

ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO

27 DE JUNIO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 10h13, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: MSc. Patricio Ubidia, Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ings. Paulina Cubillo y Darío Gudiño; Arqs. María González, Pablo Atapuma y Pablo Macanchi; funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. Mariela Choez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui y Dr. Diego Suárez, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones. Se procede con su tratamiento.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Comisiones generales.**

**1.1 Comisión general para recibir al señor Enrique Ayala Mora.**

**Dr. Enrique Ayala Mora:** Informa que es propietario del predio No. 374867 ubicado en la parroquia Nayón, el cual tenía una zonificación A2 (A1002-35) con un COS en planta baja del 35%, actualmente tiene una zonificación A6 (A25002-1.5) con un COS en planta baja del 1.5% por lo que solicita se homogenice la zonificación de su predio con la de los predios colindantes. (La presentación se adjunta como anexo 1).

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Agradece la presencia del Dr. Enrique Ayala.

**Sale de la sala de sesiones el Dr. Enrique Ayala Mora.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Informa que es un tema que hay que homogenizar, sugiere que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presente un informe conjunto con la Dirección Metropolitana de Catastro, respecto a este caso.

### **1.2 Comisión general para recibir el señor Cristian Walther Serrano.**

**Sr. Cristian Walther:** Informa que su predio ubicado en el sector de Cumbayá ha tenido varios cambios de zonificación, en el año 2008 tenía lotes mínimos de 600 m<sup>2</sup> con mediana densidad, posteriormente se cambia a lotes de 1000m<sup>2</sup> y vivienda bifamiliar, solicita se cambie a la zonificación con la que contaban en el año 2008.

**Siendo las 10h42 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.**

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el predio se encuentra dentro de la Urbanización, la cual tiene ordenanza. En el año 2018 se levanta el cantando de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las urbanizaciones en Cumbayá, en el año 2011 se vuelve a poner el candado.

**Siendo las 10h54 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que en la urbanización se encuentra consolidado más del 90%, por lo que el levantar el candado no generaría una mayor densificación

**Siendo las 10h57 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Sugiere homogenizar a 3 pisos con la posibilidad de que se puede comprar edificabilidad hasta 2 pisos. La homogenización será desde la calle Padre Carlos.

### **1.3 Comisión general para recibir al señor Jorge González.**

**Sr. Jorge González:** Solicita cambio de zonificación a lotes de 200 metros al barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, indica además que en sector no cuenta con calle de acceso, alcantarillado y adoquinado.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que deben solicitar cambio de ordenanza del barrio.

### **1.4 Comisión general para recibir al señor Guillermo Pazmiño, representante del Grupo Santa María.**

**Sr. Guillermo Pazmiño, representante del Grupo Santa María:** Manifiesta que requieren implantar dos proyectos, uno en La Floresta para lo cual requieren el cambio de zonificación de R2

a R3, la zonificación R2 se riegue a la ordenanza de La Floresta. (La presentación se adjunta como anexo 2).

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Informa que en el sector de La Floresta existe un grupo de activistas que siempre se encuentran velando para que no se cambie lo que actualmente tienen, por lo que se debe tener cuidado en este tema.

**Abg. Eduardo del Pozo:** Indica que se puede presentar a través de un PUAE.

**Sr. Guillermo Pazmiño, representante del Grupo Santa María:** Informa que el segundo proyecto se ubica en Manuel Córdova Galarza, solicita el cambio de zonificación de R2 a múltiple por encontrarse en una vía expresa.

**Concejal Marco Ponce:** Consulta si cuentan con algún información de socialización.

**Sr. Guillermo Pazmiño, representante del Grupo Santa María:** Indica que aún no han avanzado por el tema de la zonificación.

**Concejal Patricio Ubidia:** Propone que los dos proyectos sean analizados detenidamente por parte de la Comisión.

#### 1.5 Comisión general para recibir al señor Juan Pablo Llanos.

**Sr. Juan Pablo Llanos:** Manifiesta que tiene una propiedad en la calle Lizardo García y Reina Victoria en la cual ha implantado un bar, consulta cuál es el criterio técnico para el posible cambio de la calle Lizardo García, con lo cual se vería afectado su negocio.

Siendo las 11h44 sale de la sala el Concejal Marco Ponce.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Informa que se presentó como una propuesta de actualización de la calle Lizardo García.

**Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica:** Manifiesta que se realizó una inspección al sector en base a una propuesta de ordenanza que trata específicamente el cambio de esta vía y el tratamiento de las cajas de cristal, pero no se trató formalmente por parte de la Comisión.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone dejar pendiente el tratamiento calle Lizardo García hasta que sea analizado el texto de Ordenanza.

#### 1.6 Comisión general para recibir al señor José Cuesta, representante de la Empresa Aramar S. A.

**Sr. Jorge Cuesta, representante de la Empresa Aramar S. A.:** Manifiesta que tienen un terreno ubicado en el barrio Monserrat, sector de la Kennedy Norte, cuentan con una zonificación que permite desarrollar en altura 4 pisos, en el sector se están desarrollando proyectos de 6 y 8 pisos,

por lo que solicita que se permita levantar la altura a 8 pisos con opción de compra de 2 pisos adicionales en el predio No. 256912.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Informa que se puede presentar un PUAE, ya que el sector se presta para una consolidación.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Solicita que se analice el presente caso y se informe a la Comisión.

2. **Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Informa que en la parte considerativa se ha solicitado que se incorpore el numeral 2 del artículo 264, el artículo 424 de la Constitución de la República, se propone no denominar captura de plusvalía sino valoración compensatoria; en relación a las casa de citas, cabaret, etc. no se hace cambios a fin de que sea el Concejo quien decida.

**Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que en la Ordenanza Metropolitana No. 172 se incorporó un párrafo relacionado con las industrias en suelo prohibido, en el cual se estableció que iban a trabajar a través de un proceso especial, y las industrias que no cumplían tenían 2 años para la reubicación.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Aclara que todas las industrias hasta I3 que se encuentran en uso de suelo incompatible se acogen a un procedimiento especial de licenciamiento que permite entregar aproximadamente entre 400 a 500 LUAE al año.

**Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que el proceso de LUAE precarias se abrió exclusivamente para las actividades que se encontraban en uso de suelo incompatible R3 y M, lo cual no abarcó los establecimientos que se encontraban el R2, quedarían excluidas las que no accedieron a las licencias precarias.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Propone que el artículo 2 vuelva a ser una disposición transitoria y se incorpora I3 e I4.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que se debe manejar con lógica estos temas, se debe controlar que cumplan con las condiciones de implantación.

**Siendo las 12h36 ingresa en la sala el Concejal Marco Ponce.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que se elimine la frase “y no cumplan con las condiciones de implantación”. Los artículos 3 y 4 pasan a ser disposiciones transitorias.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Sugiere que en el artículo 5, en se incorpore que la Agencia Metropolitana de Control, será la entidad responsable de la verificación del cumplimiento de esta disposición previo a emitir la Licencia Única de Actividades.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Informa que la Comisión dispuso poner como planes especiales el eje que va desde la Av. Simón Bolívar – Ruta Viva; el sector sur del nuevo Aeropuerto; y, el sector correspondiente a las haciendas El Pugro y Santa Catalina.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Proponer que en disposición transitoria séptima se incorpore la frase *“sin hacer efectivos los cambios dispuestos en el presente PUOS, hasta que se dé el cumplimiento de los incisos del IRM”*.

**Concejal Jorge Albán:** Sugiere que se aplique la misma fórmula que se introdujo en los PUAE por cambio de zonificación en el PUOS.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:** Sugiere que en la séptima disposición transitoria, luego de actividad minera, se incorpore, *“de áridos y pétreos”*, luego de no renovables se cambie *“a todos aquellos”* por *“dichos”*; y, luego de explotación minera se incorpore *“siempre que cuenten con los derechos”*.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que se debe revisar los cambios realizados en protección ecológica; está en desacuerdo con el concepto de captura de plusvalía expresado en la disposición transitoria quinta; y, está de acuerdo con los otros componentes del proyecto normativo. Se debe tener la versión final del proyecto normativo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone solicitar que la Secretaría General pase a la Procuraduría Metropolitana para que realice el informe jurídico; y, que se suspenda la sesión, misma que se reinstalara el 28 de junio de 2016 a las 11h30.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidía	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana, remita su informe y criterio legal relacionado con el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.

Siendo las 15h13 se suspende la sesión, misma que se reinstalará el 28 de junio de 2016 a las 11h30.

### REINSTALACIÓN

28 de junio de 2016



En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte y ocho días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 11h47, se reinstala en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Patricio Ubidia, Sr. Jorge Albán y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Paulina Cubillo y Arqs. María González, funcionarias de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. Mariela Choes y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

**2. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone revisar las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana y continuar con la revisión del proyecto de ordenanza. (El proyecto normativo se adjunta como anexo 3).

**Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E):** Manifiesta que la Procuraduría Metropolitana emite criterio favorable con las siguientes recomendaciones:

1. En la exposición de motivos, en el primer párrafo se debe cambiar la palabra "ordenamiento" por "Código Orgánico Organización Territorial".
2. El primer considerando no tiene relación directa con la materia del proyecto de ordenanza.
3. En los considerandos luego del COOTAD hay que incorporar las disposiciones contenidas en el artículo 2 y artículo 26 inciso primero de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.
4. Los considerandos que hacen referencia a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se incorporaran luego del considerando que hace referencia a la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.
5. El considerando que hacer referencia a la Ordenanza Metropolitana No. 172 se deberá ubicar a continuación de la Ordenanza Metropolitana No. 041.

La Comisión acoge el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita que en la parte considerativa se incorpore el literal j) del artículo 6 del COOTAD.

**Concejal Marco Ponce:** Manifiesta que hizo una sugerencia respecto a la regla técnica de arquitectura y urbanismo, incluido las normas urbanísticas metropolitanas, lo cual se ha incluido, propone incorporar en el artículo 2 luego de urbanismos, *así como las normas urbanísticas vigentes en el DMQ.*

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Propone que se ponga el título actividades económicas preexistentes de uso de suelo prohibido.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que a su criterio la disposición transitoria cuarta no está bien redactada, por lo que sugiere que se vea un texto más adecuado, al igual que en el segundo inciso de la disposición transitoria tercera.

Siendo las 12h08 sale de la sala el Concejal Patricio Ubidia.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que en relación las actividades económicas de tipología II1, II2, II3 e II4, y el comercio zonales CZ4 seguirán acogéndose a las formas legales generadas, es decir con el espíritu anterior para no generar derechos.

Siendo las 12h18 ingresa a la sala el Concejal Patricio Ubidia.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que no está de acuerdo con que habiendo regulado por ordenanza se modifique con un reglamento; se debe referir a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172.

**Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión:** Propone que las tipologías II3 e II4 se incorporen de la disposición transitoria primera; y, las tipologías II1 e II2 se analizaran con la Ordenanza Metropolitana No. 172

**Concejal Jorge Albán:** Propone eliminar el segundo párrafo de la disposición transitoria cuarta. Cabe introducir los cambios en el cuadro de protección ecológica; se establecerán zonas que pueden ser industriales.

**Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión:** Propone incorpora una disposición transitoria 12 se especifique que los 90 días de plazo lo establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Concejal Jorge Albán:** Indica respeto a los cambios en protección ecológica no se encuentra suficientemente especificado cuales son realizados por asentamientos humanos de hecho, y lo que se plantea cambios a residencial y equipamientos, por lo que solicita que se revise.

**Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo:** Propone analizar tema de protección ecológica en la próxima sesión de la Comisión, además propone que se incorpore en disposición final tercera la frase "mismo que será debidamente protocolizado ante notario público del cantón Quito". Solicita se someta a votación el proyecto normativo y sus anexos.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve**: acoger el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma y remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano.


Cabe indicar que el voto del concejal Jorge Albán es favorable con excepción del disposición transitoria quinta.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita que las matices (sábanas) sean un documento habilitante de los mapas.

Siendo las 13h21, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN DE SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

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

 Abg. María Elisa Holmes Roldós  
 Secretaria General del Concejo  
 Metropolitano de Quito



REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

3 ANEXOS CON 19 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín / MH	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	

# ANEXO

# 1

f

# Presentación sobre lote ubicado en San Vicente de Tanda

p

## Adquisición:

- 2002, noviembre 27: Mercedes Juiña Asunza vende un terreno ubicado en la parroquia de Nayón a Enrique Ayala Mora.
- El terreno tiene 1519 m<sup>2</sup>, con una pendiente no muy pronunciada hasta su parte posterior.
- Esta ubicado en una lotización que actualmente lleva el nombre de Los Colibríes.

P

# Vista del terreno



*[Handwritten signature]*

# Ubicación



*R*

## Cambio en el IRM

- Cuando el terreno fue adquirido el IRM tenía una zonificación A2(A1002-35), con un COS en planta baja del 35% y COS total del 70%.
- Obtenida la información correspondiente, apareció que la forma del lote no correspondía a las dimensiones.
- Se realizaron varias gestiones y cuando se logró se rectificó la forma del terreno, apareció con una zonificación A6 (A25002-1,5), con un COS en planta baja del 1.5% y un COS total del 3%

f

Fecha: 2015-08-07 14:19 No. 543506

IRM - CONSULTA

**1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD \***

**PROPIETARIO**  
C.C./R.U.C.: 1000619732  
Nombre del propietario: AYALA MORA MANUEL ENRIQUE ALEJANDRO

**DATOS TÉCNICOS DEL LOTE**  
Número de predio: 374867  
Geo clave: 170104700108024111  
Clave catastral anterior: 11312 06 006 000 000 000  
En derechos y acciones: NO  
Área del lote (escritura): 1519,00 m<sup>2</sup>  
Área del lote (levantamiento): 0,00 m<sup>2</sup>  
ETAM (SU) - Según Ord #269: 2,52 % (+/-37,58 m<sup>2</sup>)  
Área bruta de construcción total: 612,84 m<sup>2</sup>  
Frente del lote: 44,74 m  
Administración zonal: NORTE NAYON  
Parroquia: S VICENTE TANDA  
Barrio / Sector:

**2.- UBICACIÓN DEL LOTE \***

WGS84

2015-08-07

**3.- CALLES**

Calle: DE LAS MARIAS Ancho (m): 0 Referencia: 5 m definición vial Radio curva de retorno: Nomenclatura: Oc10

**4.- REGULACIONES**

**ZONA**  
Zonificación: A2 (A1002-35)  
Lote mínimo: 1003 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 7,9 m  
COS total: 70 %  
COS en planta baja: 35 %  
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada  
Uso principal: (11) Residencial baja densidad

**RETIROS**  
Frontal: 5 m  
Lateral: 3 m  
Posterior: 3 m  
Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
Servicios básicos: SI

**3.- CALLES**

Calle: DE LAS MARIAS Ancho (m): 0 Referencia: 5 m definición vial Radio curva de retorno: Nomenclatura: Oc10

**4.- REGULACIONES**

**ZONA**  
Zonificación: A6 (A25002-15)  
Lote mínimo: 25000 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 100 m  
COS total: 3 %  
COS en planta baja: 1,5 %  
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada  
Uso principal: (PE) Protección ecológica/Áreas naturales

**RETIROS**  
Frontal: 5 m  
Lateral: 5 m  
Posterior: 5 m  
Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural  
Servicios básicos: NO

**5.- AFECTACIONES**

Descripción: Tipo de vía: Derecho de vía Retiro Observación

**6.- OBSERVACIONES**

- EL RETIRO A LA QUEBRADA SE SUJETARA AL ART. 117 DE LA ORDENANZA 0172 DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

- SOLICITARA LA DEFINICION VIAL Y EL REPLANTEO PARA DETERMINAR LA AFECTACION NAYON BPV

**5.- AFECTACIONES**

Descripción: Tipo de vía: Derecho de vía Retiro Observación

**6.- OBSERVACIONES**

- EL RETIRO A LA QUEBRADA SE SUJETARA AL ART. 117 DE LA ORDENANZA 0172 DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

- SOLICITARA LA DEFINICION VIAL Y EL REPLANTEO PARA DETERMINAR LA AFECTACION NAYON BPV

**8.- NOTAS**

\* Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMO

\* Esta información consta en los archivos catastrales del IMBDDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

\* Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros

\* Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna

\* El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269

\* Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

\* Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS

\* Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitar a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado

**8.- NOTAS**

\* Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMO

\* Esta información consta en los archivos catastrales del IMBDDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

\* Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros

\* Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna

\* El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269

\* Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

\* Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS

\* Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitar a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado

SR. Camilo Loja Ivan Patricia  
Administración Zonal Norte (Burguilla Luján)  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Habitad y Vivienda  
2011 - 2015

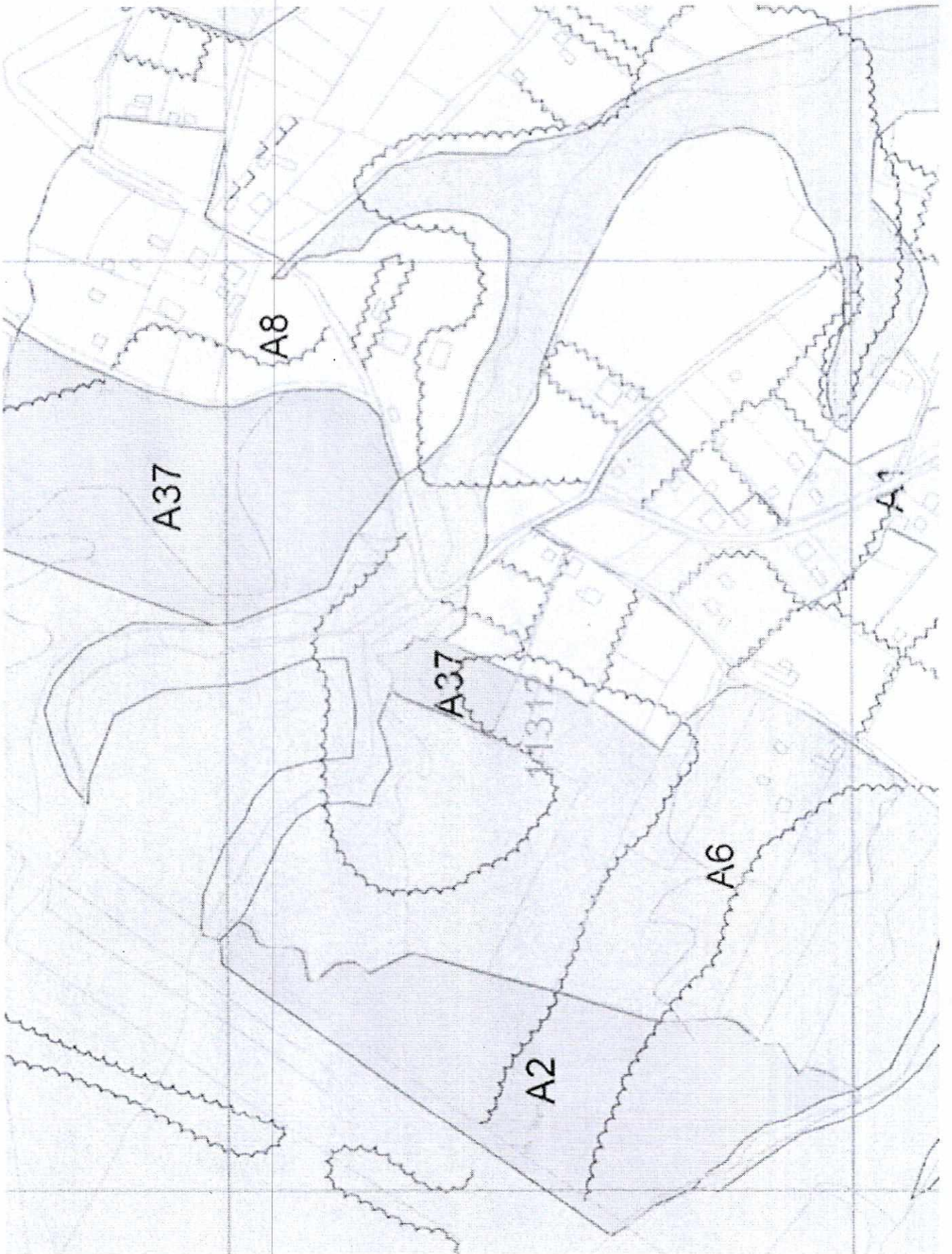
SR. Camilo Loja Ivan Patricia  
Administración Zonal Norte (Burguilla Luján)  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Habitad y Vivienda  
2011 - 2015



# Observaciones

- Desde el año 2007 en que se detecto la incongruencia señalada, como se ha dicho, se hicieron gestiones para lograr que se establezca la verdadera forma del lote.
- Sin embargo, cuando se conseguía que se incluya esa forma, el IRM aparecía con el mencionado problema del COS y la ubicación.
- Se realizaron varios levantamientos topográficos, pero el resultado fue el mismo hasta el presenta año.
- En el croquis adjunto se visualiza que los terrenos adyacentes tienen dos zonificaciones distintas a la del lote en cuestión.

R

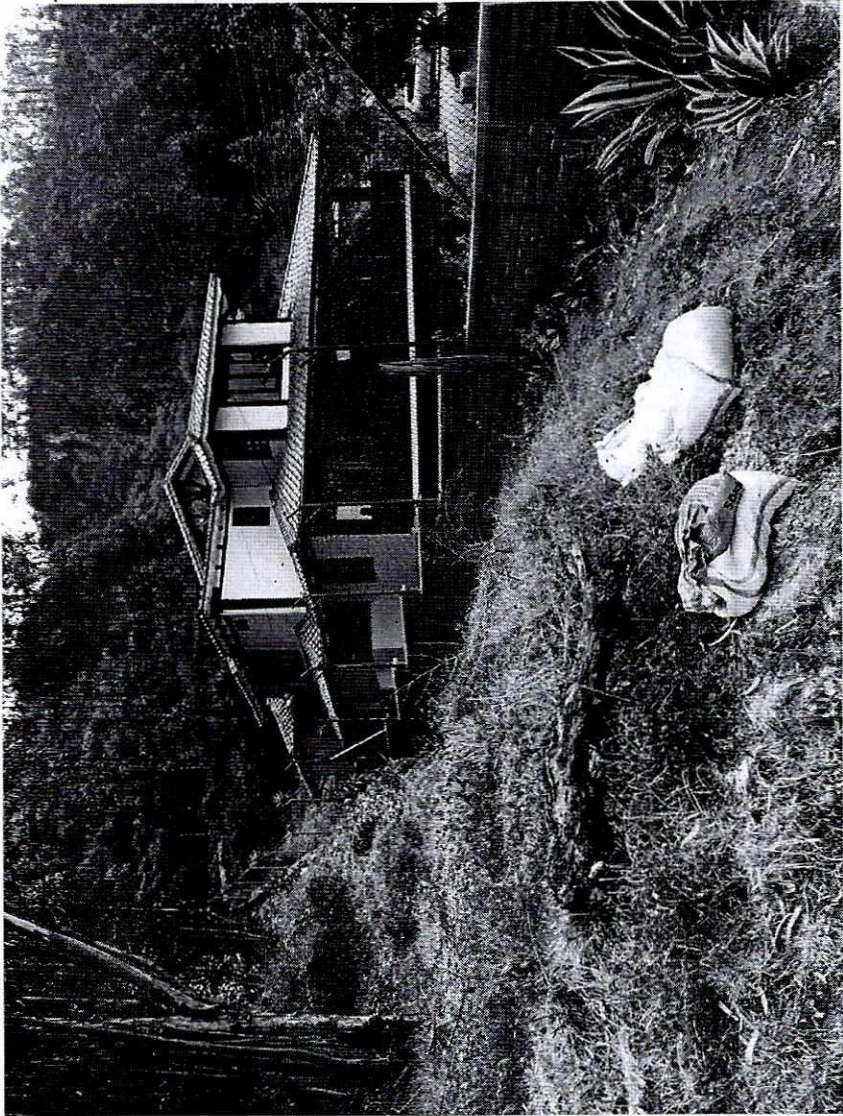


9

# Observaciones complementarias

- Debe observarse que el avalúo municipal del lote es de 158187,00 USD. Esta elevada suma no correspondería a un terreno considerado como de "Protección Ecológica", sino destinado para vivienda.
- Adicionalmente, debe considerarse que se ha venido pagando el impuesto correspondiente a ese avalúo y además la contribución especial de mejoras y el recargo por inmuebles no edificados.
- Debe considerarse que varios lotes de la lotización ya tienen construcciones desde hace algunos años. Un terreno ubicado al frente del lote en cuestión tiene un conjunto habitacional con 12 viviendas.
- El terreno colindante esta también construido, con una edificación que esta adosada al limite norte del terreno.

f



f

## Solicitud

- Solicitamos respetuosamente a la Comisión que considere dar un tratamiento igual a todos los terrenos de la lotización en lo referente a la zonificación.

GRACIAS

P

# ANEXO

# 2

*P*

# ACCESOS MODIFICADOS SITUACION ACTUAL



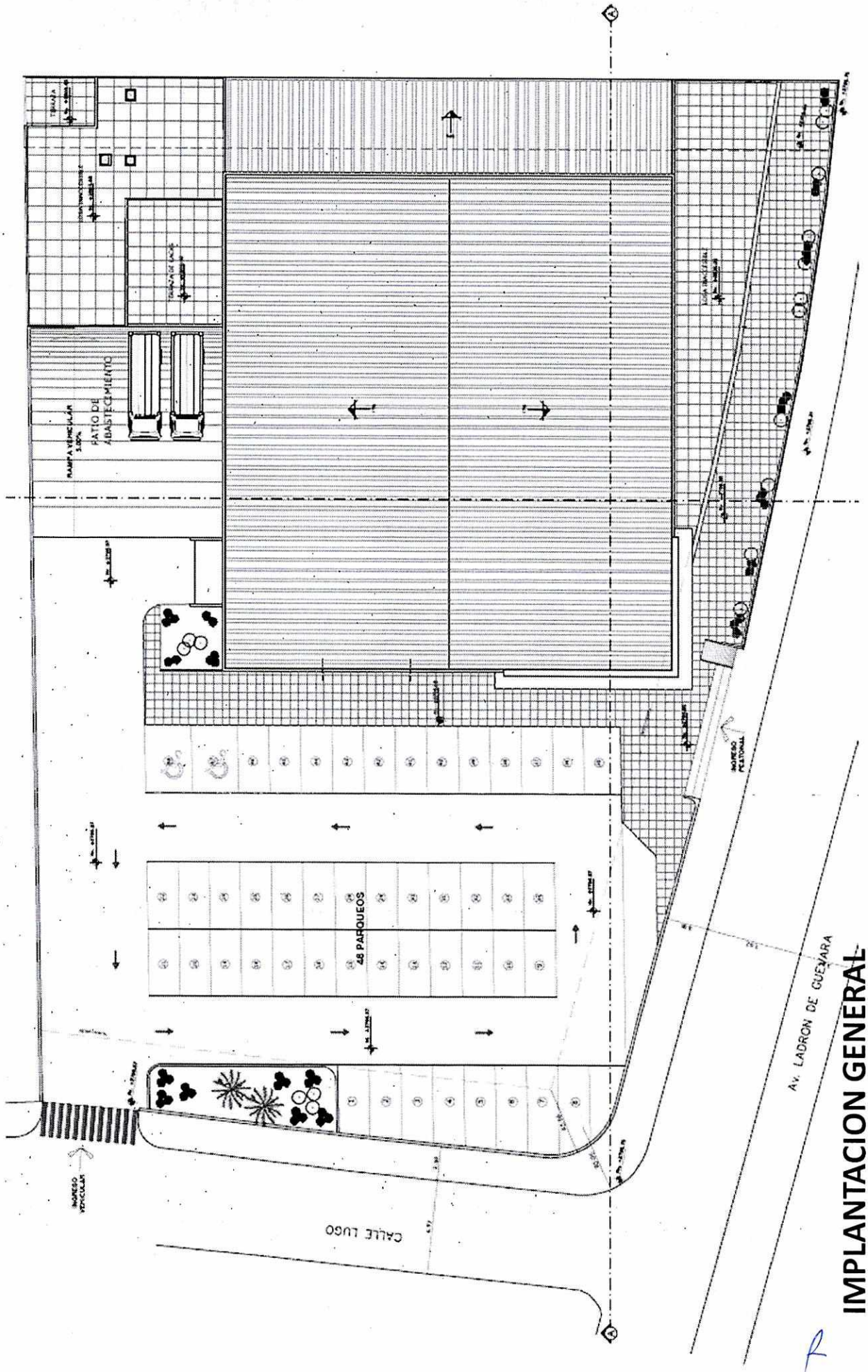
f  
11

# ACCESOS MODIFICADOS SITUACION ACTUAL



f

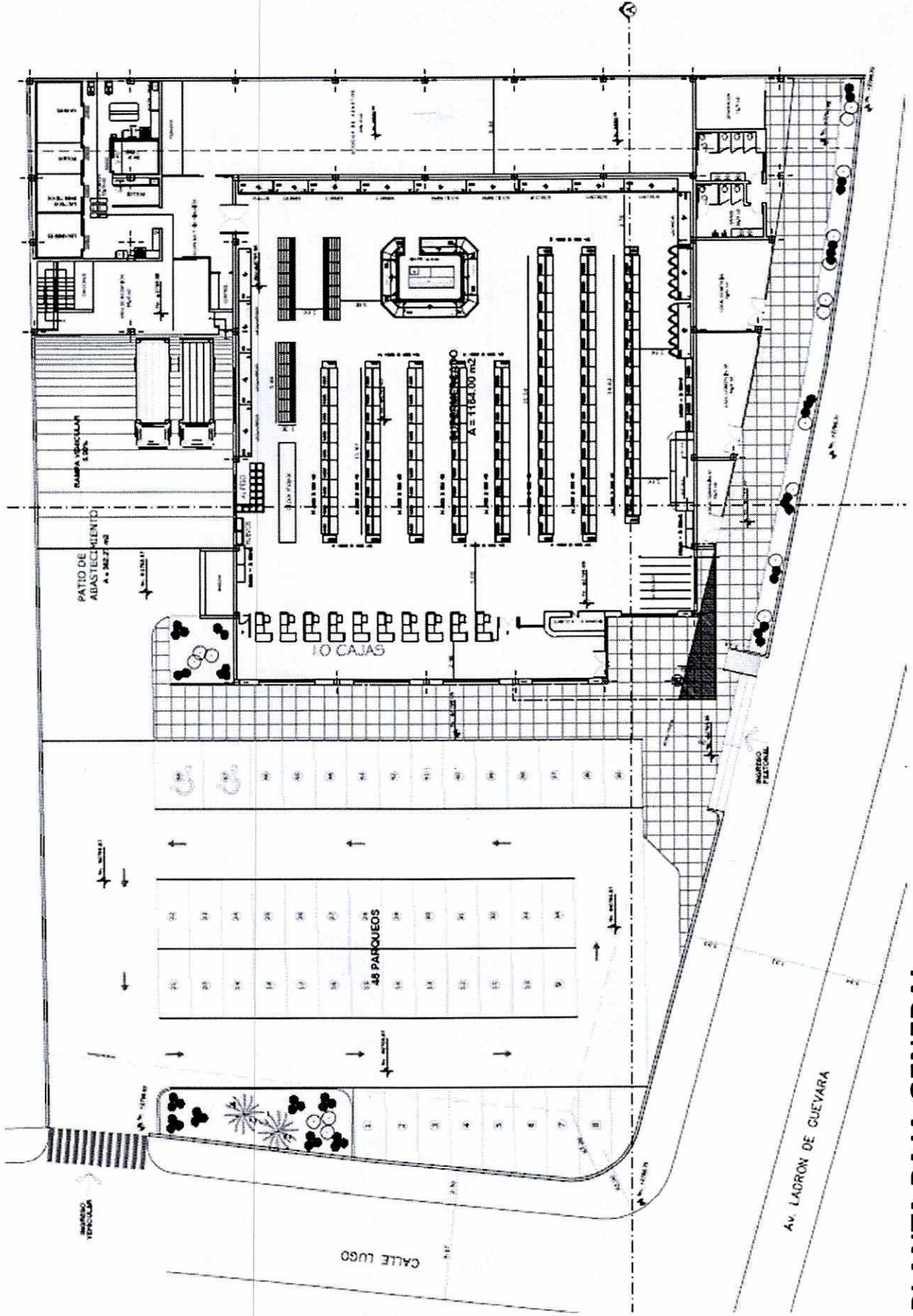




R

PROYECTO ARQUITECTONICO CS4

SUCURSAL VICENTINA



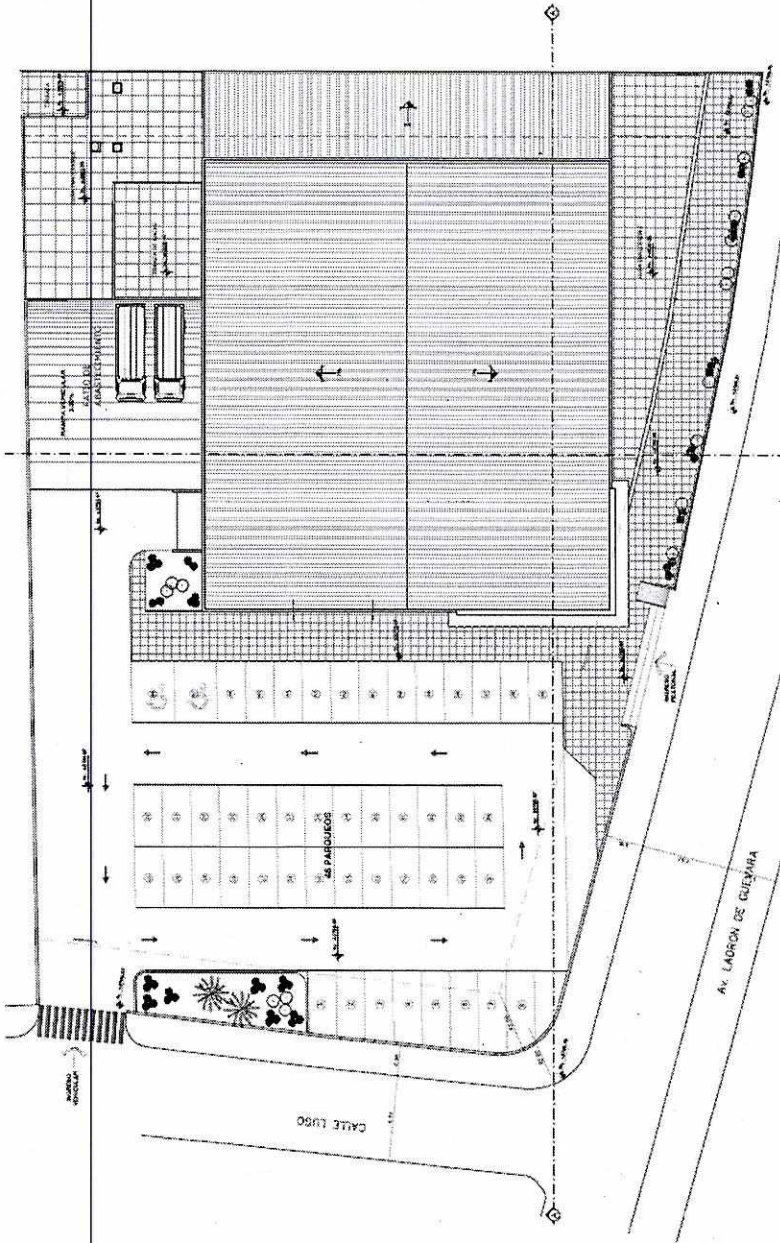
PLANTA BAJA GENERAL

4

# SUCURSAL VICENTINA

## Propuesta MSM

Permitir el cambio de zonificación del Uso de Suelo para poder implantar en la propiedad un comercio de tipo sectorial de hasta 1,000,00 m<sup>2</sup> de área útil.



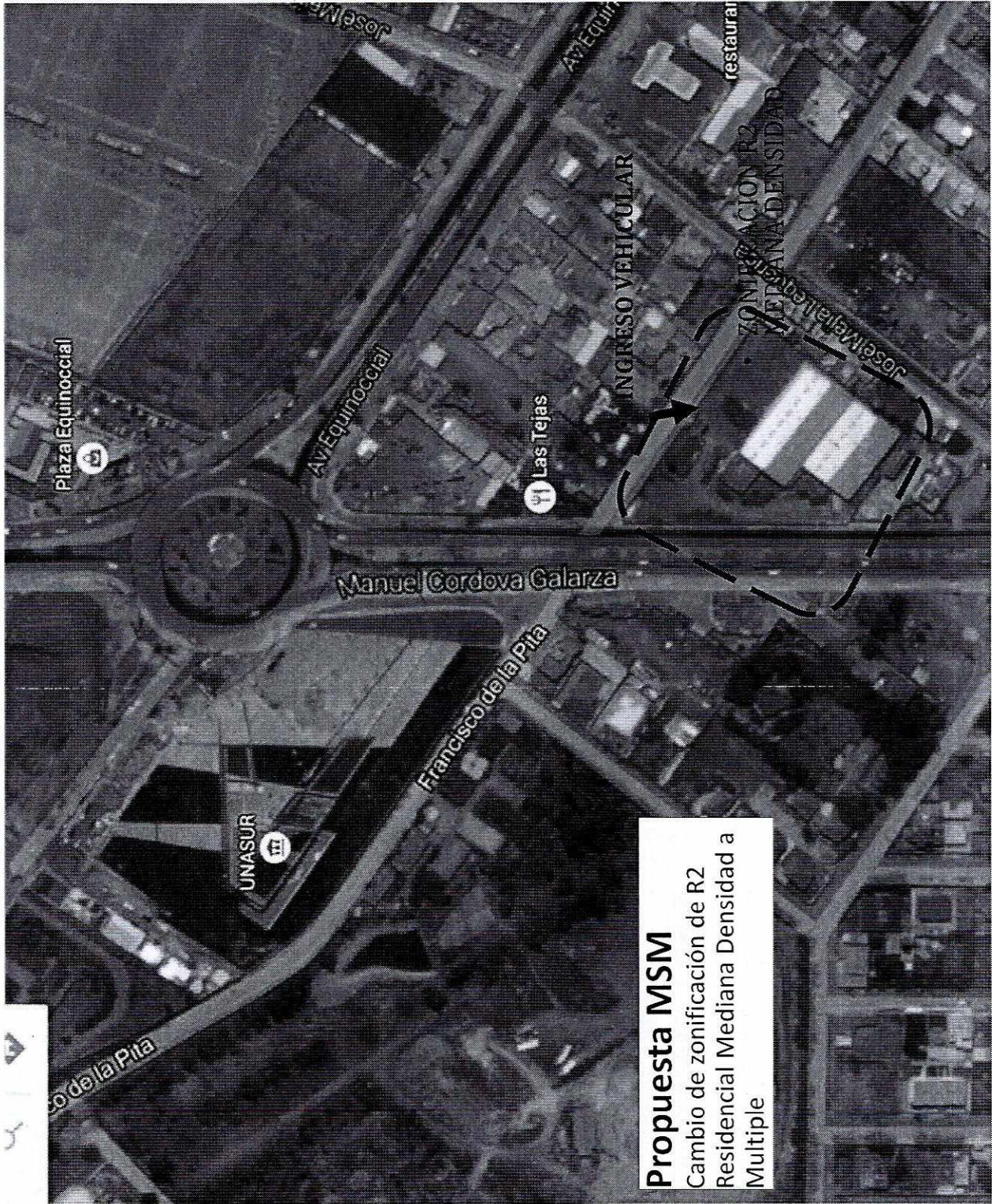
## Detalle de Afectación

### Análisis de estado actual:

Al momento se encuentra vigente la ordenanza especial N 135, del sector de la Floresta, mediante la cual no se puede establecer ningún tipo de comercio ni sectorial ni zonal.

Por incompatibilidad de Uso de Suelo.

# PROPIEDAD SAN ANTONIO DE PICHINCHA



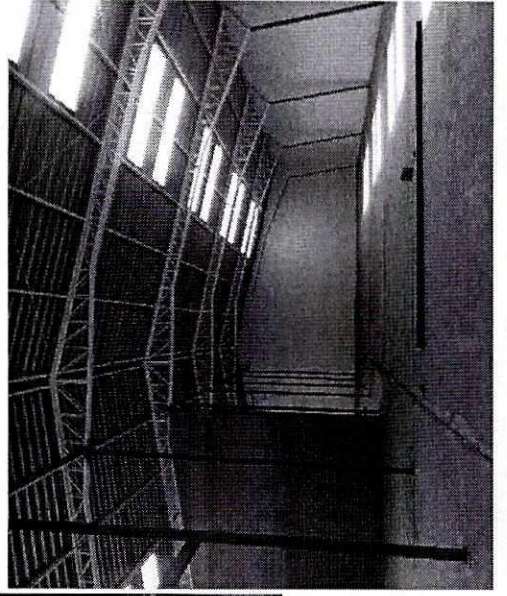
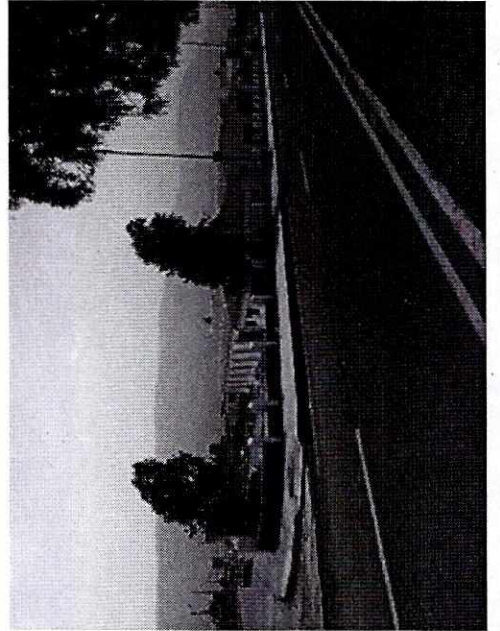
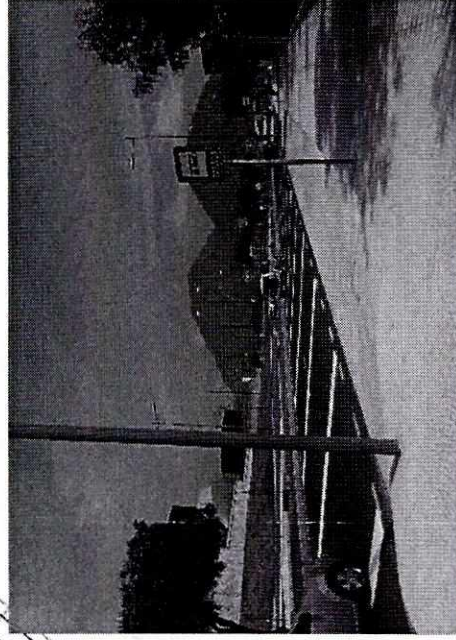
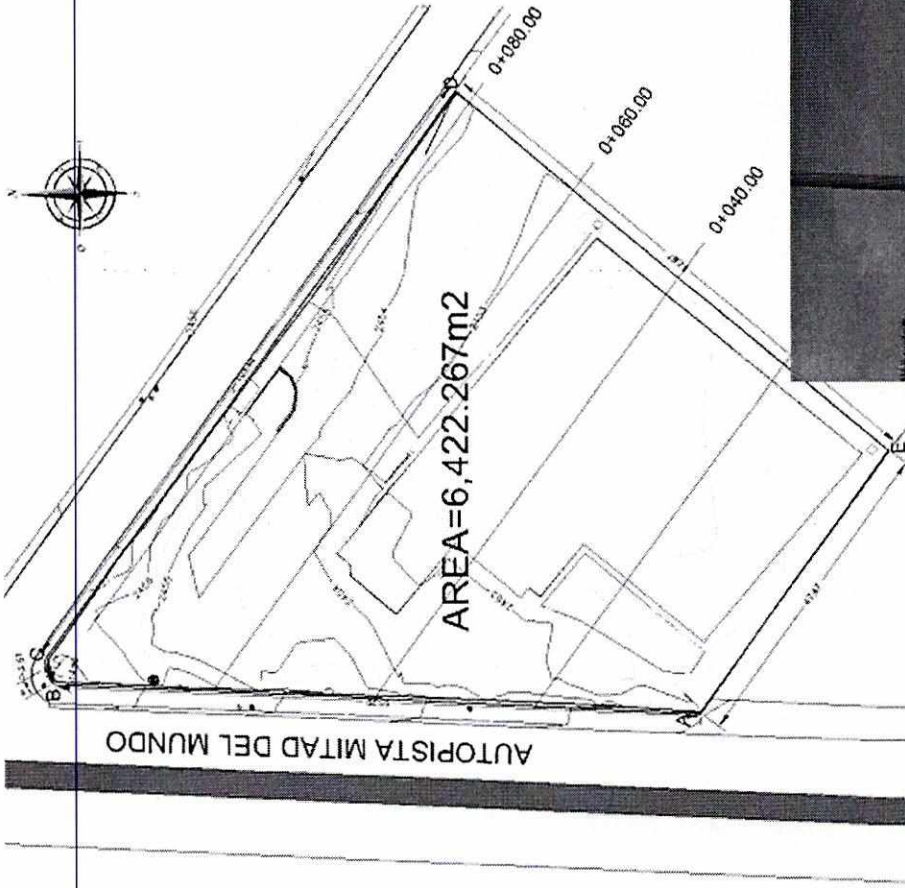
**Propuesta MSM**  
Cambio de zonificación de R2  
Residencial Mediana Densidad a  
Multiple

# SUCURSAL SAN ANTONIO DE PICHINCHA

## Propuesta MSM

Permitir el cambio de zonificación dado que como la ordenanza municipal vigente permite que todos los predios con frente a una vía expresa pueden cambiar a zonificación Múltiple.

Remodelar construcciones existentes, permitiendo generar alternativa de comercio sectorial, para la zona en mención.



# ANEXO

3

**ORDENANZA METROPOLITANA No. ...**

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece en su artículo No. 84 de las *Funciones* del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana.

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

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

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

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

Dentro del proceso de actualización del PUOS, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, se han analizado sectores donde la dinámica urbana ha entrado en contradicción con la regulación del uso y la ocupación del suelo, así como ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados

P

6

regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.

El proceso de actualización del PUOS ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades- así como con los GAD provincial y parroquiales; y ha contado con el aporte de las Cámaras de Industrias y de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, y la participación de estudiantes pasantes de la Escuela de Ciencias Geográficas de la Pontificia Universidad Católica de Quito y de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Quito.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda empleó la metodología de observación y verificación en campo de los posibles cambios de asignaciones solicitados así como de recepción y procesamiento de la información actualizada de las instancias técnicas involucradas sobre catastros, riesgos, servicios básicos y vialidad, complementada con la información existente en la base informática propia.

En la propuesta de actualización del Plan:

1. Se incorporan dos nuevos usos de suelo de tipología Residencial en el área rural;
2. Se han revisado y asignado usos y zonificaciones a las zonas de riesgo del territorio distrital, manteniendo la afectación por riesgo que constará en los IRM respectivos; y,
3. Se han incluido los cuadros de clasificación de los usos de suelo principal y complementario.

3.4. Valoración compensatoria.

A partir de enero de 2016, el equipo de trabajo del PUOS, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo, los cambios propuestos tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

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

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

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



**ORDENANZA METROPOLITANA No. ....**  
**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el informe No. IC-O-2016- de .... de 2016 emitido por la Comisión de Uso de Suelo,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica."*

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

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

Que, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

Que el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *"1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*

Que, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que

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

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 041, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide como Anexo único el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado, que es parte del PMDOT.

Que el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión, se establecerán mediante Ordenanza;

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

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, se han analizado sectores donde la dinámica urbana ha entrado en contradicción con la regulación del uso y la ocupación del suelo, así como ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0041, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**Artículo 1.-** Se aprueba el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su

anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:

PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.

PUOS V2, de los derechos de vías.

PUOS P2, de áreas de protección especial.

**Artículo 2.-** Todas las actividades de equipamientos y servicios o comercios con relación de compatibilidad permitida con el uso de suelo, a desarrollarse en una edificación existente, deberán adecuar sus instalaciones cumpliendo con las condiciones mínimas en materia de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las normas urbanísticas vigentes en el DMQ.

La Agencia Metropolitana de Control será la entidad responsable de la verificación del cumplimiento de esta disposición, previo a que la Autoridad Administrativa Otorgante emita la licencia de funcionamiento (LUAE).

**Artículo 3.-** Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a la de su entorno inmediato.

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

**Artículo 4.** La implantación de nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano en la zona de restricción de altura aeroportuaria, requerirán el informe de la entidad reguladora aeronáutica del país.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera.-

**Actividades económicas pre existentes en uso de suelo prohibido.-** Todas las tipologías de actividades económicas, con excepción de las consideradas dentro de la tipología CM1A (Casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease)), II3, II4 que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando se cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

- a) Hayan obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, donde se evidencie que han venido realizando la misma actividad económica desde antes del año 2012, en el mismo lote, predio y/o

f

establecimiento.

- b) Hayan obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas de Actividades Económicas (LUAE) antes de la sanción de la presente ordenanza.

#### Segunda.-

Los establecimientos que se encuentren dentro de lo anteriormente señalado, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

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

#### Tercera.-

Para las actividades económicas señaladas en la segunda transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) través del Procedimiento Ordinario, con excepción de las actividades de tipología Industrial y de Comercio Zonal de Almacenes y Bodegas, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados en lo señalado en la segunda transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, incumplieren con lo previsto en la tercera transitoria ibídem, no podrán acogerse nuevamente a este procedimiento, es decir, no podrán obtener renovación alguna de licencia, ni tampoco podrán iniciar un nuevo proceso de licenciamiento por parte de cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el lote, predio y/o establecimiento, hasta que haya cumplido con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

#### CuartaPrimera.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará, conjuntamente con las entidades competentes, los Reglamentos y Manuales de Procedimientos para la ejecución de la presente Ordenanza Metropolitana, en un plazo de 180 días, contados a partir de su sanción, sin que por ningún motivo cambie el espíritu de la misma. Estos instrumentos serán publicados en la página web institucional del Municipio del DMQ.

Las actividades económicas descritas en podrán seguir funcionando mientras se expida el reglamento y manual de procedimientos correspondiente, posterior a lo cual deberán acogerse de manera obligatoria a lo señalado en dichos instrumentos.

QuintaSegunda.-

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

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

Sexta.-

Los barrios denominados Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón, previo a su proceso de legalización, deberán sujetarse a los lineamientos de planificación dispuestos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mismos que deberán incorporarse al Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón, el mismo que deberá presentarse a la Comisión de Uso de Suelo previo aprobación del Concejo en un plazo de 180 días.

Séptima.-

Los sectores de la parroquia de Calderón: Zabala, San José de Morán, San Juan de Calderón y parte de Llano Grande; de la parroquia de Nayón: Tacuri; de la parroquia de Tumbaco: Collaquí; de la parroquia Cumbayá: ~~parte alta de San Juan Bautista;~~ de la parroquia de Amaguaña: Cuendina, que han sido sujetos de cambios de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del PUOS 2016, se sujetarán a un plan vial, de infraestructuras de servicios básicos, de equipamientos y espacio público que deberá realizar la Administración Zonal correspondiente en coordinación con la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza los cuales serán aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

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

Octava.-

Las administraciones zonales que correspondan en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 180 días, procederán a elaborar los Planes Especiales para el desarrollo de los sectores comprendidos entre: la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva; sector sur del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito y Tababela; sector sur occidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona conocida como "Hacienda El Pugro" hasta la quebrada Saguanchi, para lo cual de considerarlo pertinente se coordinará acciones con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda- MIDUVI; y con la mancomunidad de juntas parroquiales del noroccidente del Distrito.

Novena.-

A

Los propietarios de lotes que, bajo la aplicación de un principio de homogenización de asignaciones de zonificación, hayan obtenido cambios en las asignaciones de zonificación que favorezcan un mayor aprovechamiento constructivo del lote, de acuerdo al Anexo nº2, estarán sujetos al pago de la valoración compensatoria, como un instrumento de captura de plusvalía, al momento de la obtención de la LMU(20) para lo cual la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, aplicará la siguiente fórmula:

Valoración compensatoria=  $[0.25\% (\text{valor final}- \text{valor inicial}- \text{costo de construcción})] \times \text{área útil edificable}$

Dónde:

Valor final= precio comercial por metro cuadrado proporcionado por la dirección metropolitana de catastros para el lote correspondiente.

Valor inicial= Precio del AIVA vigente para cada lote.

Costo de construcción= es la suma de los costos directos más indirectos proporcionados por la EPMMOP.

Área útil edificable = área total x 0.85

Se exceptúan de esta Valoración Compensatoria los cambios operados en suelo rural o urbano que sean considerados como; asentamientos humanos de hecho y consolidados; barrios populares y los considerados de interés social en suelo urbano.

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en que además se autoriza la adquisición de suelo creado de acuerdo al Anexo 2, aplicará la fórmula establecida para las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)

Décima.-

En un plazo de ciento veinte días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará a la comisión de uso de suelo un informe que contenga la base de datos actualizada de los lotes en que se venga realizando actividades mineras de áridos y pétreos, mismo que será conocido por la comisión de uso de suelo para aprobación del Concejo Metropolitano, a efectos de asignar el uso de suelo de recurso natural no renovable a dichos terrenos que vengán realizando actividades de explotación minera siempre que cuenten con los derechos, las concesiones, licencias o permisos concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Décimo Primera.-

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

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las

condiciones para mantener o modificar este uso de suelo lo cual se hará a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

**Décimo Segunda.-**

Todos los cambios de uso de suelo implementados en suelo rural, realizados previa inspección y cuya aptitud presentó condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria, serán notificados a la Autoridad Agraria Nacional, a efectos de que se pronuncie dentro del plazo de 90 días establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**DISPOSICIONES REFORMATARIAS A LA ORDENANZA 172**

**Primera.-**

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

**Segunda.-**

El artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 432, refórmese en el siguiente sentido:

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

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

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

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie;
- b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie;
- c. El área neta o utilizable se obtendrá, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 30° grados de inclinación o pendiente;

*f*

*2*

- d. Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 30° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación, con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;

3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal PROTECCIÓN ECOLÓGICA, siempre y cuando no se encuentre en zonas de protección definida por legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) El área neta o utilizable se obtendrá, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente;
- c) Los lotes con clasificación de suelo rural, que excedan los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10%, no podrán acogerse a este procedimiento;
- d) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o utilizable del lote en dos (2) pisos de altura máximo y no se permitirán subsuelos;
- e) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de las siguientes fórmulas:

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

Datos constantes los siguientes:

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

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

f) Las áreas netas o utilizables de los lotes no podrán exceder los 20° grados de inclinación o pendiente;

g) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente;



h) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismo resistente, de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;

i) Las propuestas de los proyectos deben obtener las factibilidades de servicios básicos y presentar los estudios para la aprobación de las respectivas empresas;

j) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.

**Tercera.-**

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

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-**

La Agencia Metropolitana de Control emitirá al Concejo Metropolitano anualmente un informe sobre los controles generados realizados a los lotes en los cuales se desarrollen actividades económicas con calificación CZ4 implantadas en el territorio del DMQ.

**Segunda.-**

Las disposiciones del PUOS prevalecerán sobre

**Tercera.-**

El presente plan sustituye el PUOS y su anexo a que se refiere al numeral 3 literal d) del Artículo único de la ordenanza 041, mismo que será debidamente protocolizado ante notario público del cantón Quito.

**Cuarta.-**

PARA AGREGAR EN LA 172 HASTA EL PRIMER DEBATE

Segunda.-

Las actividades económicas de tipología II3, II4 y comercios zonales CZ4, seguirán acogiéndose a las normas legales señaladas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 172 de Régimen Administrativo de Suelo, la cual quedará insubsistente al momento de la

Con formato: Resaltar

Comentado [PECB1]: Incorporar este ítem a la 172 directamente, citar concretamente los artículos a los que se refiere.

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

1

aprobación del Reglamento y la implementación del Manual de Procedimientos señalado en las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera de la presente ordenanza.

