

Fecha: **11 JUN 2018** Hora **14:37**

Nº. HOJAS **- 105h -**
Recibido por: *[Signature]*

Comisión de Uso de Suelo
[Signatures]

8 JUN 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-002360

2698

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

Asunto: Propuesta de Ordenanza del Proyecto Manuel Córdoba Galarza

De mi consideración:

En atención al oficio con referencia Gdoc. ingresado con fecha 23 de marzo del 2018; mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite el expediente del Proyecto Urbanístico Manuel Córdoba Galarza, el cual contiene las observaciones del primer debate, realizadas por los señores Concejales, en sesión de Concejo de 22 de marzo de 2018; y, una vez analizadas y solventadas dichas observaciones por la Empresa Pública Casa Para Todos mediante oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O, de fecha 09 de mayo de 2018, remito el expediente del proyecto adjuntando el texto de la propuesta de ordenanza actualizada.

Atentamente,

[Signature]
Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinueza	DMPPS	06.06.2018	<i>[Signature]</i> 2018
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	06.06.2018	

ORDENANZA ESPECIAL N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2018, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, los artículos 30 y 31 de Constitución de la República del Ecuador establecen que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y, al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, (...). El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*";

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno*

autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá “(...) *regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)*”;

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

Que, mediante Ordenanza No. 273 sancionada el 22 de diciembre de 2008, el Concejo Metropolitano aprobó el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza, sector Carcelén

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, la Ordenanza Metropolitana Nro. 0267, sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social establece, que la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario (...).

Que, el Acuerdo Ministerial No. 02715 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que expide el Reglamento para la operación del sistema de incentivos para la Vivienda –SIV- regula la construcción y el financiamiento de vivienda de interés social.

Que el artículo 4. Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de

interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

Que, la Empresa Pública Casa Para Todos dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0496-O del 25 de septiembre de 2017 ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Manuel Córdova Galarza";

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-XXXX del XX de XXXX de 2017, en sesiones de, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza.

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Manuel Córdova Galarza incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No XXX de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente Nro. SA-POL-5206, de fecha 26 de diciembre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Manuel Córdova Galarza.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Manuel Córdova Galarza" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha de 2018.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2018 expediente No. emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA
METROPOLITANA No. 0273 QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL
CORDOVA GALARZA**

Art. 1.- Sustitúyase el artículo innumerado 1 por el siguiente texto:

“Art.1. **Ámbito y área de aplicación.** - La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalada como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos”.

Art. 2.- Sustitúyase el artículo innumerado 2 por el siguiente texto:

“Art. 2.- **Propiedad.** - Con la presente Ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos en los siguientes predios:”

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS																			
			NORTE						SUR						ESTE						OESTE	
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	TOTAL		
MZ1	21248,56		EQ.3	33,66	-	-	164,31	-	-	164,31	PERIMETRAL	219,84	-	-	219,84	CALLE 2	261,25	251,25				
MZ2	13159,75		CALLE 1	55,56	-	-	161,66	-	-	161,66	CALLE A	108,82	EQ.1	74,37	183,29	CALLE VELASCO	953,21	953,21				
MZ3	8367,77		CALLE J. ROLDÓS	49,29	-	-	36,61	-	-	36,61	PERIMETRAL	257,91	-	-	257,91	CALLE A	232,87	232,87				
MZ4	9206,11		CALLE 1	58,22	-	-	42,60	-	-	42,60	CALLE C	194,82	-	-	194,82	CALLE B	230,18	230,18				
MZ5	3607,45		EQ.7	42,47	-	-	66,13	-	-	66,13	CALLE C	87,07	-	-	87,07	CALLE B	114,20	114,20				
MZ6	5157,83		CALLE J. ROLDÓS	49,22	-	-	42,33	-	-	42,33	CALLE C	151,82	-	-	151,82	CALLE B	142,96	142,96				
MZ7	9332,26		CALLE 1	82,08	-	-	29,24	EQ.9	29,24	58,48	PASAJE D	129,22	-	-	129,22	CALLE C	180,76	180,76				
MZ8	6900,14		EQ.10	58,48	-	-	82,94	-	-	82,94	CALLE D	142,30	-	-	142,30	CALLE C	84,24	84,24				
MZ9	6983,60		CALLE 2	77,51	-	-	58,51	-	-	58,51	CALLE D	140,35	-	-	140,35	CALLE C	89,11	89,11				
MZ10	5092,69	EMPRESA PÚBLICA	EQ.11	35,22	EQ.12	35,22	70,44	-	-	70,44	CALLE 2	76,76	-	-	76,76	CALLE C	83,69	83,69				
MZ11	9864,69	CASA PARA TODOS	CALLE J. ROLDÓS	79,59	-	-	34,73	EQ.11	34,73	69,36	CALLE D	171,85	-	-	171,85	CALLE C	156,69	156,69				
MZ12	6615,08		CALLE 1	75,86	EQ.11	34,34	110,20	EQ.13	53,68	53,68	EQ.13	60,13	-	-	60,13	PASAJE D	119,70	119,70				
MZ13	12706,99		EQ.14	33,33	EQ.15	33,40	66,73	CALLE 1	90,21	90,21	CALLE E	209,28	-	-	209,28	CALLE D	153,18	153,18				
MZ14	12253,96		CALLE 2	86,17	-	-	86,17	EQ.14	34,28	66,77	CALLE E	207,42	-	-	207,42	CALLE D	150,01	150,01				
MZ15	5629,16		EQ.16	79,20	-	-	79,20	CALLE 2	85,57	85,57	CALLE E	78,39	-	-	78,39	CALLE D	80,85	80,85				
MZ16	12448,39		CALLE J. ROLDÓS	89,74	-	-	89,74	EQ.16	78,96	78,96	CALLE E	192,42	-	-	192,42	CALLE D	174,67	174,67				
MZ17	10597,40		EQ.17	61,72	-	-	61,72	CALLE 1	11,63	11,63	CALLE F	228,88	-	-	228,88	CALLE E	210,49	210,49				
MZ18	15654,98		CALLE 2	84,71	-	-	84,71	EQ.17	62,63	62,63	CALLE F	229,06	-	-	229,06	CALLE E	213,49	213,49				
MZ19	8566,10		EQ.19	18,96	EQ.21	37,95	56,91	EQ.20	57,77	-	CALLE G	150,00	-	-	150,00	CALLE F	150,00	150,00				
MZ20	9715,34		CALLE 4	58,35	-	-	58,35	CALLE 3	64,33	64,33	CALLE G	154,31	-	-	154,31	CALLE F	168,75	168,75				
MZ21	9012,98		CALLE 5	72,12	-	-	72,12	CALLE 4	58,33	58,33	CALLE G	164,16	-	-	164,16	CALLE F	132,30	132,30				
TOTAL - PROMEDIO	202121,23																					

Art. 3.- Sustitúyase el artículo innumerado 3 por el siguiente texto:

“Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial Urbano - RU1, correspondiente al suelo destinado a vivienda RU1 admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, tales como CM1A, CZ1A y B. No se permitirán usos incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se podrá complementar con actividades comerciales o productivas y corresponderán a la clasificación de comercio barrial.

Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

Art. 4.- Sustitúyase el literal c), d), e) y radios de bordillos del artículo innumerado 4 por el siguiente texto:

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja arborizada de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 17,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

Radios de Bordillos. - En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores o iguales a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;

b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;

• Los radios se trazarán desde las bisectrices.

• Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

Art. 5.- Sustitúyase el artículo innumerado 5 por el siguiente texto:

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana y garantizarán la accesibilidad universal. Para el desarrollo de todo acceso se tomará en cuenta a las personas con discapacidad.

Art. 6.- Sustitúyase el artículo innumerado 7 por el siguiente texto:

“Art. 7.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener el certificado de conformidad de proceso constructivo, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.”

Art. 7.- Sustitúyase el artículo innumerado 8 por el siguiente texto:

“Art. 8.- Mobiliario Urbano. - El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales

- No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos de acuerdo al proyecto desarrollado
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Basureros: acorde al proyecto desarrollado, a instalar en áreas interiores y aceras.
 - Postes metálicos para las Luminarias.”

Art. 8.- Sustitúyase el artículo innumerado 9 por el siguiente texto:

“Art. 9.- Edificabilidad. - La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:”

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
MZ 1	VIVIENDA	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497,12
MZ 2	VIVIENDA	13.159,75	35%	4.606	200%	26.319,50
MZ 3	VIVIENDA	8.367,77	35%	2.929	200%	16.735,54
MZ 4	VIVIENDA	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809,17
MZ 5	VIVIENDA	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411,18
MZ 6	VIVIENDA	5.157,83	35%	1.805	150%	7.736,75
MZ 7	VIVIENDA	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998,39
MZ 8	VIVIENDA	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350,21
MZ 9	VIVIENDA	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475,40
MZ 10	VIVIENDA	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639,04
MZ 11	VIVIENDA	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797,04
MZ 12	VIVIENDA	6.615,08	40%	2.646	150%	9.922,62
MZ 13	VIVIENDA	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060,49
MZ 14	VIVIENDA	12.253,96	40%	4.902	150%	18.380,94
MZ 15	VIVIENDA	5.629,16	40%	2.252	150%	8.443,74
MZ 16	VIVIENDA	12.448,39	40%	4.979	150%	18.672,59
MZ 17	VIVIENDA	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896,10
MZ 18	VIVIENDA	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482,47
MZ 19	VIVIENDA	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989,10
MZ 20	VIVIENDA	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573,01
MZ 21	VIVIENDA	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519,47
TOTAL - PROMEDIO		202.214,53	38%	77.848	161%	324.709,84

Para las manzanas de equipamiento:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ 1	A. VERDE EQUIPAMIENTO	729,80	25%	182,45	75%	547,35
EQ 2	A. VERDE EQUIPAMIENTO	515,94	25%	128,99	75%	386,96
EQ 3	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.252,18	25%	313,05	75%	939,14
EQ 4	EQUIPAMIENTO	4.349,52	40%	1739,81	160%	6.959,23
EQ 5	A. VERDE RECREATIVA	2.280,11	25%	570,03	75%	1.710,08
EQ 6	EQUIPAMIENTO	5.634,21	40%	2253,68	160%	9.014,74
EQ 7	A. VERDE RECREATIVA	1.912,89	25%	478,22	75%	1.434,67
EQ 8	A. VERDE RECREATIVA	1.538,61	25%	384,65	75%	1.153,96
EQ 9	A. VERDE RECREATIVA	1.789,35	25%	447,34	75%	1.342,01
EQ 10	A. VERDE RECREATIVA	3.509,12	25%	877,28	75%	2.631,84
EQ 11	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.565,32	25%	391,33	75%	1.173,99
EQ 12	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.574,46	25%	393,62	75%	1.180,85
EQ 13	A. VERDE RECREATIVA	7.699,67	25%	1924,92	75%	5.774,75
EQ 14	A. VERDE EQUIPAMIENTO	2.022,16	25%	505,54	75%	1.516,62
EQ 15	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.986,19	25%	496,55	75%	1.489,64
EQ 16	A. VERDE RECREATIVA	3.566,83	25%	891,71	75%	2.675,12
EQ 17	A. VERDE RECREATIVA	3.721,10	25%	930,28	75%	2.790,83
EQ 18	EDUCACIÓN	13.315,88	25%	3328,97	75%	9.986,91
EQ 19	REDES INFRAESTRUCTURA	541,28	25%	135,32	75%	405,96
EQ 20	A. VERDE RECREATIVA	21.080,41	40%	8432,16	160%	33.728,66
EQ 21	SEGURIDAD	1.347,02	40%	538,81	160%	2.155,23
TOTAL - PROMEDIO		81.932,05	31%	25344,69	109%	88.998,52

Art. 9.- Sustitúyase el literal a), b), c), del artículo innumerado 10 por el siguiente texto:

a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.

c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.

Y agréguese los literales g), h), i), j) y k) del artículo innumerado 10:

g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.

h) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m

i) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

j) En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.

k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas.”

Art. 10.- Sustitúyase el literal a), b) y c) y agréguese el literal d) del artículo innumerado 11 por el siguiente texto:

“a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho (8) pisos de altura.

b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco (5) pisos de altura.

c) Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

d) Se prohíben edificaciones de un solo piso. “

Art. 11.- Sustitúyase el artículo innumerado 12 por el siguiente texto:

“Art. 12.- Estacionamientos. - Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."

Art. 12.- Sustitúyase el artículo innumerado 14 por el siguiente texto:

"Art. 14.- Patios. - *Los patios cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."*

Art. 13.- Sustitúyase el artículo innumerado 16 por el siguiente texto:

"Art. 16.- Servicios Colectivos. - *los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."*

Art. 14.- Sustitúyase el artículo innumerado 18 por el siguiente texto:

"Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificados. -

- *Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas.*
- *Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas, considerando las visuales propias de su ubicación. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.*
- *Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.*
- *Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, fachaleta, bloque decorativo, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas."*

Art. 15.- Sustitúyase el artículo innumerado 19 por el siguiente texto:

"Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros. - *Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote. Se prohíben edificaciones de carácter progresivo."*

Art. 16.- Sustitúyase el artículo innumerado 20 por el siguiente texto:

"Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - *Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.*

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán

la autorización de la EPMAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos). El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAPS."

Art. 17.- Sustitúyase el artículo innumerado 21 por el siguiente texto:

"Art. 21.- Infraestructura. - El desarrollo de las redes eléctricas y de telecomunicaciones en el proyecto, estará acorde a la Normativa Nacional y Local vigente a la fecha de la elaboración de los estudios.

Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 18.- Sustitúyase el artículo innumerado 22 por el siguiente texto:

"Art. 22.- Aplicación Urbanística. - El promotor desarrollará los proyectos en cumplimiento de la presente ordenanza, y someterá los mismos a su aprobación y licenciamiento de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."

Art. 19.- Sustitúyase el artículo innumerado 23 por el siguiente texto:

"Art. 23.- Supervisión de Obras. - Los proyectos, una vez aprobados y obtenida la licencia de construcción, se ejecutarán bajo la supervisión, de oficio, de la Agencia Metropolitana de Control".

Art. 20.- Sustitúyase el artículo innumerado 24 por el siguiente texto:

"Art. 24. Obras de Urbanización. - La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc."

Art. 21.- Sustitúyase el artículo innumerado 25 por el siguiente texto:

"Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas.”

Art. 22.- Sustitúyase el artículo innumerado 26 por el siguiente texto:

“Art. 26.- Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - *“Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente; de las cuales al menos el 30% serán viviendas de Interés Social.”*

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Licenciamiento de Proyectos: Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor se sujetará a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente, como también aprobar cambios menores, que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

Tercera.- El análisis de conectividad peatonal y ciclística, entre la zona de emplazamiento del proyecto y la avenida Simón Bolívar, deberá ser elaborado por la entidad municipal competente

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el.....de.....de 2018



Oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2018

Asunto: Observaciones del primer debate del Concejo Metropolitano de Quito a las Ordenanzas de los proyectos La Betania y Manuel Córdova Galarza.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario General de Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia a las observaciones emitidas en el primer debate del Concejo Metropolitano sobre la **Ordenanza del PUAE La Betania**, remitidas a la EP CPT, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1922, de 26 de abril de 2018, expongo lo siguiente:

En relación a lo expresado por la señora Concejala Luisa Maldonado:

1. En los considerandos se ha acogido la ordenanza 267. En relación a la ordenanza 544, ésta norma expresamente la vivienda construida por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, por lo que no ha sido incorporada a los considerandos; sin embargo los principios de accesibilidad universal están presentes en el planteamiento de la ordenanza del PUAE La Betania
2. En relación a la clasificación del suelo, mediante oficios SG-0356 de 29 de enero de 2018 y el oficio No. STHV-DMPPS-1766 de 16 de abril, se ha solicitado el cambio de clasificación de suelo al MAG, de acuerdo a lo que establece el art. 6 y 113 de la Ley de Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y el artículo 3 al Reglamento de dicha Ley.

Por otra parte, el texto de la ordenanza se ha actualizado con los requerimientos de la Secretaria de Movilidad y de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en los siguientes aspectos:

1. Actualización de las áreas de las Manzanas en todos los cuadros como resultado del ajuste realizado en la Avenida Betania.
2. Actualización del Capítulo de Movilidad, en relación a la Avenida Betania.
3. Aclaración sobre las características de la red eléctrica y de telecomunicaciones en el proyecto., se incorpora el artículo 5: Infraestructura.- *El desarrollo de las redes eléctricas y de telecomunicaciones en el proyecto, estará acorde a la Normativa Nacional y Local vigente, a la fecha de la elaboración de los estudios técnicos y su aprobación;* en el capítulo I: Consideraciones Generales.
4. Se ha incorporado en las Disposiciones Generales, una cuarta disposición sobre la

Oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2018

valoración del suelo. *Cuarta.- De la valoración del suelo.- El valor catastral del suelo deberá ser en función del objeto social del proyecto a fin de garantizar el desarrollo y acceso a una vivienda social.*

Con lo expuesto, adjunto un CD con el texto de **Ordenanza del PUAE La Betania**, para que sea discutido y aprobado en segundo debate.

En referencia a las observaciones emitidas en el primer debate del Concejo Metropolitano sobre la **Ordenanza del PUAE Manuel Córdova Galarza**, que modifica la Ordenanza 273, sancionada en diciembre de 2018, remitidas a la EP CPT, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1922, de 26 de abril de 2018, expongo lo siguiente, :

En relación a lo expresado por la señora concejala Luisa Maldonado:

1. En los considerandos se ha acogido la ordenanza 267 que expresa de forma clara la política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
2. A propósito del soterramiento de cables la propuesta de modificación de la Ordenanza 273, en el artículo 21.- Infraestructura establece: *el desarrollo de las redes eléctricas y de telecomunicaciones se ajustará a la normativa nacional y local vigente.*

Como principio que rige las actuaciones de la Empresa Pública Casa para Todos, y en cumplimiento a la LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA los estudios de infraestructura eléctrica y de telecomunicaciones del proyecto Manuel Córdova Galarza aprobados en agosto de 2016, contempla el soterramiento total de la infraestructura.

En relación a lo expuesto por la señora concejala Camila Pinzón.

1. En el artículo 5.- Accesos, de la propuesta de modificatoria a la ordenanza 273, se ha reforzado el concepto de accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
2. Por otra parte el artículo 7.- Acera, ibidem, desarrolla con detalle los criterios de accesibilidad universal que deben contemplarse en la implementación del proyecto.

En relación a lo expuesto por la señora concejala Ivone Von Lippke

1. En el artículo 5.- Accesos, de la propuesta de modificatoria a la ordenanza 273, se ha reforzado el concepto de accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
2. El proyecto Manuel Córdova Galarza, cuenta con los estudios de infraestructura vial, hidrosanitaria, eléctrica, telecomunicaciones, aprobados por las entidades competentes desde el año de 2016

Oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2018

Para su desarrollo la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, hoy Empresa Pública Casa para Todos, convocó a concurso público para la selección de un aliado estratégico el 30 de enero de 2017, y adjudicó el mismo a BMV INMOBILIARIA S.A. el 19 de abril de 2017.

La suscripción del contrato de alianza estratégica (CAE) esta en espera de la conclusión del trámite para la aprobación de la Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza 273. y marcará el inicio para la ejecución de obras de infraestructura y diseños de las viviendas.

En relación a lo expuesto por el señor concejal Luis Reina.

1. Se ha incorporado en los considerandos los artículos 30 y 31 de la Constitución así como la Ordenanza Metropolitana No.267
2. Se ha incorporado en las disposiciones generales de la Ordenanza Modificatoria, que la conectividad ciclística y peatonal entre la Avenida Simón Bolívar y la zona de emplazamiento del proyecto, deberá ser analizada y ejecutada por la entidad competente del Municipio Metropolitano de Quito.

Con lo expuesto, adjunto un CD con el texto de **Ordenanza del PUAE Manuel Córdova Galarza**, que modifica la Ordenanza 273, para que sea discutido y aprobado en segundo debate.

Por la favorable y oportuna atención al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Ing. Piero Bucco Triviño
GERENTE TÉCNICO

Referencias:

- EPCPT-GA-2018-0140-E

Copia:

Señora Magíster
Ximena Ron Pareja
Gerente de Alianzas Estratégicas

Señorita Arquitecta
Gabriela Jiménez Almeida
Analista Técnica

Oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2018

gj

[Faint, illegible text, possibly a stamp or administrative note]

Oficio No.: SG- 0970
Quito D.M., 22 MAR. 2018
Ticket GDOC: 2018-002360

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 273, que aprueba el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 273, que aprueba el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza., con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejala Luisa Maldonado:

- Solicita que se establezca una disposición que obligue al soterramiento de cables. ✓
 - En los considerandos no se menciona a la Ordenanza vigente de promoción de vivienda de interés social (Ordenanza Metropolitana No. 267) y tampoco se menciona a la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda. ✓
 - En vista de que no hay vivienda gratuita no está de acuerdo con la propuesta de que se haga soterramiento mixto, tiene que estar totalmente soterrado. Que se sacrifique la utilidad de los constructores, no así la calidad de vida de la gente.
- Solicita que para el segundo debate se convoque a una sesión conjunta entre las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat.

b) Concejala Camila Pinzón:

- Se debe considerar la accesibilidad y acondicionamiento de la infraestructura para las personas con discapacidad; así mismo que se consideren los beneficios establecidos en la ley para el acceso de estos grupos a vivienda de interés social.

c) Concejala Ivone Von Lippke:

- No existe un criterio legal sobre el proyecto en sí, lo que hay es un criterio sobre las competencias de las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat.
- En el artículo 5 solicita que se incluya *"para el desarrollo de todo acceso se tomará en cuenta a las personas con discapacidad"*.
- No existe un informe técnico del avance de obras y del estado del proceso de ejecución del proyecto.
- En el informe de la Secretaría de Ambiente no consta la firma del Asesor Jurídico, Abg. Jorge Sempértegui.

d) Concejal Luis Reina:

- Insiste en la necesidad de que en los considerandos se cite los artículos 30 y 31 de la Constitución de la República; así mismo se cite a la Ordenanza Metropolitana No. 267 de promoción de suelo y vivienda de interés social. ✓
- Sugiere que se haga un análisis para que la ciclovía se conecte con la Av. Simón Bolívar, así mismo que se prevea un paso peatonal que sea empleado también por la bicicleta como el que se encuentra situado en la Av. Naciones Unidas y Japón.

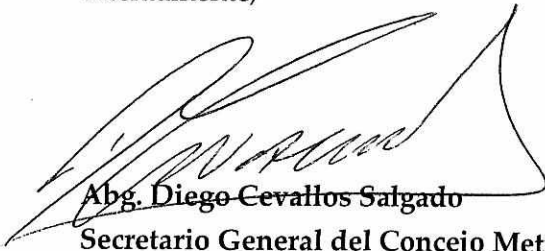
Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 21 de marzo de 2018, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.




Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-03-21	

- Ejemplar 1: Destinataria
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expedientes originales**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda