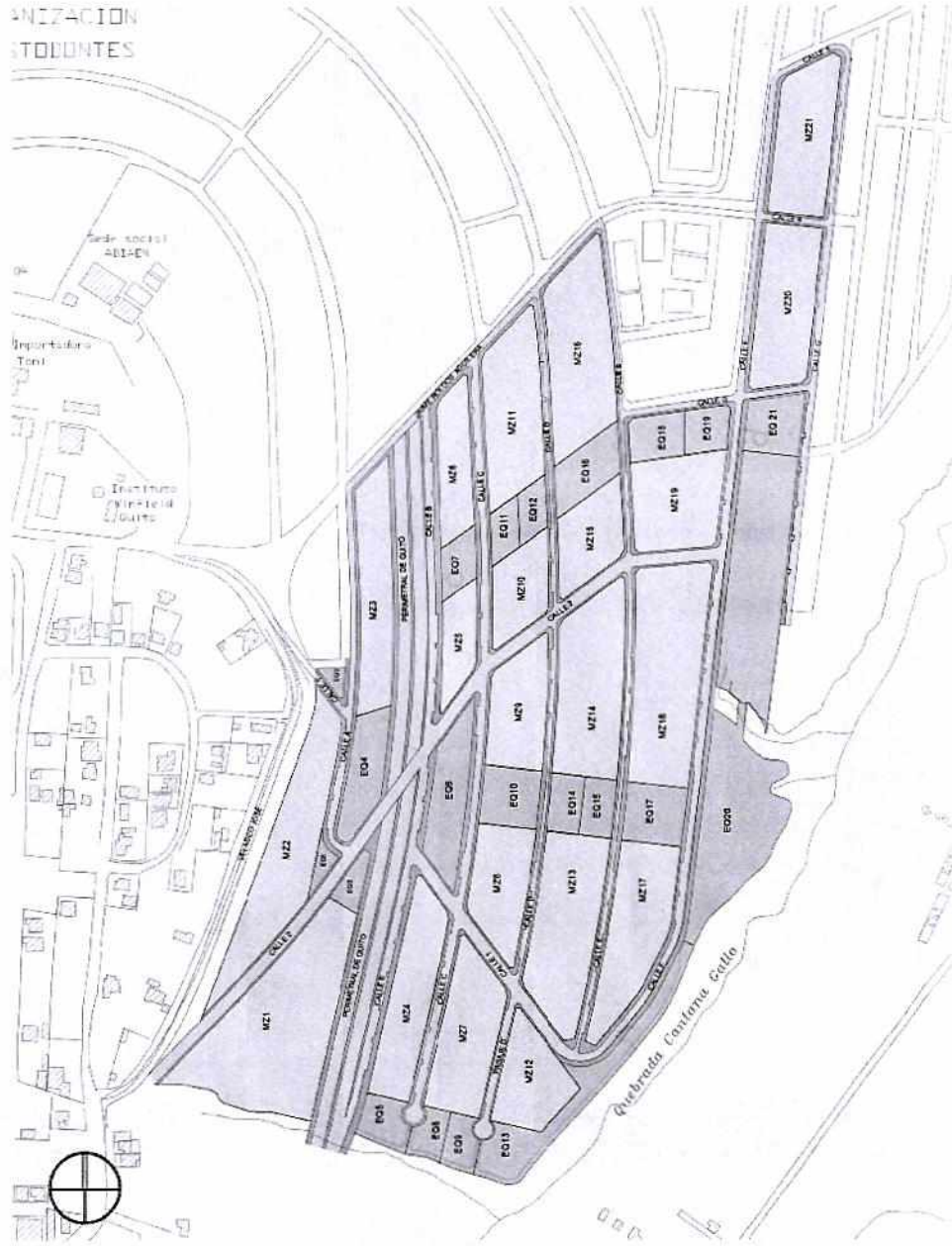
Cuadro No. 01 PROPIEDADES ORIGEN			
Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	ÁREA DE INTERVENCIÓN PROPUESTA MODIFICATORIA
802557	13710 05 002	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	41,58 Ha.
TOTAL			41,58 Ha.



La Ordenanza se aplica sobre las 41,58 Ha. que no presentan problemas de posesión, quedando fuera las 13,37 Ha. que se encuentran en litigio.

R

Amanzamiento Proyecto Urbanístico "MANUEL CORDOVA GALARZA"



Fuente:
Ordenanza Metropolitana N° 273
Casa para todos EP

MANZANA	PREDIO	ÁREA (m ²)
Manzanas de Vivienda		
MZ1	3624081	21.248,56
MZ2	3624080	13.159,75
MZ3	3624608	8.367,77
MZ4	3624601	9.206,11
MZ5	3624625	3.607,45
MZ6	3624620	5.157,83
MZ7	3624605	9.332,26
MZ8	3624585	6.900,14
MZ9	3624691	6.983,60
MZ10	3624682	5.092,69
MZ11	3624703	9.864,69
MZ12	3624606	6.615,08
MZ13	3624588	12.706,99
MZ14	3624688	12.253,96
MZ15	3624684	5.629,16
MZ16	3624700	12.448,39
MZ17	3624590	10.597,40
MZ18	3624686	15.654,98
MZ19	3624685	8.659,40
MZ20	3624696	9.715,34
MZ21	3624695	9.012,98
Total Manzanas Vivienda		202.214,53
Manzanas de Equipamiento		
EQ1	3624079	729,80
EQ2	3624581	515,94
EQ3	3624082	1.252,18
EQ4	3624614	4.349,52
EQ5	3624599	2.280,11
EQ6	3624693	5.634,21
EQ7	3624624	1.912,89
EQ8	3624597	1.538,61
EQ9	3624595	1.789,35
EQ10	3624692	3.509,12
EQ11	3624626	1.565,32
EQ12	3624627	1.574,46
EQ13	3624592	7.699,67
EQ14	3624690	2.022,16
EQ15	3624689	1.986,19
EQ16	3624683	3.566,83
EQ17	3624687	3.721,10
EQ18	3624699	2.579,10
EQ19	3624698	2.077,37
EQ20	3624607	28.267,08
EQ21	3624697	3.267,74
Total EQ Municipio		81.838,75

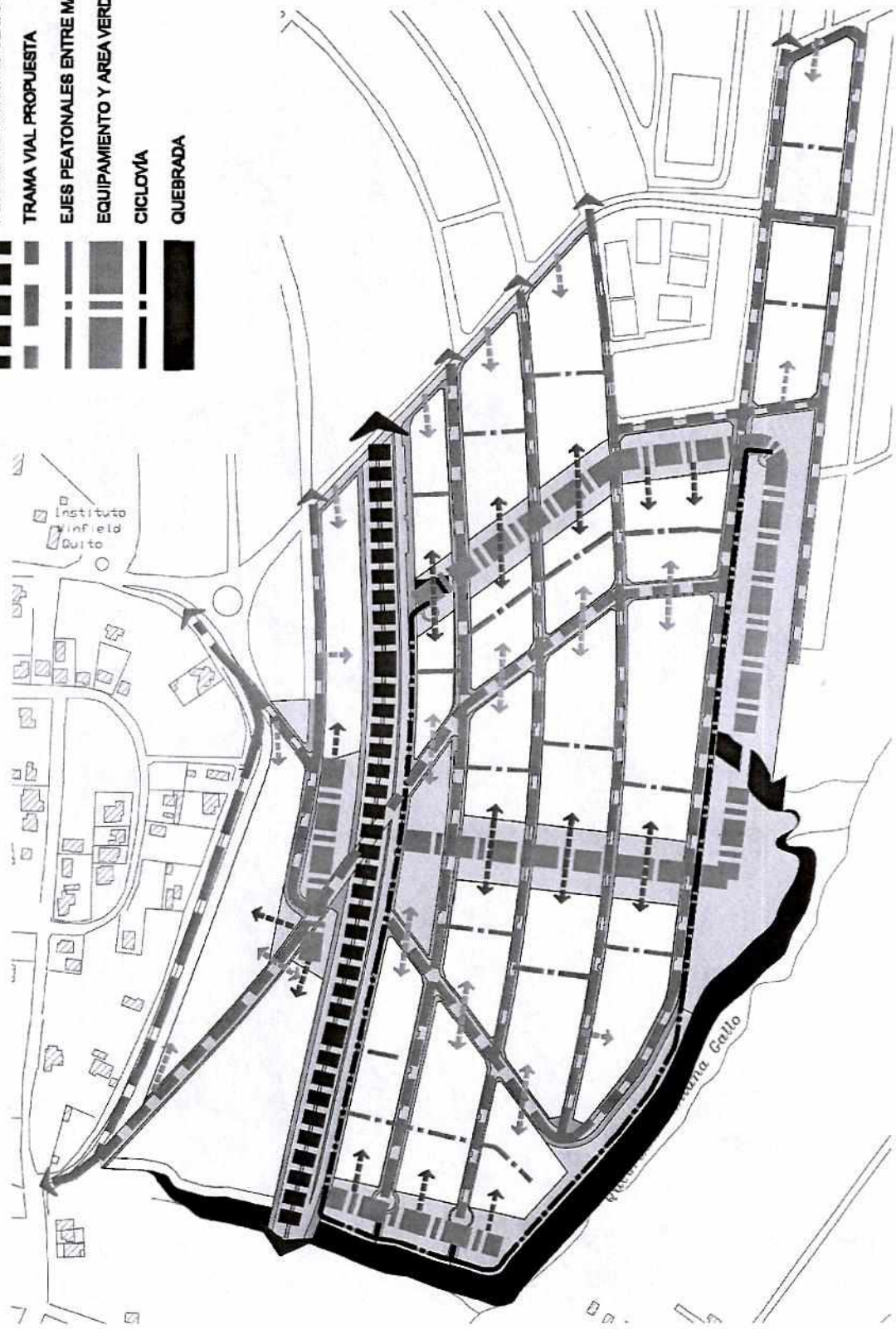
N° ARTÍCULO	NOMBRE ARTÍCULO	ORDENANZA 0273	ORDENANZA MODIFICADA
1	Ámbito y área de aplicación	Propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda
2	Propiedad	Lo no contemplado en la ordenanza rige por el PUOS	Lo no contemplado en la ordenanza rige por la Norma Vigente en el DMQ
3	Usos del suelo	Propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda
4	Vías	El uso residencial se complementará con actividades comerciales productivas.	En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas.
		Calle A (tipo 1) retiro obligatorio de 3 metros	Sin retiro
		Calle B (tipo 2) con dos carriles de 14 metros	Calle B (tipo 2) con dos carriles de 7 metros
		Calle B (tipo 2) con carril de estacionamiento	Calle B (tipo 2) con carril de estacionamiento en el extremo occidental de la vía
		Calle B (tipo 2) con carril bici y faja arborizada	Calle B (tipo 2) con carril bici y faja arborizada en el extremo oriental de la vía
		Calle F (tipo 3) de 18 m de sección	Calle F (tipo 3) de 17 m de sección
		Calles 1 y 2 (tipo 4) no se especifica	Calles 1 y 2 (tipo 4) con retiros de 3 m que se tratarán en continuidad con el espacio público
		Se solicitará a la EMMOP-Q las especificaciones para el diseño de las vías	Prohibidos cerramientos opacos y diferencias de nivel superiores a 60 cm
		Radios de bordillo menores a 90° de 3 metros	No se especifica
		En casos no indicados radios de giro indicados por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	Radios de bordillo menores o iguales a 90° de 3 metros
		En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5 metros del vértice de la manzana	No se especifica
		Los accesos vehiculares a los estacionamientos se realizarán desde las vías orientadas este-oeste	No se especifica
5	Accesos	No se especifica	Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana

No se modifican los trazados viales existentes solo se aumentan los retiros para mejoramiento de espacios. Actualizar el estudio de movilidad y precisar el tema de la Troncal Metropolitana aprobada con el PUOS. Avenida Simón Bolívar - Cordova Galarza. Sección 25 m del eje y 5 m de retiro de construcción.

9	Edificabilidad	Se modifica el COS en planta baja de las manzanas 1, 2 y 3 MZ 1 COS PB 25% 5312 m ² MZ 2 COS PB 25% 3290 m ² MZ 3 COS PB 25% 2092 m ² TOTAL - PROMEDIO COS PB 36% 73571 m ² TOTAL COS TOTAL 161%	MZ 1 COS PB 35% 7437 m ² MZ 2 COS PB 35% 4606 m ² MZ 3 COS PB 35% 2929 m ² TOTAL - PROMEDIO COS PB 38% 77848 m ² TOTAL COS TOTAL 161	Disminuye área construible total de 324.709,84 a 324.569,89. Aumenta el COS PB en la Manzana 1, 2 y 3
11	Altura de edificación	a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán 8 pisos de altura b) Las edificaciones sobre el lado oriental de la Perimetral Metropolitana y las que estén sobre la vía Distribuidora tendrán 5 pisos de alturas. c) Al interior de las manzanas: varía entre tres pisos (nueve metros) y cuatro pisos (doce metros) No existe este ítem	a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta 8 pisos de altura b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta 5 pisos de altura. Se elimina este ítem c) Para el caso de estacionamientos bajo viviendas, se entiende como construcción aparte. Los núcleos de escaleras no tendrán continuidad. Los edificios de estacionamientos en subsuelo no computarán en la altura máxima ni en la obligatoriedad del ascensor.	Homogenizar las alturas hacia la zona oriental del proyecto
12	Estacionamientos	Se calcula a razón de un estacionamiento por vivienda. Un estacionamiento de visitantes cada 20 viviendas. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente	Los estacionamientos de residentes y visitas se definirán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos comerciales y de servicios se definirán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.	Cumplir con número de estacionamientos según la Normativa vigente. Estudio de Movilidad
15	Áreas verdes comunales	No se proponen cambios		Se aumenta del 30% al 70% de VIVIENDA SOCIAL. Manteniendo el 30% manzana 1, 2 y 3 con Vivienda Comercial
26	Vivienda aplicable al SIV	30% del total de viviendas a implantarse en las manzanas situadas hacia el lado oriental en la perimetral Metropolitana	70% del numero total de vivienda a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de VIS y VIP	

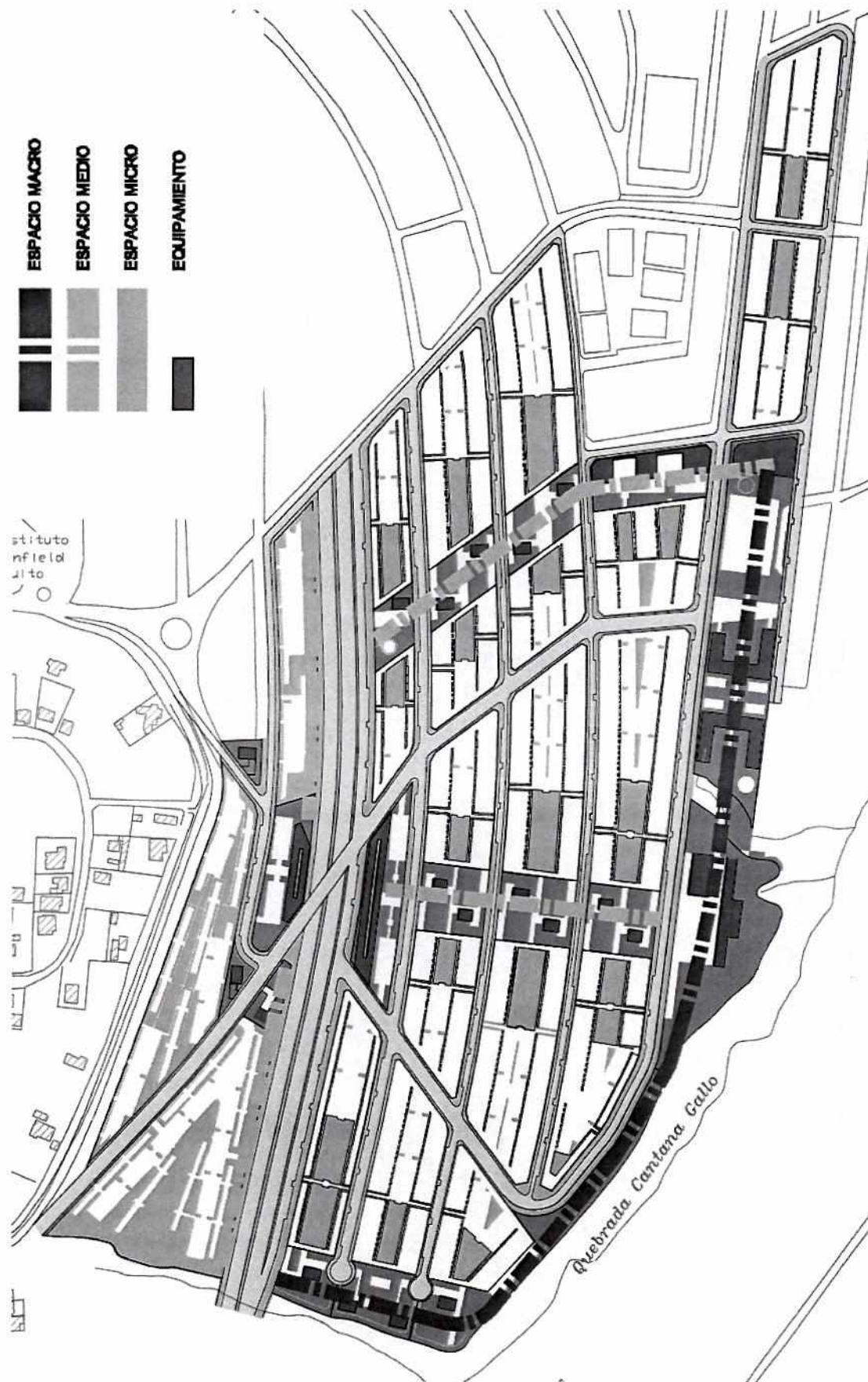
La propuesta **NO MODIFICA** los viales y parcelarios aprobados en la ordenanza vigente

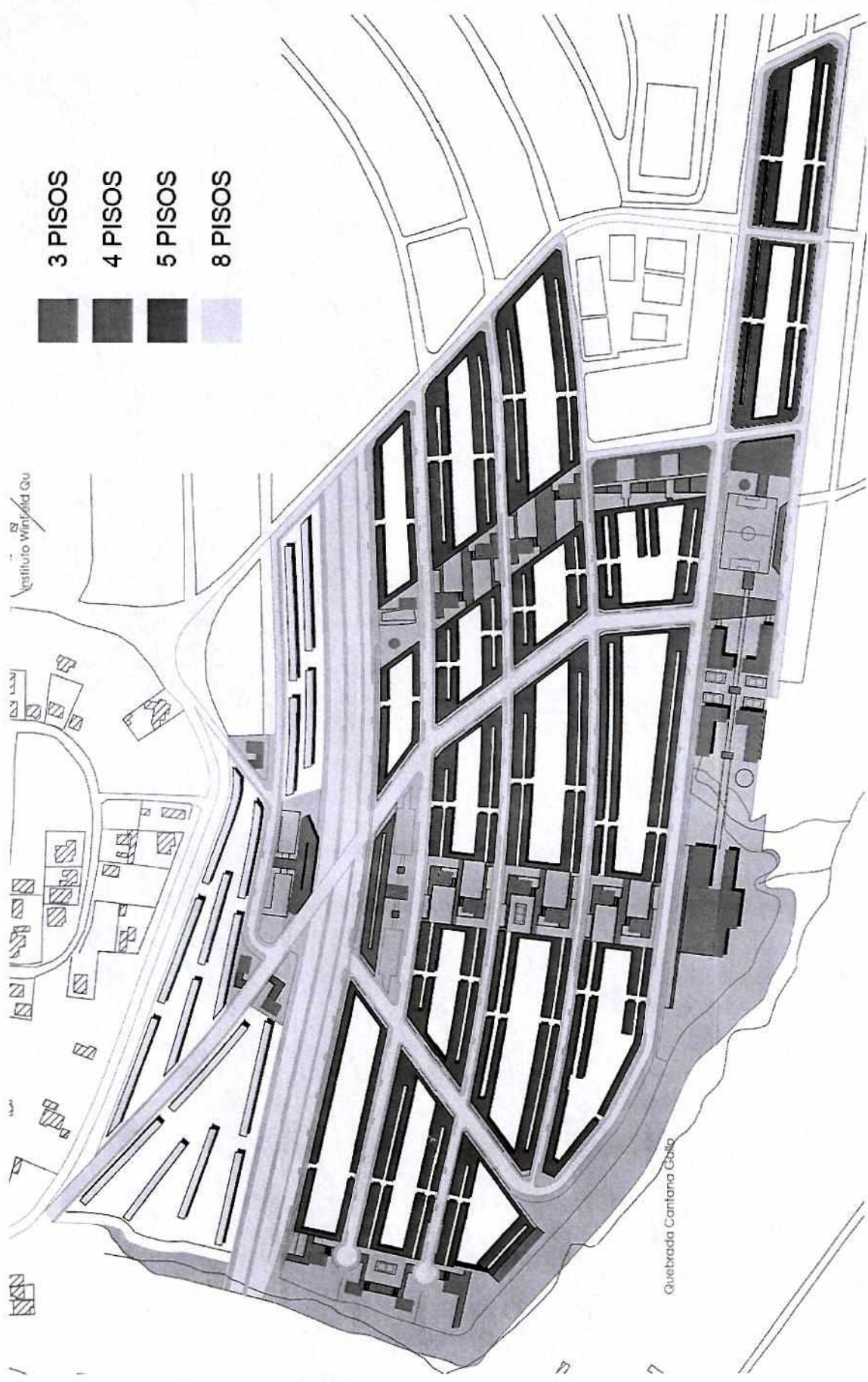
- PERIMETRAL METROPOLITANA
- TRAMA VIAL PROPUESTA
- EJES PEATONALES ENTRE MANZANAS
- EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE
- CICLOVIA
- QUEBRADA



4

La propuesta **NO MODIFICA** los sistemas verdes aprobados en la ordenanza vigente





[Handwritten signature]

ORIGINAL

Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
M21	Vivienda	21,248.56	25%	5,312.14	200%	42,497.12
M22	Vivienda	13,159.75	25%	3,289.94	200%	26,319.50
M23	Vivienda	8,367.77	25%	2,091.94	200%	16,735.54
M24	Vivienda	9,206.11	35%	3,222.14	150%	13,809.17
M25	Vivienda	3,607.45	35%	1,262.61	150%	5,411.18
M26	Vivienda	5,157.83	35%	1,805.24	150%	7,736.75
M27	Vivienda	9,332.26	40%	3,732.90	150%	13,998.39
M28	Vivienda	6,900.14	40%	2,760.06	150%	10,350.21
M29	Vivienda	6,983.60	40%	2,793.44	150%	10,475.40
M210	Vivienda	5,092.69	40%	2,037.08	150%	7,639.04
M211	Vivienda	9,864.69	40%	3,945.88	150%	14,797.04
M212	Vivienda	6,615.08	40%	2,646.03	150%	9,922.62
M213	Vivienda	12,706.99	40%	5,082.80	150%	19,060.49
M214	Vivienda	12,253.96	40%	4,901.58	150%	18,380.94
M215	Vivienda	5,629.16	40%	2,251.66	150%	8,443.74
M216	Vivienda	12,448.39	40%	4,979.36	150%	18,672.59
M217	Vivienda	10,597.40	40%	4,238.96	150%	15,896.10
M218	Vivienda	15,654.98	40%	6,261.99	150%	23,482.47
M219	Vivienda	8,659.40	40%	3,463.76	150%	12,989.10
M220	Vivienda	9,715.34	40%	3,886.14	150%	14,573.01
M221	Vivienda	9,012.98	40%	3,605.19	150%	13,519.47
TOTAL - PROMEDIO		202,214.53	36%	73,570.83	161%	324,709.84

PROPUESTA

Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
M21	Vivienda	21,248.56	35%	7,437.00	200%	42,497.12
M22	Vivienda	13,159.75	35%	4,605.91	200%	26,319.50
M23	Vivienda	8,367.77	35%	2,928.72	200%	16,735.54
M24	Vivienda	9,206.11	35%	3,222.14	150%	13,809.17
M25	Vivienda	3,607.45	35%	1,262.61	150%	5,411.18
M26	Vivienda	5,157.83	35%	1,805.24	150%	7,736.75
M27	Vivienda	9,332.26	40%	3,732.90	150%	13,998.39
M28	Vivienda	6,900.14	40%	2,760.06	150%	10,350.21
M29	Vivienda	6,983.60	40%	2,793.44	150%	10,475.40
M210	Vivienda	5,092.69	40%	2,037.08	150%	7,639.04
M211	Vivienda	9,864.69	40%	3,945.88	150%	14,797.04
M212	Vivienda	6,615.08	40%	2,646.03	150%	9,922.62
M213	Vivienda	12,706.99	40%	5,082.80	150%	19,060.49
M214	Vivienda	12,253.96	40%	4,901.58	150%	18,380.94
M215	Vivienda	5,629.16	40%	2,251.66	150%	8,443.74
M216	Vivienda	12,448.39	40%	4,979.36	150%	18,672.59
M217	Vivienda	10,597.40	40%	4,238.96	150%	15,896.10
M218	Vivienda	15,654.98	40%	6,261.99	150%	23,482.47
M219	Vivienda	8,659.40	40%	3,426.44	150%	12,849.15
M220	Vivienda	9,715.34	40%	3,886.14	150%	14,573.01
M221	Vivienda	9,012.98	40%	3,605.19	150%	13,519.47
TOTAL - PROMEDIO		202,121.23	38%	77,811.12	161%	324,569.89

SE MODIFICAN LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA DE LAS MANZANAS 1, 2 Y 3, SIN AFECTAR LOS COEFICIENTES TOTALES. NO SE AUMENTA EDIFICABILIDAD.



**PROPUESTA MODIFICATORIA
CÓRDOVA GALARZA**
Ordenanza Especial
2008

	Manzanas de Vivienda MZ1 - MZ21
	Equipamiento Área Verde Recreativa EQ1-EQ4 EQ7-EQ17 EQ20
	Equipamiento de Desarrollo Privado EQ5-EQ6
	Equipamiento Educativo EQ8
	Equipamiento de Seguridad UPC EQ21
	Equipamiento de Redes de Infraestructura EQ19

CONTIENE

USOS DE SUELO

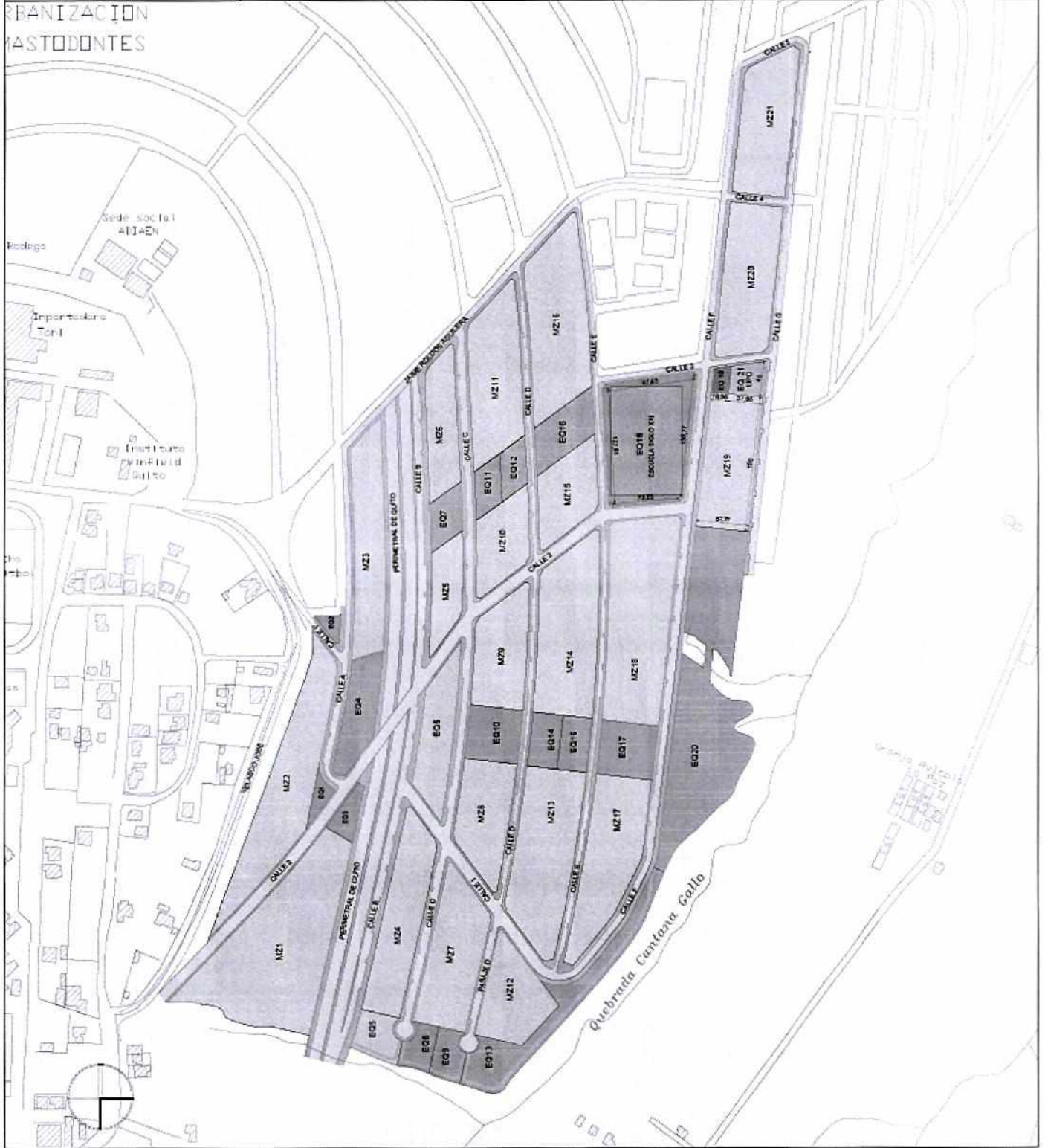
LAVINA

FECHA: ENERO 2017

ESCALA: 1:4000 FORMATO A3

01

URBANIZACION
MASTODONTES



[Handwritten signature]

EQUIPAMIENTO	USO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ1	Transporte - Educación	729.80	25%	182.45	75%	547.35
EQ2	Servicios funerarios - Educación	515.94	25%	128.99	75%	386.96
EQ3	Seguridad	1,252.18	25%	313.05	75%	939.14
EQ4	Admin. pública - Uso múltiple - Educación	4,349.52	40%	1,739.81	160%	6,959.23
EQ5	Bienestar Social - Educación	2,280.11	25%	570.03	75%	1,710.08
EQ6	Uso múltiple - Cultural	5,634.21	40%	2,253.68	160%	9,014.74
EQ7	Bienestar Social - Cultural	1,912.89	25%	478.22	75%	1,434.67
EQ8	Recreativos y deportes - Educación	1,538.61	25%	384.65	75%	1,153.96
EQ9	Cultural - Educación	1,789.35	25%	447.34	75%	1,342.01
EQ10	Recreativos y deportes - Cultural	3,509.12	25%	877.28	75%	2,631.84
EQ11	Recreativos y deportes - Educación	1,565.32	25%	391.33	75%	1,173.99
EQ12	Cultural - Educación	1,574.46	25%	393.62	75%	1,180.85
EQ13	Recreativos y deportes - Cultural	7,699.67	25%	1,924.92	75%	5,774.75
EQ14	Recreativos y deportes - Educación	2,022.16	25%	505.54	75%	1,516.62
EQ15	Cultural - Educación	1,986.19	25%	496.55	75%	1,489.64
EQ16	Recreativos y deportes - Cultural	3,566.83	25%	891.71	75%	2,675.12
EQ17	Recreativos y deportes - Cultural	3,721.10	25%	930.28	75%	2,790.83
EQ18	Salud - Cultural - Educación	2,579.10	25%	644.78	75%	1,934.33
EQ19	Culto - Educación	2,077.37	25%	519.34	75%	1,558.03
EQ20	Educación	28,267.68	40%	11,306.83	160%	45,227.83
EQ21	Cultural - Salud	3,267.74	40%	1,307.10	160%	5,228.38
A. VERDE + EQUIPAMIENTO		81,932.75	33%	26,687.47	118%	96,669.83

EQUIPAMIENTO	USO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ1	A. Verde Recreativa	729.80	25%	182.45	75%	547.35
EQ2	A. Verde Recreativa	515.94	25%	128.99	75%	386.96
EQ3	A. Verde Recreativa	1,252.18	25%	313.05	75%	939.14
EQ4	A. Verde Recreativa	4,349.52	40%	1,739.81	160%	6,959.23
EQ5	Desarrollo Privado	2,280.11	25%	570.03	75%	1,710.08
EQ6	Desarrollo Privado	5,634.21	40%	2,253.68	160%	9,014.74
EQ7	A. Verde Recreativa	1,912.89	25%	478.22	75%	1,434.67
EQ8	A. Verde Recreativa	1,538.61	25%	384.65	75%	1,153.96
EQ9	A. Verde Recreativa	1,789.35	25%	447.34	75%	1,342.01
EQ10	A. Verde Recreativa	3,509.12	25%	877.28	75%	2,631.84
EQ11	A. Verde Recreativa	1,565.32	25%	391.33	75%	1,173.99
EQ12	A. Verde Recreativa	1,574.46	25%	393.62	75%	1,180.85
EQ13	A. Verde Recreativa	7,699.67	25%	1,924.92	75%	5,774.75
EQ14	A. Verde Recreativa	2,022.16	25%	505.54	75%	1,516.62
EQ15	A. Verde Recreativa	1,986.19	25%	496.55	75%	1,489.64
EQ16	A. Verde Recreativa	3,566.83	25%	891.71	75%	2,675.12
EQ17	A. Verde Recreativa	3,721.10	25%	930.28	75%	2,790.83
EQ18	Educación	13,315.88	25%	3,328.97	75%	9,986.91
EQ19	Redes Infraestructura	541.28	25%	135.32	75%	405.96
EQ20	A. Verde Recreativa	21,080.41	40%	8,432.16	160%	33,728.66
EQ21	Seguridad	1,147.02	40%	538.81	160%	2,155.23
A. VERDE + EQUIPAMIENTO		81,932.05	33%	25,344.69	118%	88,998.52

SE MODIFICAN LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA DE LAS MANZANAS 1, 2 Y 3, SIN AFECTAR LOS COEFICIENTES TOTALES. NO SE AUMENTA EDIFICABILIDAD.

Vivienda Comercial Mz 1, 2 y 3

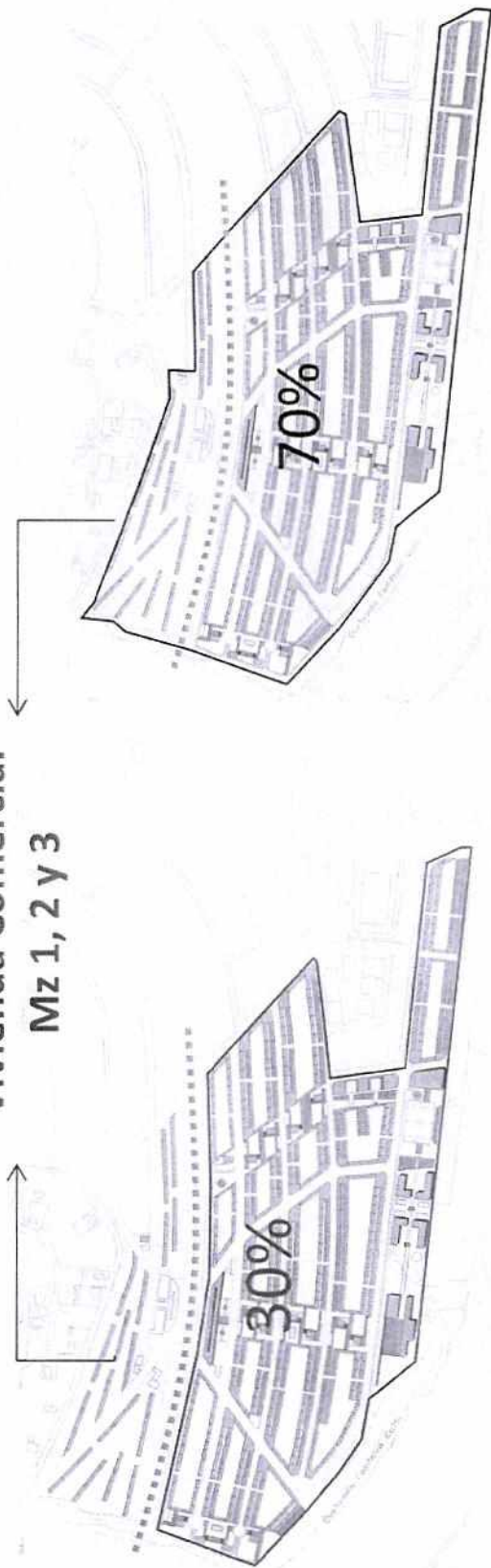


Figura 9. La ordenanza vigente establece que el 30% de las viviendas del área oriental de la Ferriental Metropolitana sean Viviendas aplicables al Sistema de Incentivos a la Vivienda Urbana Nueva.

Figura 10. La modificación propone que el 70% de las viviendas de la totalidad del proyecto sean Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.

La modificación de la ordenanza implica pasar del 30% de las viviendas ubicadas al lado oriental de la ferriental metropolitana, al 70% del total de las viviendas, destinadas a VIVIENDA SOCIAL (VS y/o VIP).

X

ANEXO

2

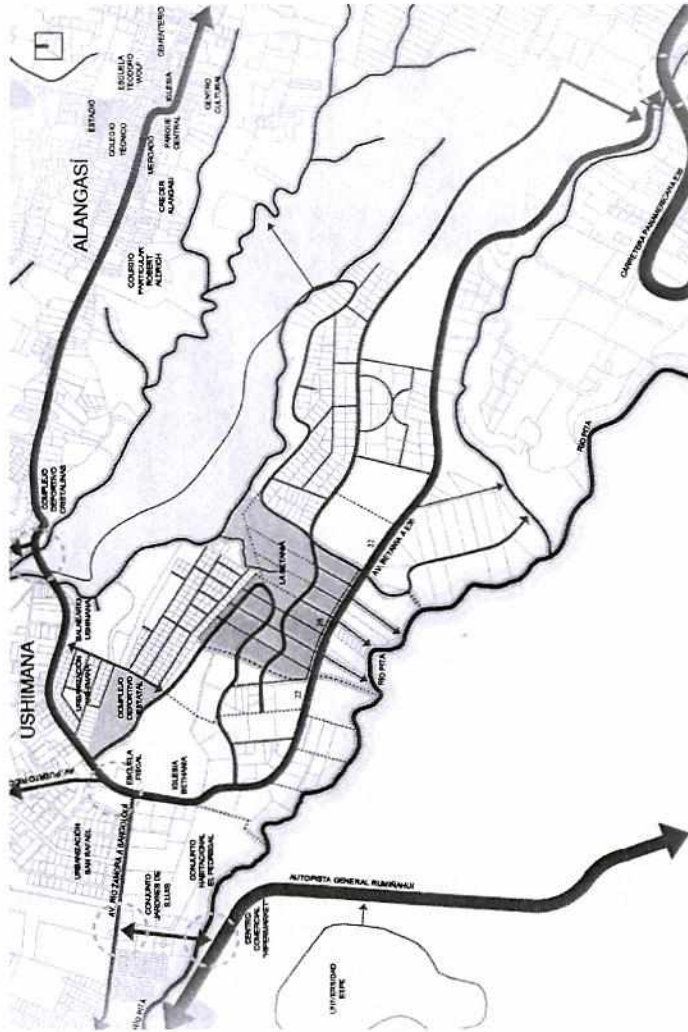
X

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “LA BETANIA”

Ubicación y Superficie

Normativa

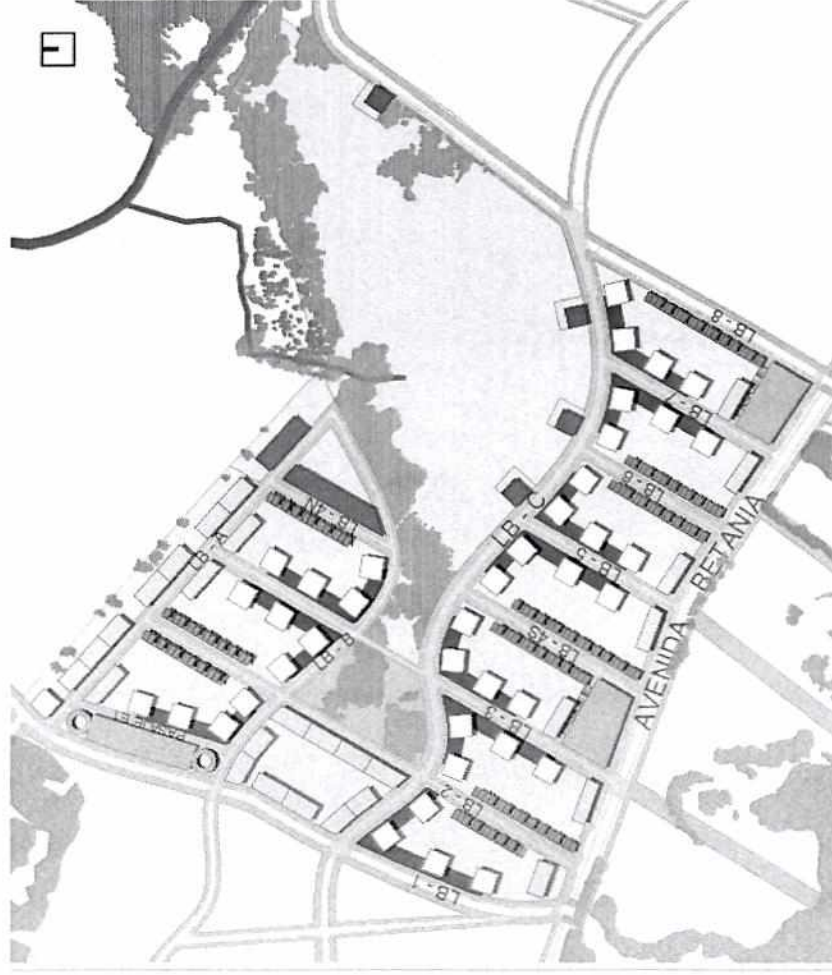
Administración Zonal	Los Chillos	Clasificación de suelo	Rural
Parroquia	Alangasí	Uso	Agrícola Residencial
Lote con predio No.	5782935	Zona	A37 (A1002-35(VU))
Superficie	207.228,59 m2		



PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA

El proyecto prevé la generación de vivienda de **interés social y vivienda de interés público** que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, a través del siguiente programa urbano - arquitectónico:

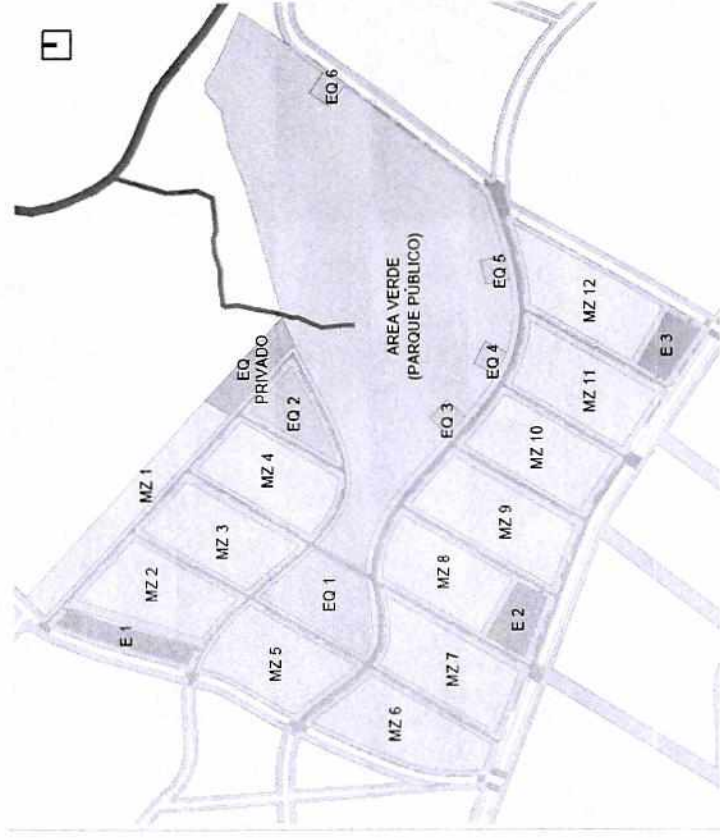
1. 1.200 unidades habitacionales (aprox).
2. Parque público.
3. Área de reserva forestal (Mimosa Quitensis).
4. Plaza cívica, y
5. Equipamientos:
 - a) Escuela – taller,
 - b) Mercado artesanal,
 - c) Centro cultural,
 - d) Subcentro de salud,
 - e) Estación de bomberos,
 - f) Unidad de policía comunitaria



PROPUESTA DE ORDENANZA

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las regulaciones aplicables para la habilitación del suelo y edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) La Betania, proyecto destinado al desarrollo de vivienda social, en las modalidades previstas en la normativa nacional vigente.

Artículo 5.- Características generales del proyecto.- El proyecto "La Betania", comprende la implantación de conjuntos habitacionales en propiedad horizontal, en doce manzanas de uso residencial y comercial. De igual forma prevé dos áreas destinadas a equipamiento público: plaza cívica-cultural y equipamiento educativo; un equipamiento privado, así como tres predios destinados a edificios de estacionamiento.



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

f

Artículo 6.- Identificación de lotes y cesiones municipales.-
 Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania, se conforman manzanas (lotes edificables) y áreas de cesión municipal.

Quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 37,4% en relación con el área útil del terreno.

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas

- El uso de suelo principal es Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderá a las categorías de vivienda social, de acuerdo a lo definido como tal por parte de los organismos estatales competentes.
- El Proyecto deberá contemplar la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.
- Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN	
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)
AREA BRUTA	207.228,58 100,00%
AFECTACIONES	
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)
AVENIDA BETANIA	4.304,90
VIA LB-1	1.475,67
VIA LB-2	1.331,31
ESTERO PADREHUAYCU	217,88
ESTERO SIN	1.723,68
TOTAL AFECTACIONES	9.053,44 4,37%
ÁREA SIN AFECTACIONES	198.175,14 95,63%
100,00%	100,00%
ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS	
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51 32,42%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.950,19 5,02%
VÍAS	32.781,47 16,54%
TOTAL	106.980,18 53,98%
ÁREA ÚTIL MANZANAS	
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 1	6.089,58
MANZANA 2	6.505,71
MANZANA 3	6.517,28
MANZANA 4	6.517,84
MANZANA 5	7.019,05
MANZANA 6	7.177,21
MANZANA 7	7.291,54
MANZANA 8	6.451,48
MANZANA 9	7.927,73
MANZANA 10	6.701,65
MANZANA 11	6.973,50
MANZANA 12	7.294,07
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12
EQ PRIVADO	2.376,43
TOTAL	91.195,03 46,02%

Artículo 9.- Espacios Públicos y Trama Verde.

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

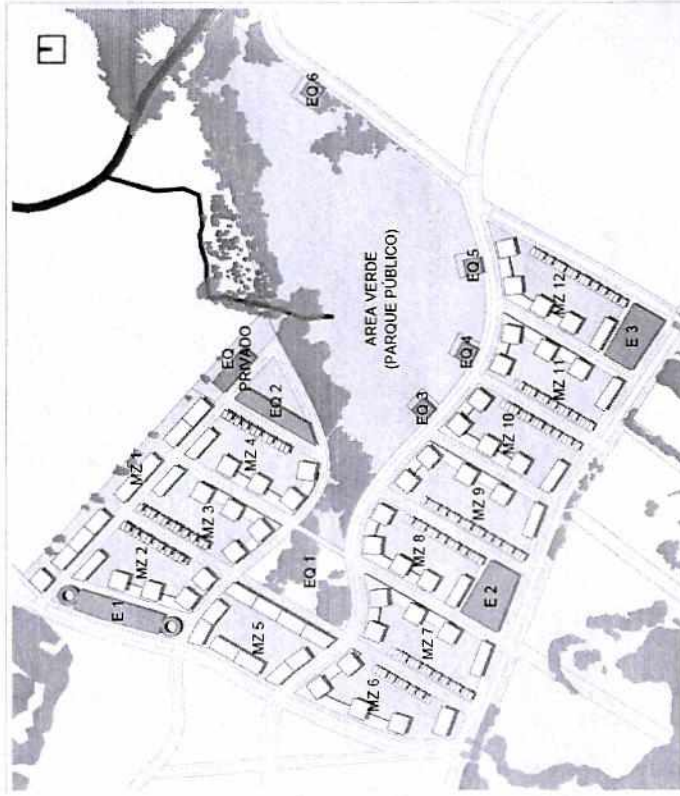
- a) Parque Público o Áreas Verdes Públicas: El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento.
- b) Faja de Seguridad de los Esteros: Se establece una faja de seguridad de 10 m a partir del borde superior de quebrada del estero Padre Huaycu, a lo largo de su recorrido por predio objeto del Plan Especial. También se constituye una faja de afectación igual a la anterior para el cabezal del estero sin nombre que se inicia en el ángulo norte del terreno.
- c) Arborización:

Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales, espacios verdes, pulmones de manzana y semejantes serán arborizados con especies nativas. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos.

Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también endémica o autóctona.

Artículo 11.- Equipamiento:

Lote-manzana	Uso principal	Área m2	Propietario
EQ PRIVADO	Privado	2.376,43	EMPRESA PÚBLICA
EQ 1	Plaza Cívica Cultural	5.367,90	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 2	Educativo	2.580,88	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 3	Servicio Social	499,94	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 4	Salud	500,97	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 5	Productivo	500,59	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 6	Seguridad Ciudadana	499,91	MUNICIPIO DE QUITO
Ocupación de Suelo Publico con Equipamiento		9.950,19	



LEYENDA

- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL
 - EQ 2 - EDUCATIVO
 - EQ 3 - SERVICIO SOCIAL
 - EQ 4 - SALUD
 - EQ 5 - PRODUCTIVO
 - EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA

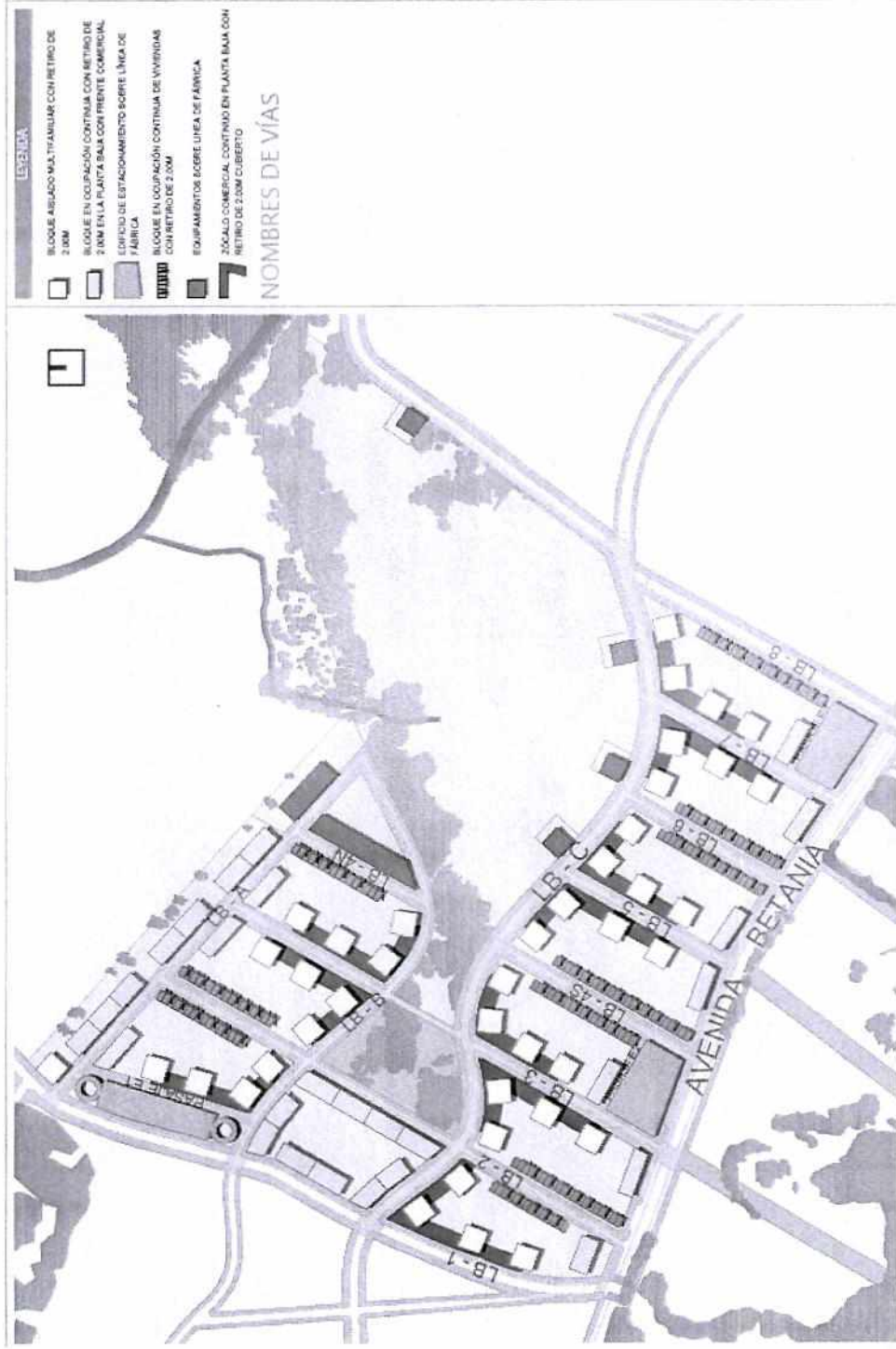
Handwritten signature

Artículo 12.- Clasificación, Usos de suelo y compatibilidades.- La clasificación de suelo para el lote donde se desarrolla este proyecto es urbano, el uso principal del suelo en las manzanas es Residencial Urbano 2 (RU2) y los correspondientes usos compatibles previstos en la normativa general (PUOS).

MANZANA	USO DEL SUELO	EJES BARRIALES, VECINALES Y AV. BETANIA (VÍAS)	ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS
2-4	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
3	RU2	PASAJE E1/LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
5	RU2	LB-2: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2, ECB
	RU2	LB-1: VECINAL	II1A, CB1A
6-10	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB1/LB5: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
8-12	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3/LB-7/PSJE E2/PSJE E3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB,
7-9-11	RU2	LB-C BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB3/LB-5/LB-7 VECINAL	II1A, CB1A, ECB,

Artículo 13.- Forma de Ocupación del Suelo.-

En el Plano 07 "Forma de ocupación", se establece una implantación referencial de la edificación, debiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dichos lineamientos de implantación y ocupación.



fr

Art. 13.- FORMA DE OCUPACIÓN

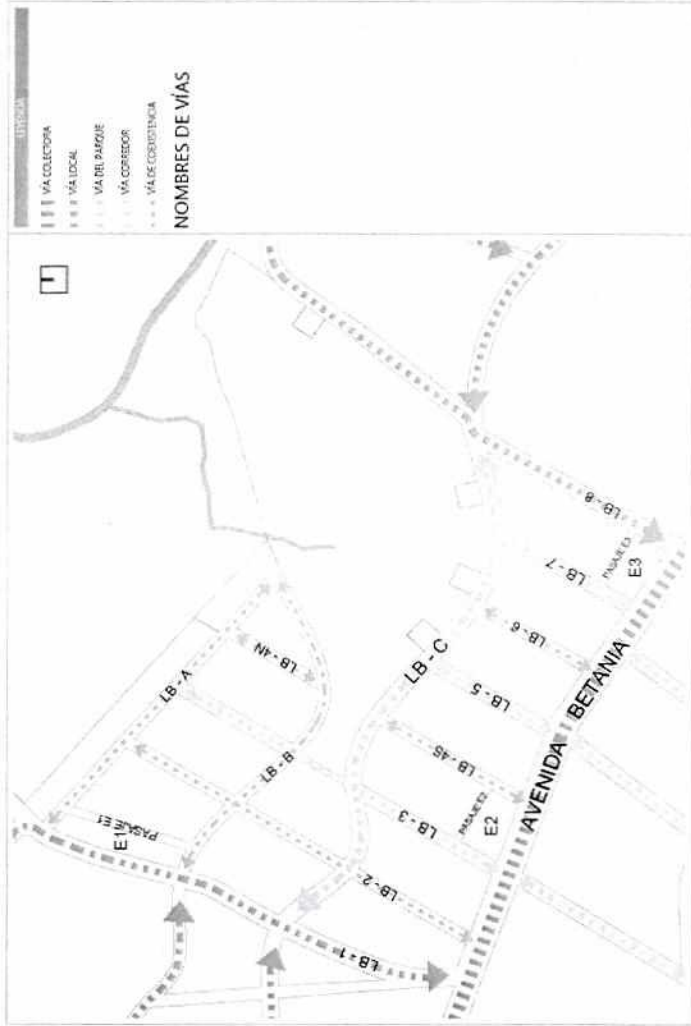
MANZANA	LINDERO	RETIROS (M)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (PISOS)	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN
MZ 1	NORTE	10	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	SUR	0	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	ESTE	5	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar
	OESTE	0	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
MZ 2 y 4	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
MZ 3	SUR/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
	NORTE/SUR/ OESTE	2	4	Bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40.00 m de longitud
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar de frente total de la manzana
MZ 5	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	SUR MZ 6	6	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR MZ 10	0	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
	ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
MZ 7, 9 y 11	NORTE/ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
	SUR	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
MZ 8 y 12	SUR	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	NORTE/SUR/ OESTE/ESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
	NORTE/ESTE	10	3	Sobre línea de fábrica
	OESTE	5	3	Sobre línea de fábrica
EQ 2	SUR	0	3	Sobre línea de fábrica
	NORTE/SUR/ OESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
	SUR/OESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/ESTE	6.70	3	Bloque aislado
EQ 3, 4 y 5	SUR/ESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/OESTE	6.70	3	Bloque aislado
	SUR	0	3	Bloque aislado
	NORTE/OESTE	6.70	3	Bloque aislado

Artículo 14.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto Betania se regulará según los datos constantes en el cuadro

EDIFICABILIDAD					
LOTE	ÁREA TERRENO	COS PB		COS TOTAL	
		%	m ²	%	m ²
MANZANA 1	6.089,58	40%	2.435,83	160%	9.743,33
MANZANA 2	6.505,71	40%	2.602,28	130%	8.457,42
MANZANA 3	6.517,28	40%	2.606,91	130%	8.472,47
MANZANA 4	6.517,84	40%	2.607,14	130%	8.473,19
MANZANA 5	7.019,05	40%	2.807,62	170%	11.932,39
MANZANA 6	7.177,21	40%	2.870,88	120%	8.612,65
MANZANA 7	7.291,54	40%	2.916,62	120%	8.749,85
MANZANA 8	6.451,48	40%	2.580,59	120%	7.741,77
MANZANA 9	7.927,73	40%	3.171,09	120%	9.513,28
MANZANA 10	6.701,65	40%	2.680,66	120%	8.041,98
MANZANA 11	6.973,50	40%	2.789,40	120%	8.368,20
MANZANA 12	7.294,07	40%	2.917,63	120%	8.752,89
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	100%	2.498,48	300%	7.495,43
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	100%	2.014,36	300%	6.043,08
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	100%	1.839,12	300%	5.517,36
EQ PRIVADO	2.376,43	50%	1.188,21	150%	3.564,64
EQ 1 - PLAZA CÍMICA CULTURAL	5.367,90	0%	0,00	0%	0,00
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	50%	1.290,44	150%	3.871,32
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	50%	250,00	150%	750,00
EQ 4 - SALUD	500,97	50%	250,00	150%	750,00
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	50%	250,00	150%	750,00
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	50%	250,00	150%	750,00

Artículo 16.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se registrá a las especificaciones que se indican en el Plano 09 “Propuesta vial” que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y que se detallan a continuación:

Nombre Genérico	Nombre	Ancho (m)	Longitud (m)	Ancho Parterre (m)	Ancho Acera (m)	Numero de Carriles	Ancho Carril (m)	Estacionamiento (m)	Jerarquia	Area (m ²)
LB-1	Calle Acacia	13,60	470,00	-	3,00 - 2,00	2	3,30	2,00	Local	6.392,00
LB-2	Calle Chirimoya	11,25	425,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.781,25
LB-3	Calle Guabo	13,25	396,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	5.247,00
LB-4S	Calle Chimburo S	11,25	173,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.946,25
LB-4N	Calle Chimburo N	11,25	138,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.552,50
LB-5	Calle Capullí	13,25	145,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	1.921,25
LB-6	Calle Mora	11,25	135,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.518,75
LB-7	Calle Tocto	13,25	160,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	2.120,00
LB-8	Calle Arrayán	13,00	505,00	-	3,00	2	3,00	2,00	Local	6.565,00
LB-A	Calle Cholan	11,25	330,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	3.712,50
LB-B	Calle Mimosa	11,25	388,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.365,00
LB-C	Calle Algarrobo	16,00	626,00	-	5,00 - 3,00	2	3,00	2,00	Local	10.016,00
	Avenida Betania	22,00	506,00	1,00 - 1,00	4,00 - 3,70	4	3,00 - 3,30	3,7 (45° batería)	Colect. Secundaria	11.132,00



Artículo 17.- Estacionamientos.- A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice áreas verdes permeables de uso comunitario, no se generará estacionamientos al interior de las manzanas de vivienda. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles y bloques de estacionamientos para uso de los residentes.

Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda. Los estacionamientos públicos serán en la vía con una capacidad máxima de 480 unidades, los cuales se desarrollarán en dos etapas: la primera contará con 240 estacionamientos cuya ejecución estará a cargo del promotor del proyecto y la segunda etapa se podrán desarrollar en función de la demanda generada, por un número de hasta 240 estacionamientos, cuya ejecución estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la empresa pública metropolitana competente. Para la utilización de los estacionamientos en vía pública, el municipio, a través de la empresa pública metropolitana competente, podrá aplicar la tarifa correspondiente, según la normativa prevista para tal efecto.

Artículo 19.- Edificaciones. - Las edificaciones del proyecto La Betania se someterán, en general, a las normas metropolitana vigentes y a las siguientes normas específicas:

- a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de las manzanas
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada manzana
- c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento.
- d) En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores de la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos metros medidos a partir del perímetro de la edificación. Si se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.
- e) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).

Artículo 22.- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP. - La Empresa Casa para Todos EP o quien promoviera el proyecto desde el sector público o privado, asumirá los siguientes compromisos:

- **Parque Público.-** Gestionará la consecución de los árboles nativos y ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público, colindante con la vía LB-C y LB-8 y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales y procurando la participación ciudadana.
- **Plaza Cívica-** Implementará la adecuación de la Plaza Cívica con mobiliario urbano: luminarias, bancas y basureros; con áreas verdes y piso duro acorde al proyecto desarrollado por dicha empresa.
- **Paradas de buses:** Construirá tres paradas de buses, pertenecientes a la nueva ruta de transporte público que se implementará con el presente PUAE. Las directrices para el diseño y ejecución de este mobiliario serán dadas por las entidades municipales competentes.
- **La construcción de la infraestructura vial,** incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, semaforización (de requerirse), entre otras previstas en el proyecto. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por la Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.
- **Al cumplimiento de los compromisos y medidas de mitigación expuestos en el informe No.SA-4452 del 26 de octubre de 2017 de la Secretaria de Ambiente Anexo No. 3 de la presente ordenanza y al informe No. la Secretaría de Movilidad Anexo No. 4 de la presente ordenanza.**

Artículo 24.- Gestión participativa.- Este proyecto propiciará los procesos que promuevan el fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen hábitat.

Las áreas verdes recreativas, culturales, deportivas y productivas de acceso público y los equipamientos públicos garantizarán la dotación de condiciones físicas para prácticas que coadyuven al fortalecimiento de estos objetivos de desarrollo integral.

La Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones y el Promotor de los distintos conjuntos habitacionales, definirán procesos durante el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio, para garantizar el desarrollo del proyecto.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, que será gestionado por la Empresa Pública Casa para Todos, a través de las instancias pertinentes de la Junta Parroquial Alangasí y la Administración Zonal Valle de Los Chillos presentes en el territorio y elaborado por el promotor con al menos el 50% de la población residente del proyecto, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno y fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

Primera.- Modifíquese e intégrese en el Mapa PUOS V2, las siguientes secciones viales:

1. Vía Betania:
 - Tramo comprendido entre la Vía E35 hasta la calle Arrayán en una sección de 22m.
 - Tramo comprendido entre la calle Arrayan hasta la calle Río Zamora en una sección de 20 metros.
1. Calle Algarrobo: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Arrayán en una sección de 16 m.
2. Calle Cholan: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Mimosa en una sección de 11, 25 m.
3. Calle Acacia: Tramo comprendido entre la calle Cholan hasta la Vía Betania en una sección de 18 m.
4. Calle Arrayán: Tramo comprendido entre la calle Algarrobo hasta la Vía Betania en una sección de 18 m.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Estacionamientos Públicos. Al momento que se transfieren las vías al MDMQ la gestión de los estacionamientos públicos en la vía pública se regirá por la Norma Municipal Vigente y estará a cargo de la empresa metropolitana competente.

Segunda.- Transporte Público. El recorrido propuesto para la ruta de transporte público se realizará desde la intersección de la calle Río Zamora y Río Amazonas, actual sitio más próximo del recorrido de transporte público. En la calle LB – 8 de la Betania se ubicará la parada de inicio/fin del recorrido y se instalará dos paradas sobre la Av. Betania.