

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **07 AGO 2018** Hora: **11:00**

Nº. HOJAS: **-16h-**
Recibido por: *[Signature]*

[Handwritten signatures and notes]

Quito, **07 AGO 2018**
Oficio No. STHV-DMPPS- **3926**
Ticket: GDOC-2017-078522

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

Asunto: Ratificación de la declaratoria de cambio de clasificación de suelo rural a urbano para el PUAE La Betania.

De mi consideración:

En el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania por medio del presente, se remite el proyecto de ordenanza actualizado, además del el oficio No. MAG-SAG-2018-1623-OF del 31 de julio de 2018, mediante el cual el Ministerio de Agricultura y Ganadería, luego de haber recibido el informe No. MAE-SPN-2018-0493-O del 25 de julio de 2018 generado por el Ministerio de Ambiente en cuya sección pertinente señala: "se identificó que el predio de La Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas", se ratifica en el pronunciamiento emitido mediante el oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF del 13 de junio de 2018. Es decir **Autoriza** el cambio de clasificación de suelo rural a expansión urbana para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Signature]

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

Adjunto: Proyecto de Ordenanza actualizado.
Oficio No. MAG-SAG-2018-1623-OF del 31 de julio de 2018.
Oficio No. MAE-SPN-2018-0493-O del 25 de julio de 2018.
Oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF del 13 de junio de 2018.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	02.08.2018	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Ing. P. Cubillo	DMPPS	02.08.2018	<i>[Signature]</i>



Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1623-OF

Quito, D.M., 31 de julio de 2018

Asunto: Ratificación sobre Autorización de Cambio de uso del suelo "La Betania"

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

De mi consideración:

Mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1323-OF, del 27 de junio de 2018, el Sr. Ing. Simon Ezequiel Farah Asang, Subsecretario de Agricultura Subrogante, comunica al Municipio Metropolitano de Quito, se digna suspender el trámite pertinente para la declaratoria de cambio de clasificación de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana del polígono para el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", debido a que se identificó la intersección de dicho polígono con la categoría de Ecosistemas Frágiles determinado por el Ministerio del Ambiente.

Mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1324-OF del 27 de junio de 2018, el Sr. Ing. Simon Ezequiel Farah Asang, Subsecretario de Agricultura Subrogante, solicita al Ministerio del Ambiente (MAE) remitir el criterio técnico respecto a la solicitud presentada por el Municipio Metropolitano de Quito sobre el cambio de uso de suelo rural a expansión urbana para el proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania", debido a la intersección identificada con los Ecosistemas Frágiles.

Con oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O, de fecha 25 de Julio de 2018, el Blgo. Alfredo Danilo López Mora, Subsecretario de Patrimonio Natural del Ministerio del Ambiente, dirigido al Ing. Jose Antonio Carrera Subsecretario de Agricultura, manifiesta que: "luego del análisis técnico y verificación en campo por parte de la Dirección Nacional de Biodiversidad, se identificó que el predio La Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De igual manera, en base a la información cartográfica a escala 1:5000 de la zona de intervención, se pudo visualizar que la cobertura vegetal del tipo arbustal no está presente en la zona, sino cultivos de maíz, información que se corroboró durante la visita de campo realizada".

Con estos antecedentes, esta Subsecretaría se ratifica en el pronunciamiento emitido mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF, de fecha 13 de junio del presente año, dirigido al Arq. Jacobo Herdoiza Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, es decir: **AUTORIZAR** el cambio de clasificación de suelo rural a expansión urbana para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".



Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1623-OF

Quito, D.M., 31 de julio de 2018

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Antonio Carrera Andrade
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

Anexos:

- mag-sag-2018-1221-of.pdf
- oficio_nro__mae-spn-2018-0493-o0777796001532623507.pdf

Copia:

Señor Abogado
Diego Sebastián Cevallos Salgado
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Ingeniero
Juan Simón Narváez Garzón
Director de Políticas y Estrategias Agrícolas

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible

Señora Ingeniera
María Natalia Rumazo Chiriboga
Servidor Público 2

Señor Economista
Edgar Bolívar Bravo Valencia
Técnico Mag

eb/jn/cg/ep



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ANTONIO
CARRERA ANDRADE**

MINISTERIO DEL AMBIENTE



Oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2018

Asunto: SOLICITUD DE CRITERIO TÉCNICO PARA EL POLIGONO LA BETANIA - INTERSECCIÓN CON ECOSISTEMAS FRÁGILES

Señor Magíster
José Antonio Carrera Andrade
Subsecretario de Agricultura
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1324-OF del 27 de junio de 2018, mediante el cual se solicita remitir el criterio técnico respecto a la solicitud presentada por el Municipio Metropolitano de Quito sobre el cambio de uso de suelo rural a expansión urbana para el proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania", el mismo que al realizar los cruces cartográficos con el Mapa de Fragilidad de los Ecosistemas del Ecuador Continental Escala 1:100.000, se puede visualizar que existen zonas con Fragilidad Muy Alta.

Al respecto, luego del análisis técnico y verificación en campo por parte de la Dirección Nacional de Biodiversidad, se identificó que el predio Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De igual manera, en base a la información cartográfica a escala 1:5000 de la zona de intervención, se pudo visualizar que la cobertura vegetal del tipo arbustal no está presente en la zona, sino cultivos de maíz, información que se corroboró durante la visita de campo realizada.

Información que pongo en su conocimiento para continuar con los procesos correspondientes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Blgo. Alfredo Danilo López Mora
SUBSECRETARIO DE PATRIMONIO NATURAL



Oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2018

Referencias:

- MAE-SPN-2018-0078-E

Copia:

Señor
Carlos Eduardo Ponce Villacis
Geógrafo

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señora Ingeniera
María Natalia Rumazo Chiriboga
Servidor Público 2
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señor
Santiago Daniel Silva Lachard
Director Nacional de Biodiversidad

Señor Ingeniero
David Alejandro Veintimilla Yáñez
Director Nacional de Biodiversidad, Subrogante

Señora Tecnóloga
Janneth del Rocio Astudillo Cabezas
Secretaria de Dirección

ca/dv



Firmado electrónicamente por:
**ALFREDO
DANILO LOPEZ
MORA**

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF

Quito, D.M., 13 de junio de 2018

Asunto: Alcance a oficio Nro. MAG-SAG-2018-1210-OF, Autorización de cambio de uso de suelo GAD Metropolitano de Quito.

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

De mi consideración:

La Subsecretaría de Agricultura por delegación de la Autoridad Agraria Nacional mediante Acuerdo Ministerial N° 221 y de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y previa petición del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ingresado mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-1766, de fecha 16 de abril de 2018, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza., en calidad de Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, solicita el cambio de clasificación de suelo rural a urbano para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" planteado en lote con predio No. 5782935, por la Empresa Pública Casa Para Todos, la cual ha desarrollado un proyecto de vivienda de interés público y social, un parque público de 6 ha. Y áreas de equipamiento.

El Titular de la Subsecretaría de Agricultura manifiesta:

AUTORIZAR el Cambio de Clasificación de Suelo Rural Agrario a Expansión Urbana del polígono solicitado.

En base al Informe Técnico de cambio de clasificación uso de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, Ficha Técnica de Gabinete y Ficha Técnica de Campo que se adjunta y sus anexos (cartografía relacionada) que se remite en formato PDF con el siguiente link, en los cuales se establece que cumple con los parámetros constituidos en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales Art. 6 y su Reglamento Art. 3.

https://drive.google.com/open?id=1YCQ9h236C-ykqW5zj8UyMXunOUodB8_Z

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



12

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF

Quito, D.M., 13 de junio de 2018

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Antonio Carrera Andrade
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

Copia:

Señor Abogado
Diego Sebastián Cevallos Salgado
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Economista
Edgar Bolívar Bravo Valencia
Técnico Mag

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible

cg/ep

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "LA BETANIA" - ORDENANZA ESPECIAL N°**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos Ep.

La Empresa Pública Casa Para Todos, tiene como misión fundamental la de contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, mediante la habilitación o planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como cumplir con la obligación del Estado de propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat incluyente, y a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional en el Ecuador.

La Empresa Pública de Vivienda Casa para Todos, presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania que se desarrolla sobre el predio No. 5782935 y contiene las disposiciones normativas que permiten la correcta habilitación del suelo.

En dicho sector se puede identificar que conviven entre sí: viviendas unifamiliares y plurifamiliares, centralidades abiertas, terrenos subutilizados, vías de alta velocidad, centros comerciales y varios barrios cerrados como ciudades dormitorio. Esta última tendencia inmobiliaria produce hoy una excesiva extensión de infraestructuras urbanas para abastecer zonas de baja densidad, generando así una gran huella ecológica y un crecimiento insostenible de los bordes de la ciudad.

El PUAE La Betania que la Empresa Casa Para Todos desarrolla sobre suelo de propiedad pública, alienta la demanda de viviendas de interés social y regula el mercado inmobiliario, controla el incremento del valor del suelo, permitiendo que la población con menores recursos acceda a una vivienda en la Zona del Valle de los Chillos.

En relación con la demanda, es claro que existe un déficit de vivienda y que las personas ansían tener una casa propia para habitarla en el sector de la Betania. El 49,5% de los entrevistados en el Valle de los Chillos declararon estar buscando una solución habitacional en la actualidad y un 47% declararon de la misma manera en el Sur de la ciudad. En ambos casos señalaron que la residencia sería para habitarla y que de preferencia buscan una vivienda nueva. Es claro también que existe una gran demanda de por soluciones habitacionales de interés social, el 74% de los entrevistados dijeron preferir una vivienda por un monto inferior a los US\$ 40.000. Adicionalmente a lo señalado, el 99% de los habitantes del Valle de los Chillos declaró que busca una solución habitacional en la zona.

El proyecto conformará un subsistema de áreas verdes y espacios públicos a partir de la creación de un parque urbano y una plaza cívica que posibilitan la articulación del nuevo barrio al sistema existentes de Acuíferos y Áreas Verdes del sector (Río Pita, Estero Padre Huayco, Complejo Deportivo Ushimana), favoreciendo la conformación de una comunidad diversa e inclusiva, comprometida con un entorno de transición entre lo urbano y lo rural. En este sentido se propone la rehabilitación de macizos de vegetación nativa (Mimosa Quitensis), existentes en el predio, que complementan dicho sistema.

El PUAE establecerá la continuidad y la renovación del entorno urbano inmediato y consolidará un modelo de microcentralidad, que favorecerá la densificación de las áreas en vías de consolidación, con una estructura de usos que potenciará la mezcla de funciones. Del mismo modo, para dinamizar las áreas verdes, se proyectarán los equipamientos públicos (Cultural, Educativo, Social, Productivo y Seguridad) en estrecha relación a estas.

El nuevo tejido urbano se ubica principalmente en las zonas más altas y menos anegadizas, rodeando los macizos existentes de vegetación nativa. En términos generales, el proyecto crea un tejido continuo que conecta la trama de calles existentes fraccionadas del sector, permitiendo así la continuidad del espacio público.

Los ejes viales principales (Este-Oeste) se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con los acuíferos del entorno. Los ejes secundarios (Norte-Sur) por otro lado, responden a la geometría propuesta por las lotizaciones existentes.

Se pretende dar mayor protagonismo a los peatones y a la movilidad alternativa mediante la calma de tráfico (Zonas 30) que favorece el encuentro social y un reparto más equitativo del espacio público entre distintos usuarios, por lo que se recupera la calle como lugar de encuentro.

Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo serán ocupadas por conjuntos habitacionales que se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el proyecto "La Betania" se edificarán un COS en PB de hasta 40% y hasta 170% como COS TOTAL, para las áreas residenciales. Para el área total destinada a la construcción, incluida área verde, tenemos un COS en PB de 22% y COS TOTAL de 73%. Generará un Área Verde que representa el 32% del Proyecto y una dotación de 13 m² de Área Verde Pública en promedio por habitante.

El artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

Finalmente cabe recalcar que este proyecto tiene la Autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería para el cambio de clasificación de suelo rural a suelo de expansión urbana cumpliendo con la normativa nacional y metropolitana vigente.

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 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, 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, 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, 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 literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión Onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, exonera de este pago a los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).

Que, el Acuerdo Ministerial No. 027-15 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 "Betania";

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-4524 del 21 de Agosto de 2017, en sesiones de 26 de Julio de 2017 y 10 de Agosto de 2017, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania.

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Betania 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-4524 del 21 de Agosto de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No.SA-4452 del 26 de Octubre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Betania.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0069 del 5 de enero de 2018 que contiene el informe técnico la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania".

Que, mediante oficio No. SM-0216-2018 del 5 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-001/2018 la Secretaria de Movilidad emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Betania" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha 21 de marzo de 2018.

Que, mediante oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF del 13 de junio de 2018 el Ministerio de Agricultura y Ganadería autoriza el cambio de suelo de clasificación del suelo donde se desarrolla el proyecto al Betania pasando de rural a expansión urbana.

Que, mediante oficio No. MAE-SPN-2018-0493-O del 25 de julio de 2018 el Ministerio del Ambiente señala que el predio donde se desarrolla el proyecto La Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Que, mediante oficio No. MAG-SAG-2018-1623-OF del 31 de julio de 2018 el Ministerio de Agricultura y Ganadería ratifica lo señalado en el oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF del 13 de junio de 2018 mediante el cual autoriza el cambio de suelo de clasificación del suelo donde se desarrolla el proyecto al Betania pasando de rural a expansión urbana.

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 Betania;

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 DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO

ESPECIAL "LA BETANIA"

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

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 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania se ubica en la Parroquia Alangasí, Administración Zonal Los Chillos, cuyas áreas y localización se identifican en el Plano 01 "Ubicación y Articulación", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Corresponde al predio No. 5782935, de propiedad de la Empresa Pública Casa para Todos, que comprende un área de 207.228,58 m², (20,72 hectáreas), cuyas características principales se

describen en el Cuadro No. 1 y Plano 02 "Topografía: Estado previo", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 1

PROPIEDADES ORIGEN				
LOTE	Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE(m ²)
LOTE A	5782935	22515 02 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL CASA PARA TODOS	207.228,58
LINDEROS	NORTE	Urbanización Privada S/N y Estero Padrehuaycu		
	SUR	Avenida Betania		
	ESTE	Calle LB-8 y Urbanización Privada Altos de Betania (Etapa 1)		
	OESTE	Calle LB-1 y Barrio Chinchin Loma		

Artículo 3.- Objetivo General.- Establecer las regulaciones aplicables para la urbanización y construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "La Betania", con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda social en el Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto generará las condiciones urbanísticas y de gestión del suelo necesarias para este fin.

Artículo 4.- Objetivos Específicos.- El Proyecto "La Betania", se desarrollará bajo un planteamiento urbanístico guiado por los siguientes principios:

- a. Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a vivienda de interés social, impulsando el concepto de "ciudad sostenible" como micro-centralidad articulada al territorio.
- b. Promover el uso de las áreas verdes, equipamientos y de las plantas bajas activas, cuya estructura de usos destinada a vivienda, comercio, servicios y equipamiento, enriquecen y potencian la vida en el espacio público.
- c. Mejorar la conectividad del sector e incentivar el desarrollo de modos de transportación no motorizada, en especial el peatonal y el ciclístico, mediante la conformación de zona 30, entre otros mecanismos.

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.

Genera un área verde pública, parque en el que se ubicará un conjunto de equipamientos de servicio social, fomento productivo, salud, seguridad ciudadana y espacios para la recreación. El proyecto contempla un sistema de vías que se integra a la red vial circundante del sector y principalmente a la Avenida Betania. Ver Plano 03 "Características Generales" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Artículo 6.- 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 y aprobación de los estudios técnicos.

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

Artículo 7.- 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, de acuerdo al Cuadro No. 2 y Plano 04 "Áreas y amanzanamiento", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

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.

Cuadro No. 2: Superficies Actuales y Propuestas

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
AREA BRUTA	207.228,58	100,00%	
AFECTACIONES			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
AVENIDA BETANIA	3.450,02		
VÍA LB-1	1.476,91		
VÍA LB-8	1.336,94		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	8.205,44	3,96%	
ÁREA SIN AFECTACIONES	199.023,15	96,04%	100,00%
ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51		32,28%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.950,19		5,00%
VÍAS	32.912,73		16,54%
TOTAL	107.111,43		53,82%
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	7.221,08		
MANZANA 7	7.402,84		
MANZANA 8	6.451,48		
MANZANA 9	8.039,02		
MANZANA 10	6.821,25		
MANZANA 11	7.083,47		
MANZANA 12	7.294,07		
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48		
ESTACIONAMIENTO 2	2.125,65		
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48		
EQ PRIVADO	2.376,43		
TOTAL	91.911,71		46,18%

Artículo 8.- Condiciones urbanísticas.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados en edificios.
- e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.
- f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.
- g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:
 - Las áreas verdes comunales actuarán como “pulmones” de manzana, por su característica de suelo permeable, su destino al esparcimiento o a la reunión del vecindario y deberán concebirse con vegetación alta, baja y media.
 - Las áreas comunales abiertas: jardines, patios, áreas de juego, etc. de los conjuntos residenciales, se podrán separar de los espacios públicos solamente con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento.
 - Se prohíbe expresamente que el comercio vecinal y barrial se abra hacia el interior de las manzanas de vivienda.
 - Queda prohibida toda construcción en las áreas comunales abiertas (zonas verdes) de planta baja.
- h) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.

Artículo 9.- Superficies y linderos de los Lotes. - Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el **cuadro No. 3:**

Cuadro No. 3

SUPERFICIES Y LINDEROS					
ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
			LB-C		
			147,29		
			EQ 3		
			67,02		
			LB-C		
			47,59		
			EQ 4	LB-8	
			66,38	162,73	
			LB-C	EQ 6	EQ PRIVADO
			66,80	67,09	27,58
		ESTERO PADREHUAYCU 79,20	EQ 5 66,84	LB-8 38,92	LB-3 49,64
		URBANIZACIÓN PRIVADA S/N	LB-C	URBANIZACIÓN PRIVADA ALTOS DE BETANIA (ETAPA 1)	LB-B
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51	217,06	57,88	54,02	200,13
EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL	5.367,90	LB-B 65,11	LB-C 73,16	LB-3 53,86	LB-2 109,45
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	LB-A 55,52	LB-B 94,61		LB-4 89,03
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,36	ÁREA VERDE 22,30	ÁREA VERDE 22,36
EQ 4 - SALUD	500,97	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,41	ÁREA VERDE 21,68	ÁREA VERDE 22,36
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,37	ÁREA VERDE 22,12	ÁREA VERDE 22,36
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	ÁREA VERDE 22,37	ÁREA VERDE 22,36	LB-8 22,36	ÁREA VERDE 22,36
ÁREA ÚTIL MANZANAS					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
		URB. PRIVADA	LB-A	EQ PRIVADO	LB-1
MANZANA 1	6.089,58	239,90	246,38	25,96	25,01
		LB-A	LB-B	LB-2	PASAJE NORTE
MANZANA 2	6.505,71	75,23	48,40	108,01	117,38
		LB-A	LB-B	LB-3	LB-2
MANZANA 3	6.517,28	59,11	61,06	116,37	109,16
		LB-A	LB-B	LB-4	LB-3
MANZANA 4	6.517,84	59,11	59,68	100,35	117,14
		LB-B	LB-C	LB-2	LB-1
MANZANA 5	7.019,05	73,46	70,01	110,85	95,68
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-2	LB-1
MANZANA 6	7.221,08	67,71	23,00	126,63	162,93
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-3	LB-2
MANZANA 7	7.402,84	65,84	58,58	139,96	122,86
		LB-C	PASAJE OESTE	LB-4	LB-3
MANZANA 8	6.451,48	60,14	57,75	114,56	102,19
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-5	LB-4
MANZANA 9	8.039,02	58,99	58,58	125,90	147,57
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-6	LB-5
MANZANA 10	6.821,25	58,63	57,88	113,94	119,79
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-7	LB-6
MANZANA 11	7.083,47	60,02	57,88	132,20	114,38
		LB-C	PASAJE SUR	LB-8	LB-7
MANZANA 12	7.294,07	74,60	57,76	154,08	104,77
		LB-A	LB-B	PASAJE NORTE	LB-1
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	19,89	19,57	118,98	124,86
		PASAJE OESTE	AVENIDA BETANIA	LB-4	LB-3
ESTACIONAMIENTO 2	2.125,65	57,75	58,58	29,98	39,78
		PASAJE SUR	AVENIDA BETANIA	LB-8	LB-7
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48	57,77	57,57	33,84	30,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
		URB. PRIVADA	LB-A	PARQUE	MANZANA 1
EQ PRIVADO	2.376,43	103,16	86,02	27,58	25,96

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, TRAMA VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 10.- Espacios Públicos y Trama Verde. Se habilitarán y construirán de conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, Plano 05 "Usos de suelo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

- a) Parque Público o Áreas Verdes Públicas: Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo. 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 Padrehuaycu, 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. Ver Plano 02 "Topografía: Estado previo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.
- 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.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Cuando la acera y el paso de peatones se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20metros.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 12.- Equipamiento.- La dotación de equipamientos corresponderá con lo establecido en el cuadro No. 4 y Plano 06 "Equipamiento" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y con lo previsto en el siguiente artículo.

Cuadro No. 4
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 Público con Equipamiento		9.950,19	

- a) **PLAZA CÍVICA CULTURAL.-** La Plaza Cívica Cultural es un espacio en el que se prohíbe cualquier tipo de construcción permanente y que permite contener áreas de exposición al aire libre para promover actividades locales (culturales, productivas, turísticas, etc), que pongan en valor la dimensión cultural del nuevo barrio "La Betania" así como de la Parroquia de Alangasí.
- b) **EDUCATIVO.-** El Equipamiento Educativo será gestionado por el órgano rector del sector educativo a nivel nacional, en función de la demanda de los circuitos y distritos de planificación establecidos.
- c) **SERVICIO SOCIAL.-** Se acogerá a lo establecido en el cuadro No. 6 del PUOS Establecimientos y actividades de equipamientos de Servicios Sociales, clasificación Bienestar social, Nivel barrial EBB y será gestionado por el órgano rector del sector inclusión económica y social a nivel nacional.
- d) **PRODUCTIVO.-** El equipamiento de fomento productivo será compatible con uso de suelo industrial de bajo impacto (I12) y podrá acoger iniciativas productivas diversas como un mercado o un centro artesanal.
- e) **SEGURIDAD.-** El equipamiento de seguridad será destinado para una Unidad de Policía Comunitaria, cuya implementación y puesta en operación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de seguridad del Estado ecuatoriano.
- f) **SALUD.-** El proyecto contempla un subcentro de salud, cuya implementación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de salud pública del Estado ecuatoriano.
- g) **Equipamiento privado.-** Suelo reservado por la Empresa Pública Casa Para Todos y se gestionara de acuerdo al numeral 3 de las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 13.- Clasificación, Usos de suelo y compatibilidades.- La clasificación de suelo que se asigna 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).

El suelo residencial se complementará con actividades de comercios, servicios y actividades productivas de acuerdo a su implantación en Ejes Barriales, Vecinales o Av. Betania, según el Plano 05 "Usos de suelo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y lo descrito a continuación:

EJES VECINALES: En este espacio se permitirá actividades complementarias a la residencia tales como II1A, y CB1A. Además, se deberán construir las casas comunales por manzana, a razón de 1.00m² por cada vivienda, permitiendo también las actividades del ECB.

EJES BARRIALES: Este espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada; en tal virtud, las actividades complementarias a la residencia serán: II1A, CB1A, CB1B y CB2.

EJE BETANIA: Los usos permitidos además de los correspondientes a los ejes barriales, serán CB3 y CB4 y Comercio Sectorial CS1A.

Los usos permitidos y las respectivas condiciones de implantación se sujetarán a lo establecido en el cuadro No. 5.

Cuadro No. 5: USOS PERMITIDOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

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
	RU2	PASAJE E1/LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
3	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,

En el caso de las esquinas o intersecciones entre ejes, la implantación de las actividades y servicios corresponderá al eje vial de mayor jerarquía.

Estos usos combinados de comercio, servicios, y equipamientos se implantarán exclusivamente en los zócalos y plantas bajas de los bloques de vivienda, potenciando los espacios públicos como lugares de encuentro.

Artículo 14.- Forma de Ocupación del Suelo.- En el Plano 07 "Forma de ocupación" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación,

debiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dichos lineamientos de implantación y ocupación. En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, el texto prevalecerá sobre los planos.

El resumen de las condiciones edificatorias consta en el cuadro No. 6 Cuadro General de Zonificación y Formas de Ocupación, Plano 07 "Forma de ocupación", Plano 08 "Alturas de la edificación" y Plano 09 "Propuesta vial" que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza, así como en las regulaciones contenidas en el presente artículo.

Cuadro No. 6

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y FORMAS 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
MZ 3	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 5	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 6 y 10	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	
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 7, 9 y 11	NORTE/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
	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
MZ 8 y 12	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
	SUR	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
E1, E2 y E3	NORTE/SUR/OESTE/ESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ PRIVADO	NORTE/ESTE	10	3	Sobre línea de fábrica
	OESTE	5		
	SUR	0		
EQ 2	NORTE/SUR/OESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ 3, 4 y 5	SUR/OESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/ESTE	6.70		
EQ 6	SUR/ESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/OESTE	6.70		

Características del Bloque Aislado de vivienda Multifamiliar: Como complemento a las edificaciones de bloques aislados multifamiliares se construirá un zócalo que ocupará la planta baja en forma continua, con una profundidad máxima hasta la mitad de dichos bloques y que acogerá los usos previstos en el cuadro No.5 de la presente ordenanza. El retiro de 2.00m tendrá que estar cubierto en forma de volado o marquesina y como mínimo en un 80% de la longitud del frente.

Separación entre bloques: El espacio de separación entre cualquiera de las edificaciones, cuando éstas no sean continuas, será de mínimo 6.00m. Sobre las vías LB-1, LB-2, LB-3, LB-4, LB-5, LB-6 y LB-7 el espacio entre los bloques aislados multifamiliares no será menor a 12.00m. Todos los retiros frontales de 2.00m desde la linera de fábrica hacia el interior de la manzana serán de acceso público y no tendrán ningún tipo de barrera arquitectónica.

Características de los edificios de estacionamiento.- Los edificios de estacionamientos se construirán sobre línea de fábrica ocupando la totalidad del lote. El cerramiento de las fachadas no podrá materializarse con muros ciegos y tendrán una permeabilidad visual mínima del 35% de su superficie.

Características de los edificios de equipamiento.-

- En manzanas: Sobre línea de fábrica.
- En el Parque Público: Bloques aislados con todos sus espacios exteriores de acceso público y sin ningún tipo de barreras arquitectónicas, la visual hacia el interior del parque público o áreas verdes deberá ser permeable.

Características del bloque de viviendas combinadas, en ocupación continua.- Se admitirán al menos tres modelos de vivienda que deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

Características del bloque multifamiliar en ocupación continua.- Deberán tener portal de un piso de altura y dos metros de profundidad, cuando el uso asignado es comercial en planta baja. Dicho portal no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el tratamiento de espacio público.

Accesos.- En los 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.

Artículo 15.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto Betania se regulará según los datos constantes en el **cuadro No. 7** en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construidas.

Cuadro No. 7 – EDIFICABILIDAD

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	7.221,08	40%	2.888,43	120%	8.665,30
MANZANA 7	7.402,84	40%	2.961,13	120%	8.883,40
MANZANA 8	6.451,48	40%	2.580,59	120%	7.741,77
MANZANA 9	8.039,02	40%	3.215,61	120%	9.646,83
MANZANA 10	6.821,25	40%	2.728,50	120%	8.185,49
MANZANA 11	7.083,47	40%	2.833,39	120%	8.500,16
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	2.125,65	100%	2.125,65	300%	6.376,96
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48	100%	1.948,48	300%	5.845,43
EQ PRIVADO	2.376,43	50%	1.188,21	150%	3.564,64
EQ 1 - PLAZA CÍMCA 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.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto La Betania observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 17.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se regirá 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:

Colectora Secundaria (Av. Betania): Este eje vial permitirá conectar el PUAE Betania con la carretera E35 hacia el este y con la calle río Zamora hacia el oeste. Permitirá el estacionamiento lateral de

vehículos automotores y similares, sobre la mano derecha; lo que facilitará el acceso a los diferentes comercios planteados en esa zona.

Corresponde a una vía de 22 metros de ancho, con una sección de cuatro carriles bidireccionales, dos carriles por cada sentido, un parterre central de 1.80 m, estacionamiento en paralelo de 2.20 m y veredas de 4.00 m del lado del proyecto La Betania y veredas de 2.00 m del lado opuesto (lindero sur), como se muestra en el Plano 09-A "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza

Vías Locales: Permitirán el acceso a los predios frentistas y el estacionamiento lateral alternado Admitirá intersecciones a nivel con dispositivos de control. Corresponde a las calles que componen y articulan toda la trama urbana interna del proyecto; son vías de 13.60, 13.00, 16.00, 13.25 y 11.25 metros de ancho respectivamente, de las cuales las tres primeras son bidireccionales de un carril por sentido, las demás son unidireccionales de un solo carril.

- **LB-1.** - El ancho de vía es de 13.60 m. compuesto por dos carriles de 3.30 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia el este y un ancho de 2.00 m. hacia el oeste, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-8.** - El ancho de vía es de 13.00 m. compuesto por una vía existente s/n de 10.00 m. y hacia el oeste las nuevas veredas que tendrán un ancho de 3.00 m., cómo se presenta en el Plano 09-D "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-C.** - El ancho de vía es de 16.00 m. compuesta por dos carriles de 3,00 m cada uno y estacionamiento lateral de 2.00 m. hacia el sur; las veredas tendrán un ancho de 5.00 m. hacia el norte y un ancho de 3.00 m. hacia el sur, cómo se presenta en el Plano 09-E "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-3, LB-5, LB-7.** - El ancho de vía será de 13.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 4.00 m., como se presenta en el Plano 09-F "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-A, LB-B, LB-2, LB-4S, LB-4N, LB-6.** - El ancho de vía es de 11.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m., como se presenta en el Plano 09-G "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.

Cuadro No. 9 Parámetros de diseño del sistema vial

Nombre Genérico	Nombre	Ancho (m)	Longitud (m)	Ancho Parterre (m)	Ancho Acera (m)	Numero de Carriles	Ancho Carril (m)	Estacionamiento (m)	Jerarquía	Area (m2)
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	-	4,00	1	3,25	2,00	Local	5.247,00
LB-4	Calle Chamburo	11,25	173,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.946,25
LB-4N	Eje 3A	11,25	138,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.552,50
LB-5	Calle Capuli	13,25	145,00	-	4,00	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 Tocte	13,25	160,00	-	4,00	1	3,25	2,00	Local	2.120,00
LB-8	Calle Arrayan	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	1,80	4,00 - 2,00	4	3,00	2,20	Colec. Secundaria	11.132,00

Artículo 18.- 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.

Los edificios de estacionamientos se construirán en forma progresiva de acuerdo con el incremento de la demanda generada en el proyecto urbano. Esto quiere decir, que a medida que se genere la demanda de estacionamientos, debido al interés que exista para la adquisición de plazas de estacionamiento privado. Se deberá satisfacer dicha demanda con la construcción en etapas de nuevas plazas de estacionamientos, lo cual será factible por su concepción y diseño estructural. Estos edificios atenderán a los pobladores según el siguiente detalle:

- MZ ESTACIONAMIENTO 1:
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 1, 2, 3 y 4.
- MZ ESTACIONAMIENTO 2:
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 5, 6, 7, 8 y 9.
- MZ ESTACIONAMIENTO 3:
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 10, 11 y 12.

La Empresa Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, será la responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión, lo cual podrá hacerse por gestión propia o a cargo de promotores públicos o privados, incluyendo aquellos que desarrollen los conjuntos residenciales. Los estacionamientos previstos en edificios podrán ofertarse en arrendamiento, compra u otra figura prevista en el ordenamiento jurídico nacional, según el modelo de gestión previsto para tal efecto.

Artículo 19.- Zonas 30.- El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el Plano 09 "Propuesta vial" que constan en el Anexo 1.

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20.- Edificaciones. - Las edificaciones del proyecto La Betania se someterán, en general, a las normas metropolitanas 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 5 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 21.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

- a) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m.
- b) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,60m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

Artículo 22.- Áreas Verdes Comunales.- En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 m² por cada unidad habitacional y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

Capítulo VII

COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 23.- 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, entre otras previstas en el PUAE. 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.
- e) 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. SM-DPPM-001/2018 contenido en el oficio No. SM-0216-2018 del 5 de febrero de 2018 de la Secretaría de Movilidad Anexo No. 4 de la presente ordenanza.

Artículo 24.- Compromisos de los Promotores.- Los promotores privados o públicos que desarrollen las manzanas con fines de construcción, asumirán:

- a) La implementación de mobiliario básico (luminarias, bancas y basureros), señalética y arborización de las aceras perimetrales, o que colinden con las manzanas de vivienda que desarrollen.

Capítulo VIII

GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Artículo 25.- 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 PUAE.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento social, será gestionado por la Empresa Pública Casa para Todos, para que el (los) promotor (es) elaboren e implementen en coordinación con la entidad municipal competente. **En base a lo establecido en el Anexo No.2 de la presente ordenanza.**

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.- Del equipamiento privado.- La Secretaria de Hábitat, Territorio y Vivienda, asignará los datos de zonificación al predio que se reserva la Empresa Pública, en base al proyecto arquitectónico presentado para el efecto.

Cuarta.- Del valor del predio.- 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.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

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

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

4. Calle Acacia: Tramo comprendido entre la calle Cholan hasta la Vía Betania en una sección de 18 m.

5. 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 registrá 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.

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

LISTA DE ANEXOS

1. PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL.
2. LINEAMIENTOS DEL PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (PAS) LA BETANIA.
3. INFORME No.SA-4452 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2017 DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE.
4. OFICIO NO. SM-0216-2018 DEL 5 DE FEBRERO DE 2018 QUE CONTIENE EL INFORME TÉCNICO No. SM-DPPM-001/2018 DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD.