

CIUDAD BICENTENARIO
Ordenanza Especial Sustitutiva
2013

Ex-Hacienda "TAJAMAR" - Pomasqui

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes.....

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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 más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;

Que, el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, se expide la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 012, sobre el Proyecto Urbanístico “Ciudad Bicentenario”, Sector Pomasqui;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Especial señalada en el considerando precedente establece que: *“Los Bienes muebles, inmuebles, intangibles, y demás activos y pasivos que hasta la presente fecha estén bajo custodia y administración de la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito (“EMDUQ C.E.M.”) pasarán a formar parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (...)”*;

Que, por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán es necesario modificar la geometría vial de la calle A y conformación de manzanas afectadas.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL N° 0014 DEL PROYECTO URBANÍSTICO “CIUDAD BICENTENARIO”, SECTOR POMASQUI SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0012

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No.0014, del Proyecto Urbanístico “Ciudad Bicentenario El Tajamar” sector Pomasqui, sancionado el 29 de mayo del 2009;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- Ciudad Bicentenario se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

ART. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el proyecto de Vivienda CIUDAD BICENTENARIO es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y art. 186 COOTAD se dispone que sean tramitados por la EPMHV en calidad de promotora/constructora con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales tales como: tasas de aprobación; garantías de construcción, para cuyo efecto la EPMHV presentará ante la Administración Zonal respectiva, un documento escrito sobre el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable sobre las garantías de construcción; pagos administrativos; registro de planos; licencia de construcción; declaratoria de propiedad horizontal; permiso de habitabilidad; y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

Para la concesión de estos estímulos se requerirá el cumplimiento de la normativa legal vigente.

- **Validación del Informe General del Cuerpo de Bomberos** para el proyecto Ciudad Bicentenario.

Art. 6.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, 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 vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Art. 9.- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano P-01 que forma parte de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc. Correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones de Planificación, Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex – hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	EPMHV	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	EPMHV	22.31 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	EPMHV	29.70 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás	

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) **Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.

- B) Colectora.-** Av. El Tajamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. Aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
- C) Local.-** Vías internas de la urbanización que se subdividen en:
- C.1.-** Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m. de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal. Acera de 4m, faja de árboles de 1m y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.
- C.2.-** Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m). Faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo. Acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
- C.3.-** Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral (calle A (parcial)) en banda diferenciada discontinua de 2m.; y acera de 4m. para circulación peatonal (2m.) y tráfico de bicicletas (2m.) (calles A y B (parciales)). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
Ver detalle en lámina P-07.
- C.4.-** Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m), doble sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
Ver sentido de vías en lámina P-05.
- C.5.-** Vía interna de un carril (calle 3 (parcial) por ejemplo) de 9m. de ancho. Calzada de 3m. (un carril), un sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
Ver sentido de vías en lámina P-05.
- D) Pasaje peatonal.-** De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3m. para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.
- E) Cruce peatonal elevado.-** Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana. De 4m de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso. En éstas la pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.
- F) Transporte Público.-** Se ha previsto el recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, Calle D y 2 a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el río Monjas, y al sur con la vía a Mariana de Jesús.
El plano P-08 detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" en el punto referente a paradas de transporte público.

Radios de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A)] y colectora [tipo B)]: radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
 - b) Entre vías colectora [tipo B)] y local [tipo C.3), C.4)]: radio mínimo de bordillo 6m.; y,
 - c) Entre vías local y local [tipo C.3), C.4), C.5)]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos
- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
 - Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
 - En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares las cuales podrán proponer proyectos para la recuperación de la quebrada que serán desarrollados en coordinación y apoyo de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaria de Ambiente, EPMAPS y Unidad de Espacio Público. Esta gestión será comunitaria y recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad.

Art. 14.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" , se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las viviendas.

3. SANEAMIENTO AMBIENTAL:

- La red de alcantarillado será de tipo combinado.
- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización siempre que sea responsabilidad de los habitantes de la manzana la implementación de esta práctica.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El tendido de baja tensión será subterráneo. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo.

5. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES:

- Se recomienda ubicar los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales, acorde con las normas de la CNT.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 15.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- Las aceras no pueden ser menores a 3m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO Y ARBORIZACIÓN.- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172". Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Arborización: se plantaran especies nativas de la zona.
 - Papeleras: por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Art. 17.- CICLOVÍA.- El proyecto implementa un recorrido continuo que vincula manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 18- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes y otros agentes serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos estos estarán a cargo de la Unidad de espacio Público.

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EPMMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

En cuanto a recuperación de quebradas se coordinará con la EPMAPS y las demás instancias pertinentes.

Art. 19.- USO DEL SUELO.- Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios será exclusivamente sobre las vías longitudinales, no se permitirá comercio hacia el interior de las manzanas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención de servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto. Sin ocupar el área pública.

3.- EN VIA COLECTORA:

Av. El Tajamar: Se establece vivienda como uso principal.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL: de 75%, como se indica en la lámina de Edificabilidad que forma parte de la presente ordenanza.

5. - EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el área de influencia del río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30m. desde el borde superior de quebrada.
- c). En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica

que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

- d). A 15m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6.- EN MANZANA 19 LOTE A3-4:

Esta manzana se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- b) Hasta cuatro pisos: calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- c) Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a la altura de edificación del frente.

Art. 21.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad (prostíbulos, casas de masajes, cantinas y similares), cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 22.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados para ser cancelados por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas con topografía accidentada (superior al 15%), se dispondrán los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construcción de muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250m². de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6m. excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.

- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Art. 23.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2. del Artículo 18 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar) las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 25.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas P-14, P-16 y P-17, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando al tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

Art. 26.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el río Monjas, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 27.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos para que todos los conjuntos usufructúen equitativamente de ellas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 28.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m². no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 1.20m. siempre que no se produzca servidumbre de vista hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de

seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85m.), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 29.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m.

Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada, El área mínima de cocina y comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.5m., la sala deberá tener un área mínima de 9m². y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir, al tope de su capacidad de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 80cm. mínimo.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m. libre.

Art. 30.- VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) **Altura de edificación:** En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta
- b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.
- d) En el espacio entre bloques de 6.00m. (mínimo), pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 31.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales serán a razón de 12m². por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales 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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 32.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No.1 de la lámina P-14:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

Forma parte de esta ordenanza el cuadro No.1 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Art. 33.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para Promotor o Constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 34.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" y sus anexos.

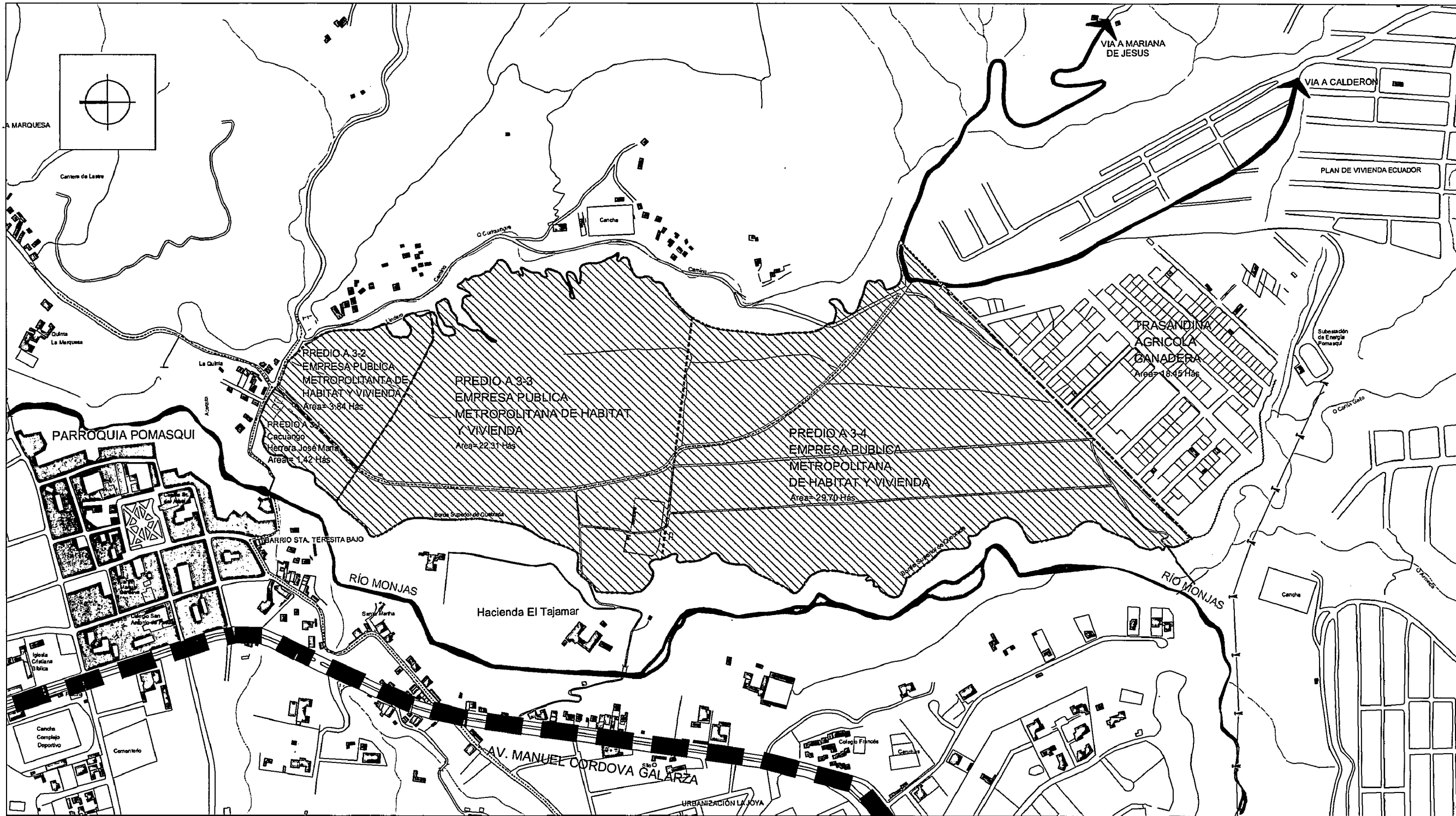
DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0014 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 0012 sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2013.



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

LÍMITE DE LOS PREDIOS

CONTIENE
DELIMITACIÓN DEL PROYECTO

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMNA

ESCALA
1:5.000

P-02



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

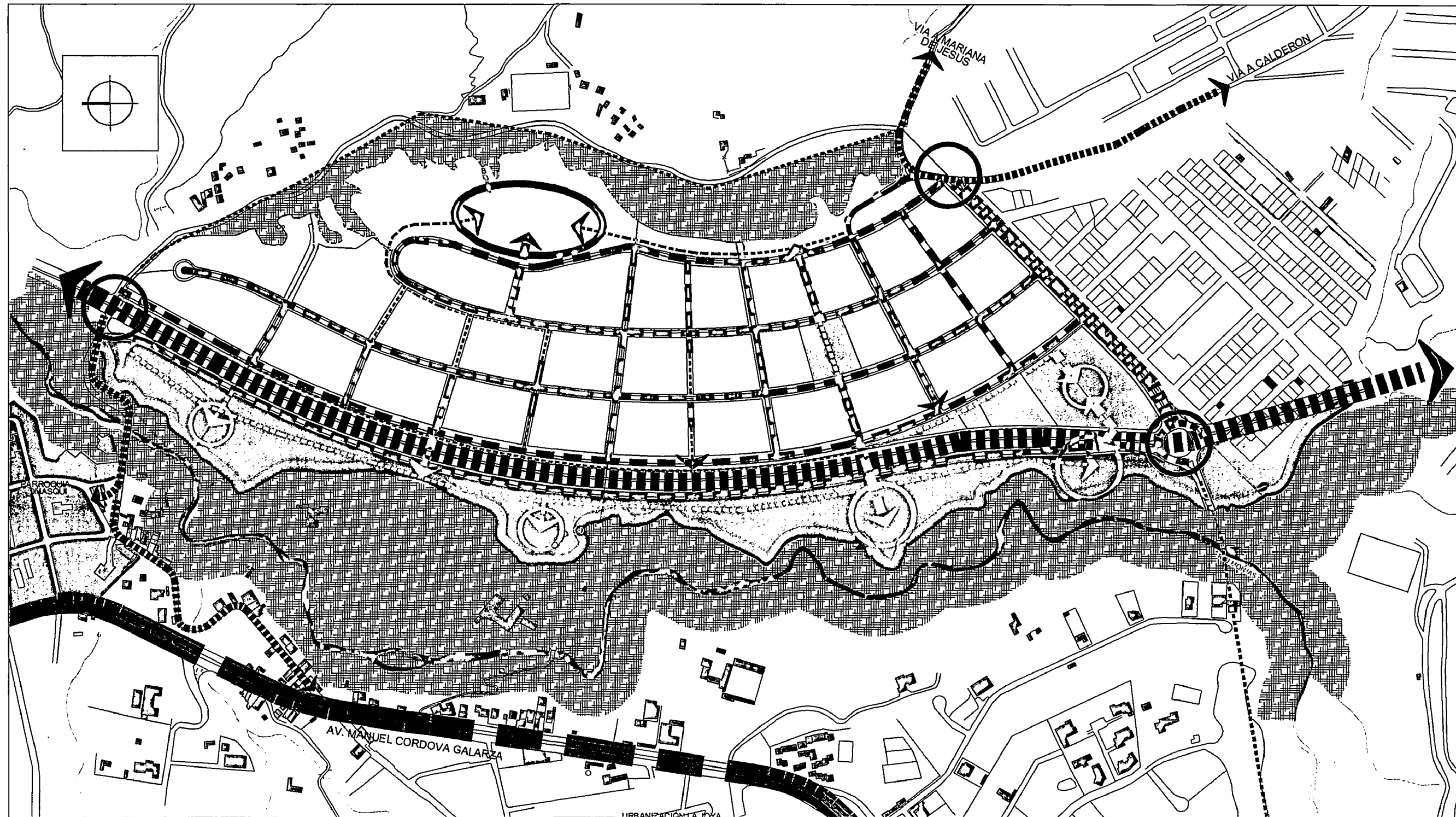
ESTADO PREVIO

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMNA

ESCALA
INDICADA

P-03



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

- REFERENCIA:
- LÍMITE DE LOS PREDIOS
 - AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
 - ▣ TRAMA VIAL PROPUESTA
 - ▤ EJE PEATONALES
 - ▥ VIAS PROYECTO TRAFICO PESADO
 - ▧ VIAS PROYECTO ACCESO ALTERNATIVO
 - NODO VEHICULAR
 - NODO PEATONAL
 - ▩ EQUIPAMIENTO Y ÁREA VERDE
 - ▨ RECORRIDOS PEATONALES
 - ▩ PROTECCIÓN ECOLÓGICA
 - ▩ ÁREA VERDE
 - ▩ PERMANENCIAS HISTÓRICAS

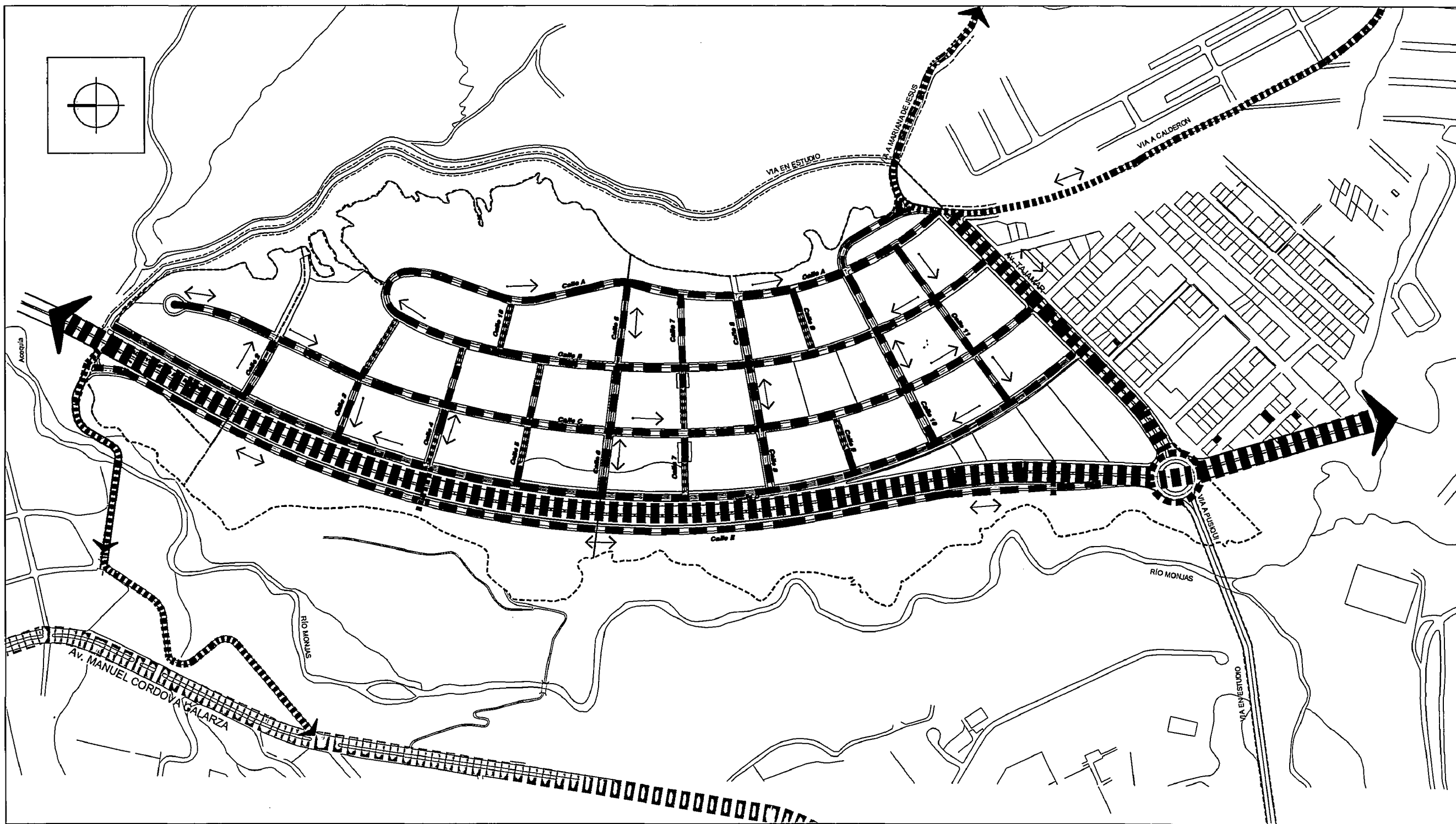
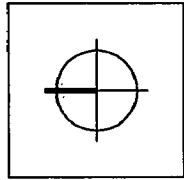
CONTIENE
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
1:4.000

P-04



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

1.		AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
2.		VIA TRONCAL METROPOLITANA
3.		AVENIDA TAJAMAR
4.		VIA LOCAL
5.		VIA PEATONAL
6.		VIA ACCESO
7.		PUENTE PEATONAL
8.		CIRCULACIÓN UN SENTIDO
9.		CIRCULACIÓN DOBLE SENTIDO

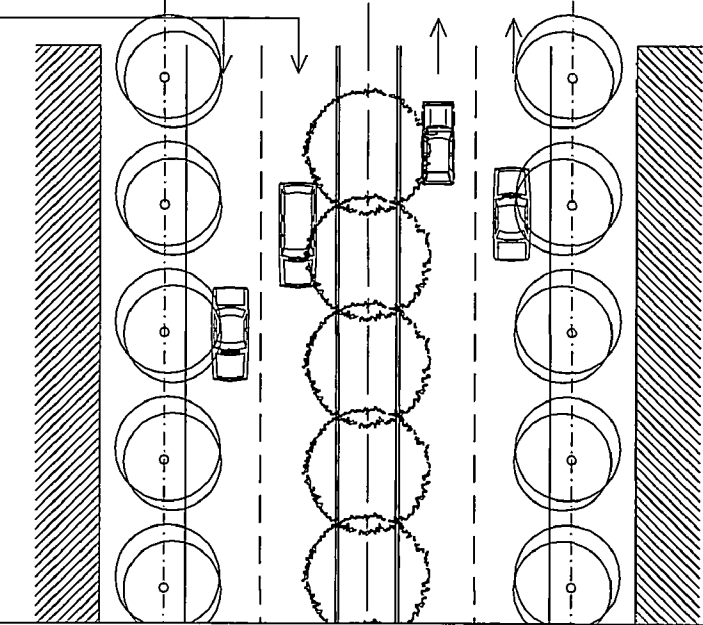
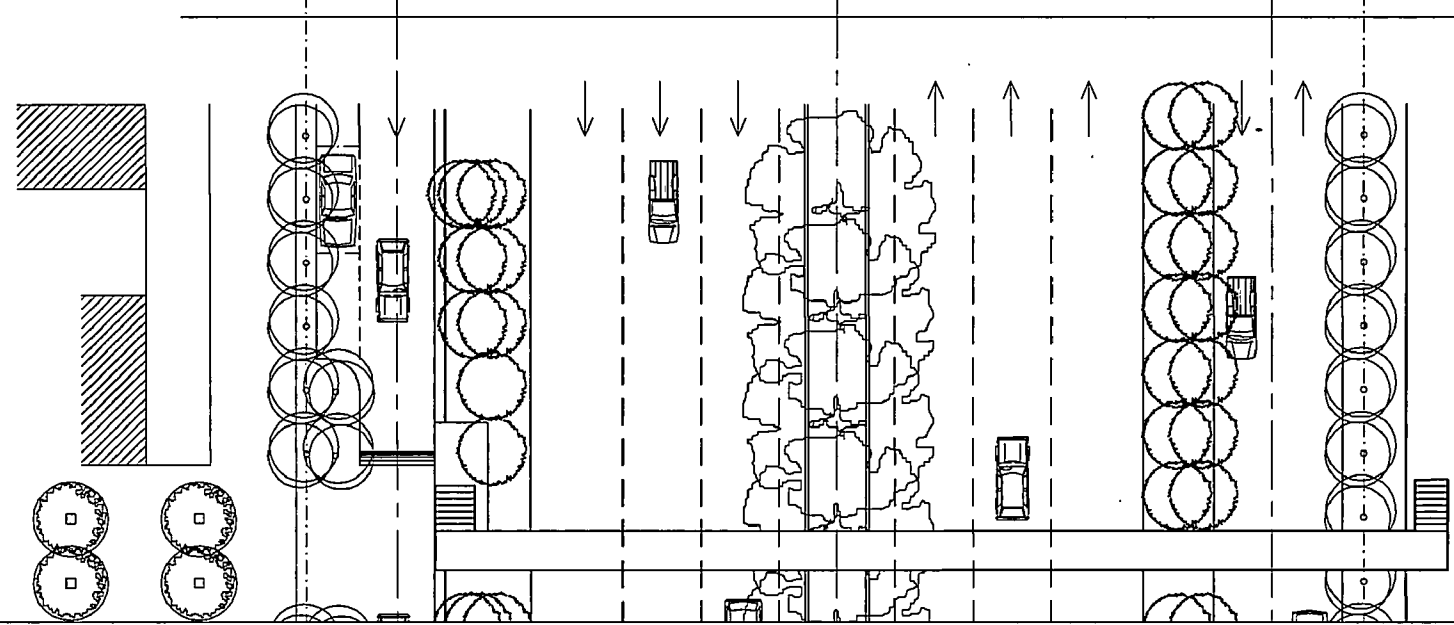
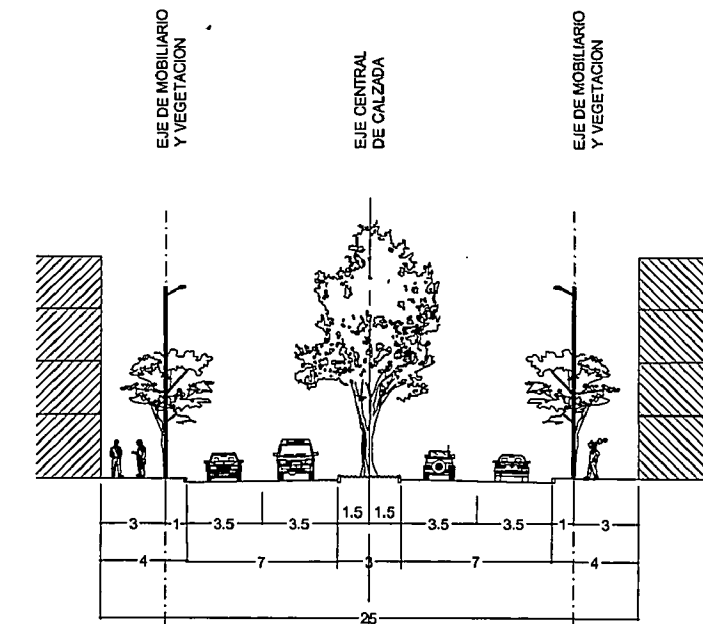
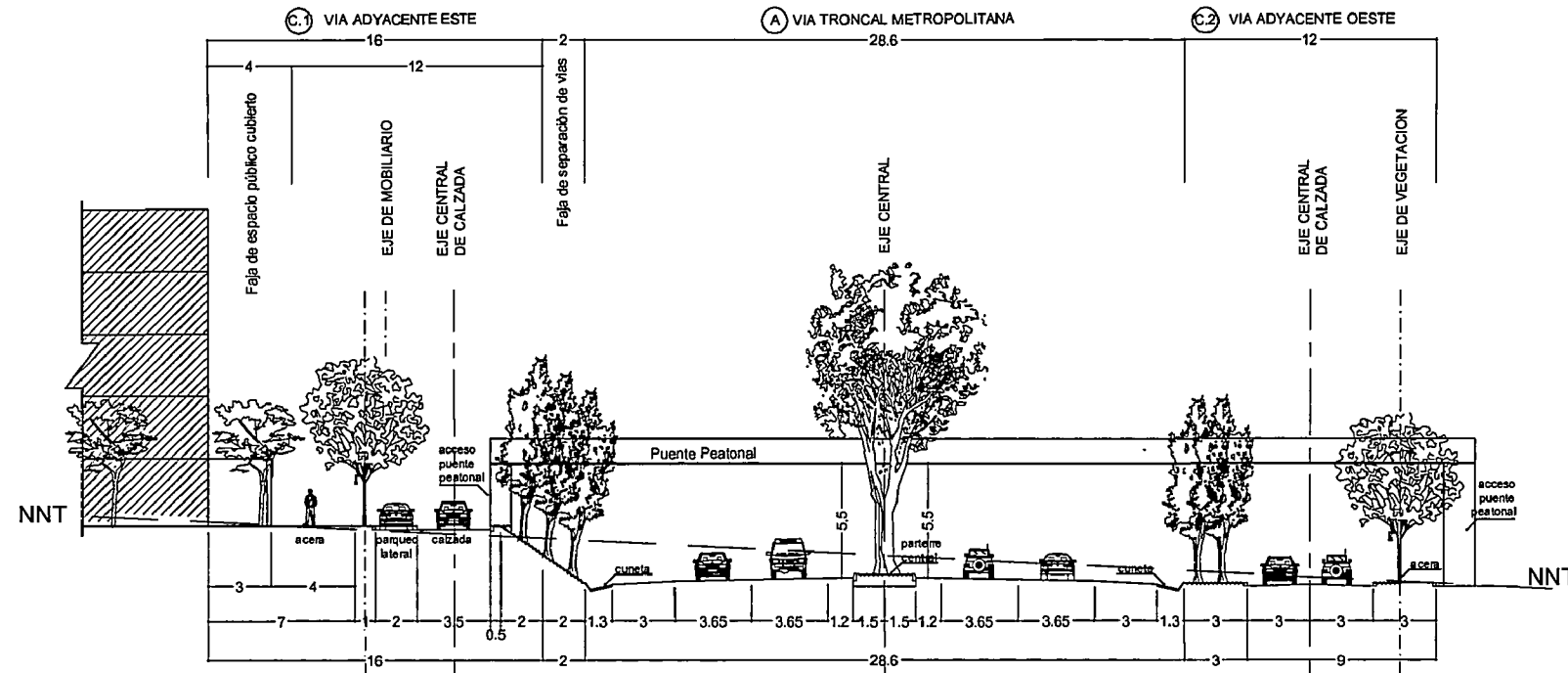
CONTIENE **SISTEMA VIAL**

FECHA: FEBRERO / 2013
 ESCALA: 1:4.000

LAMINA: P-05

PERFIL VIA TRONCAL METROPOLITANA
(28.60 m)

Ⓑ AVENIDA EL TAJAMAR
(25.00 m)



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE SISTEMA VIAL PERFILES DE VIAS

FECHA FEBRERO / 2013	LAMINA P-06
ESCALA 1:200	

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

SISTEMA VIAL
PERFILES DE VIAS

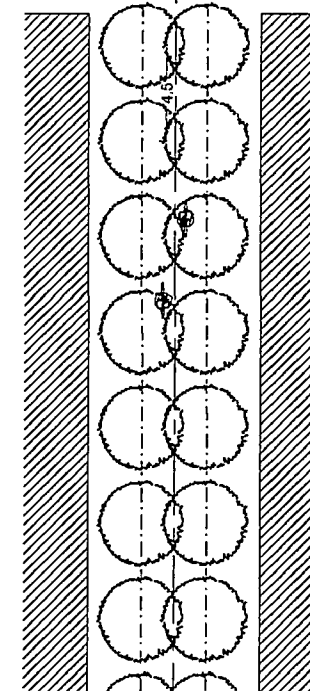
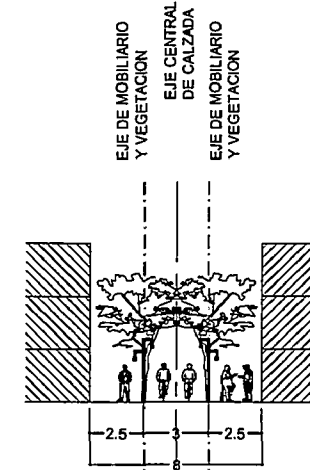
FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

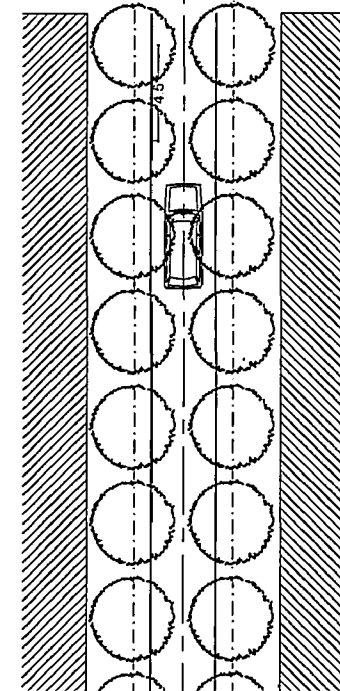
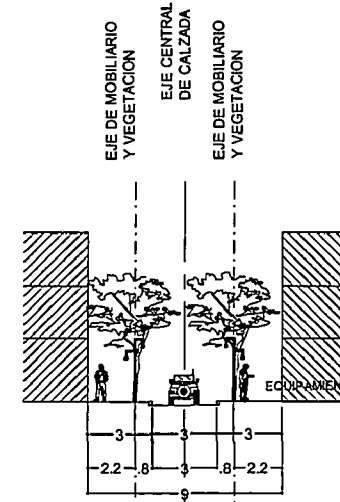
ESCALA
1:200

P-07

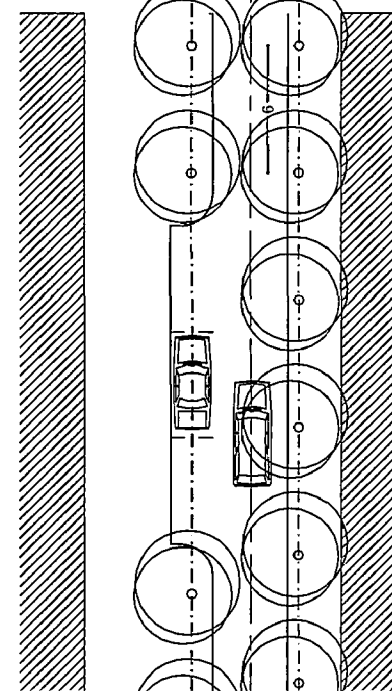
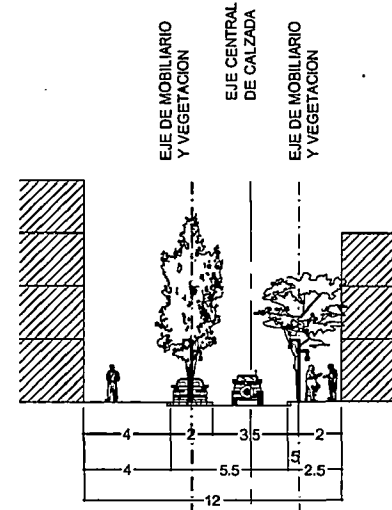
ⓐ PASAJE PEATONAL (8.00 m)



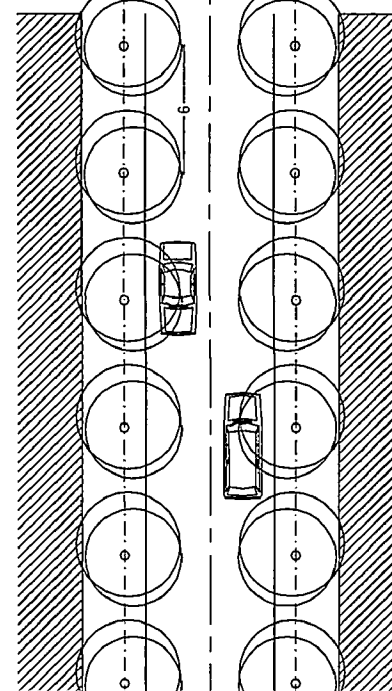
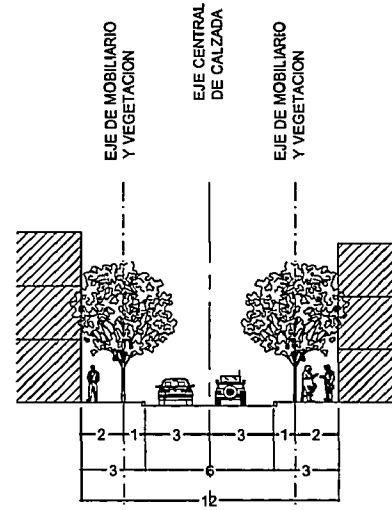
ⓑ VÍA LOCAL (9.00 m)

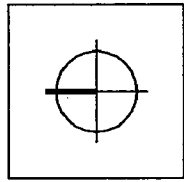


ⓒ VÍA LOCAL (12.00 m)



ⓓ VÍA LOCAL (12.00 m)





Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda**

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

- ACCESOS
- DESVÍO TRANSPORTE PESADO
- TRANSPORTE PÚBLICO
- VÍA PEATONAL
- CICLOVÍA
- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO
- PARADA BUSES

CONTIENE

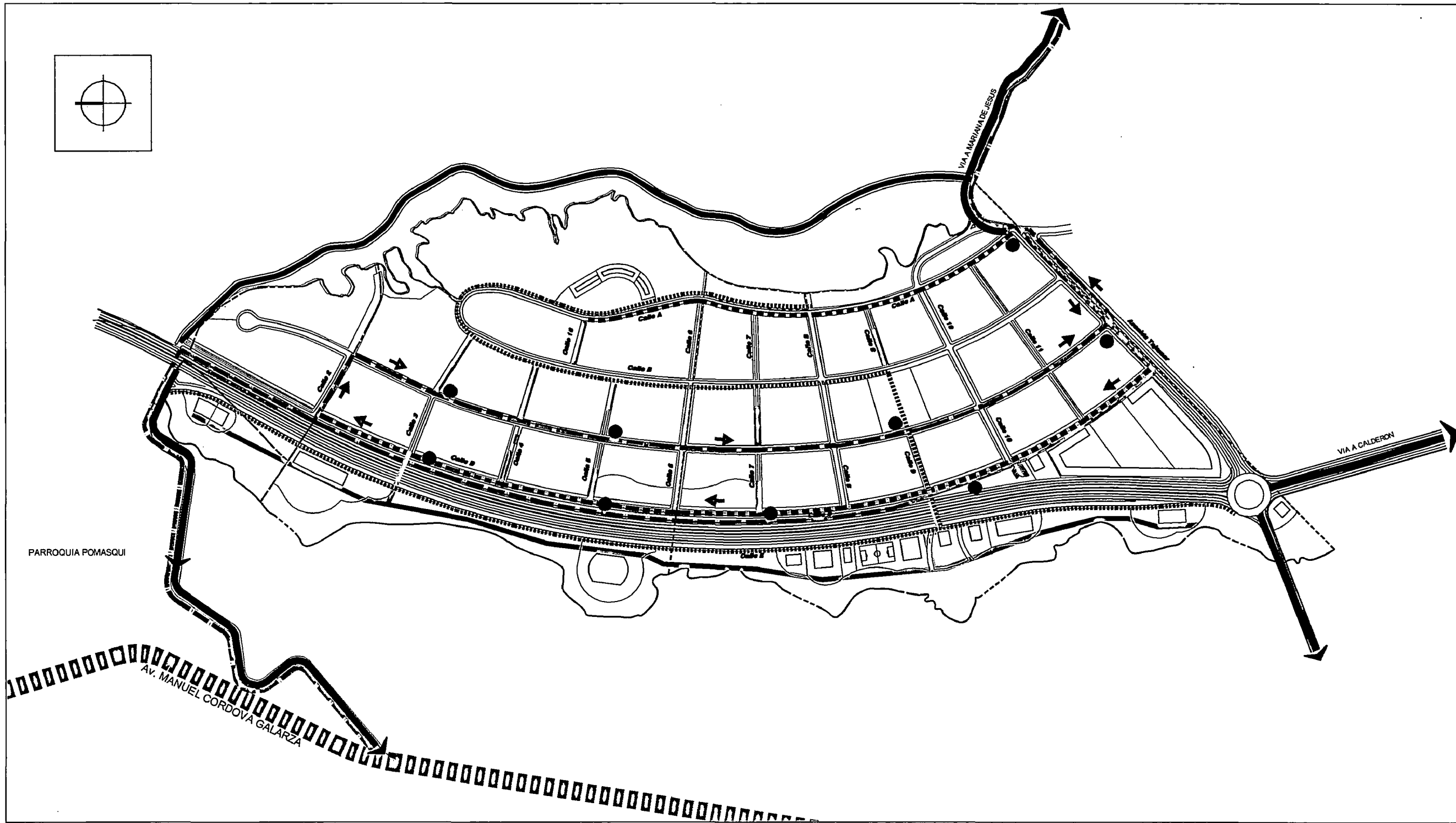
MOVILIDAD

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

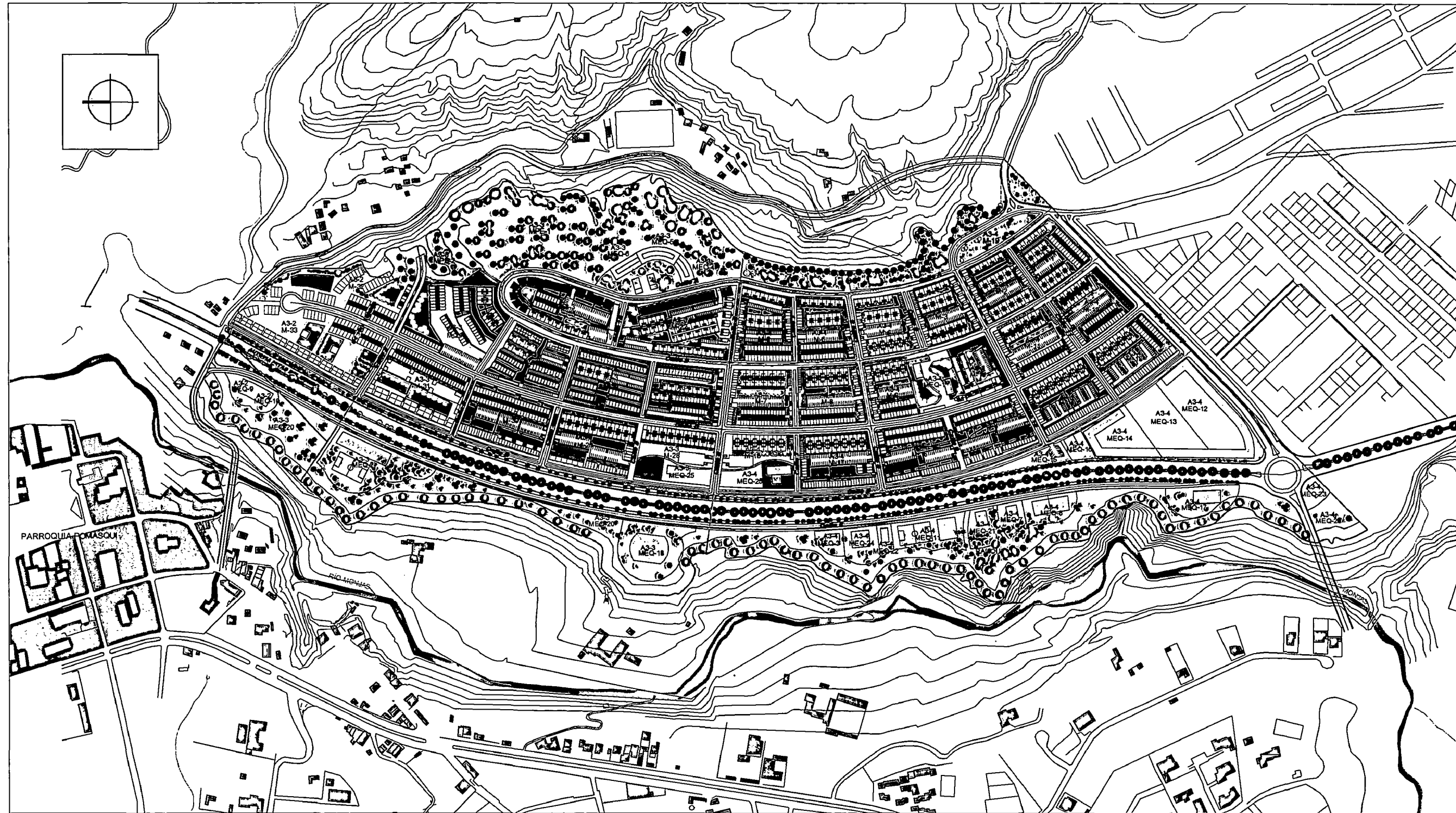
ESCALA
1:4.000

P-08



PARROQUIA POMASQUI

AV. MANUEL CORDOVA GALARZA



PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013






EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

-  VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA
-  BLOQUE MULTIFAMILIAR
-  VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ZOCALO USO MÚLTIPLE
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

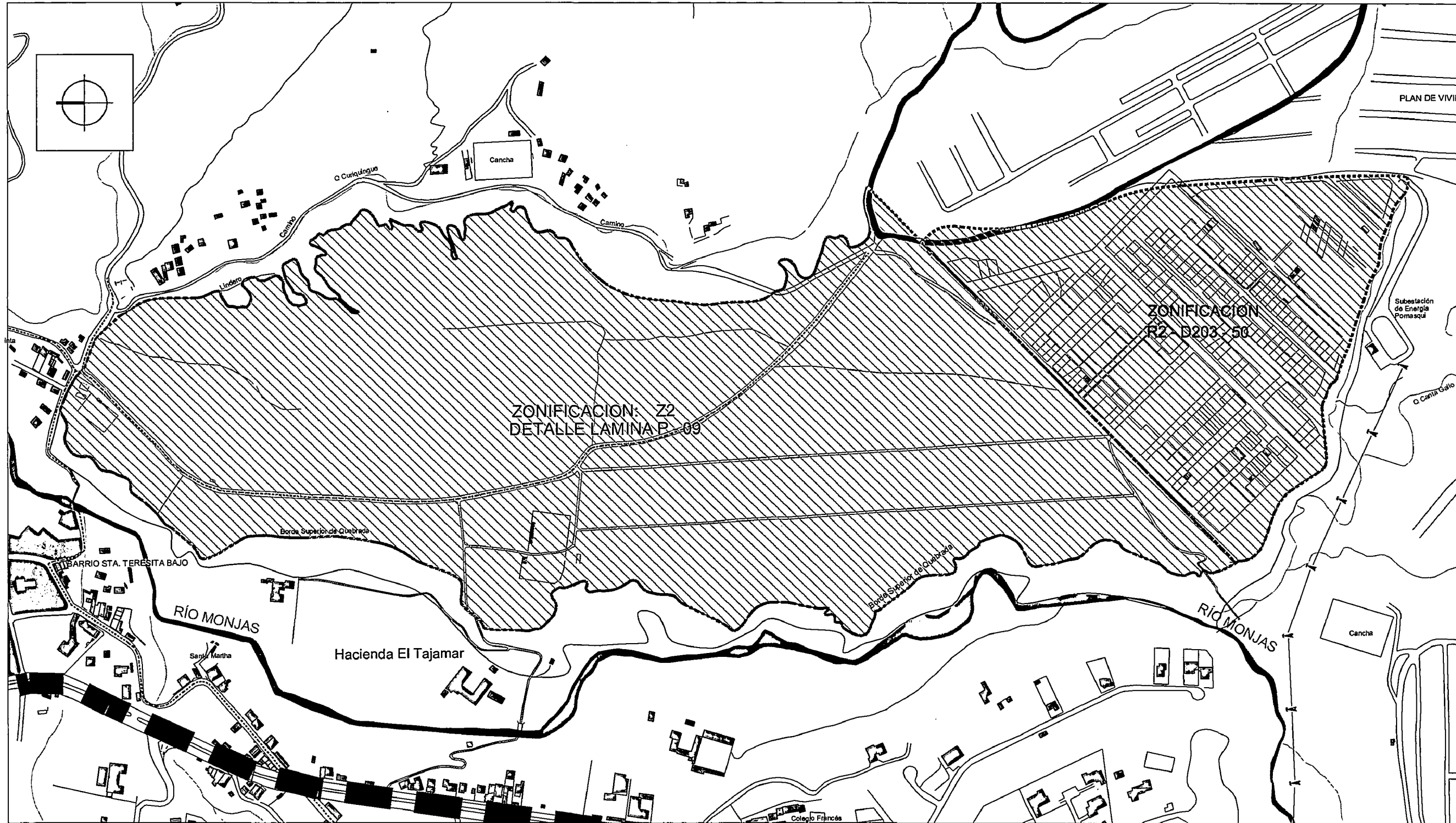
USO Y TIPO DE EDIFICACION

FECHA: FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA: 1:4.000

P-09



PLAN DE VIVIEND.

Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

- LOTE A3-2; A3-3; A3-4
- LOTE A3-5

CONTIENE

USO DE SUELO
LOTE A3-5

FECHA FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA 1:10.000

P-10

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

-  HASTA 3 PISOS
-  DE 3 A 4 PISOS
-  HASTA 4 PISOS
-  HASTA 5 PISOS

CONTIENE

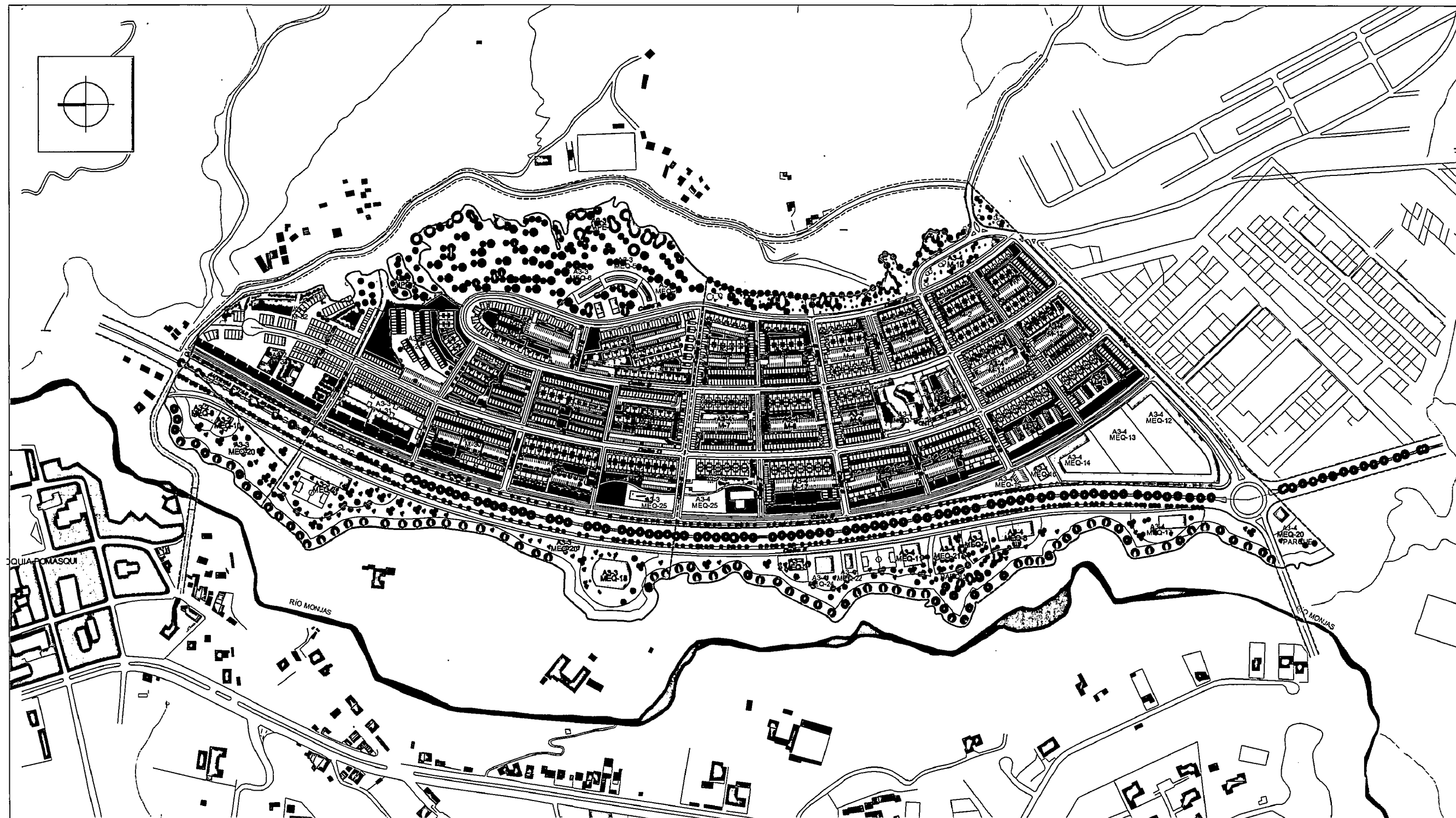
ALTURA DE EDIFICACION

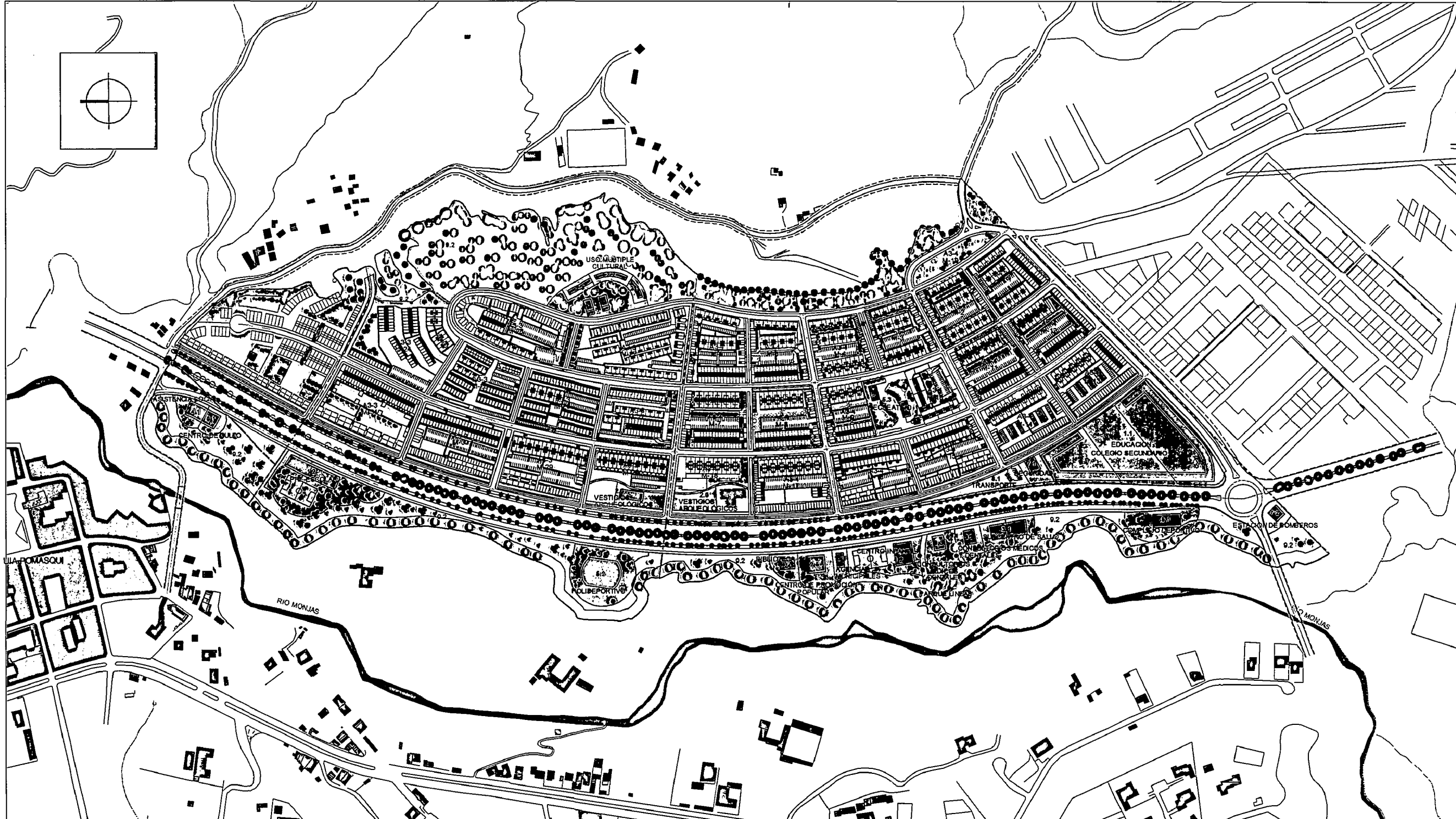
FECHA FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA 1:10,000

P-11





Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2013
 EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

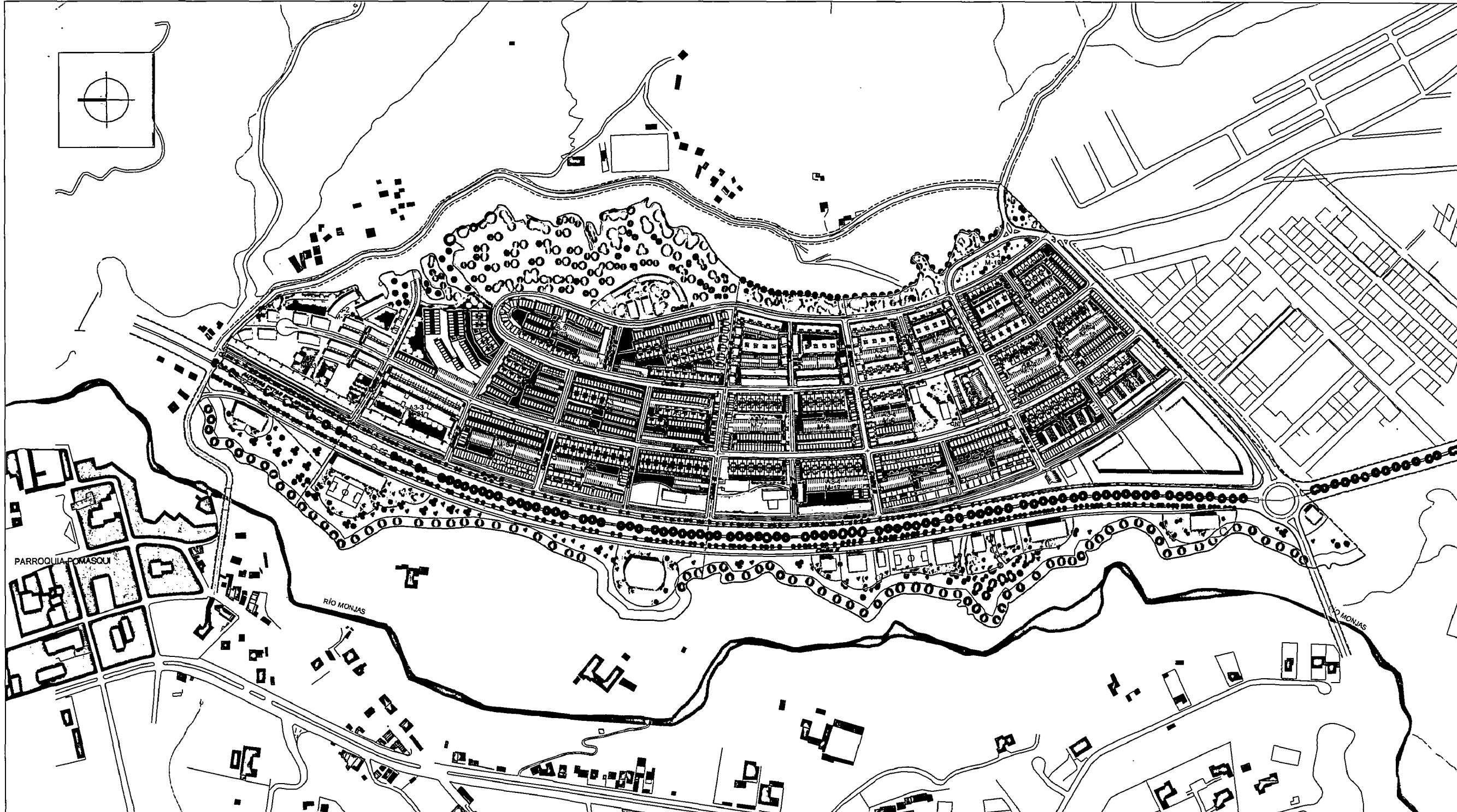
EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
Margarita Romo
 ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

	VIVIENDA	
	COMERCIO	
	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	2 CULTURAL 3 SALUD 4 BIENESTAR SOCIAL 5 RECREATIVO Y DEPORTES 7 SEGURIDAD 8 TRANSPORTE 10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1 EDUCACIÓN 3 SALUD 4 BIENESTAR SOCIAL 6 RECREATIVO Y DEPORTES 6 RELIGIOSO 9 PARQUES Y PLAZAS
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	

CONTIENE
USOS DE SUELO Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO

FECHA	FEBRERO / 2013	LAMINA	P-12
ESCALA	1:4.000		



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2013







EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

-  EDIFICACIÓN
-  ESPACIO PÚBLICO PEATONAL
-  ESPACIO PÚBLICO VEHICULAR
-  ESPACIO PRIVADO
-  ESPACIO VERDE PRIVADO
-  ESPACIO PRIVADO EQUIPAMIENTO

CONTIENE

**ESPACIO PÚBLICO Y
ESPACIO PRIVADO**

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
1:4.000

P-13

ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD BICENTENARIO
EQUIPAMIENTO URBANO

1	ÁREA BRUTA	672.848	
2	ÁREA DE VÍAS	168.990	
3	ÁREA ÚTIL (A. BRUTA - A. VÍAS)	413.858	100,0%
4	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	180.268	43,6%
6	ÁREA DE VIVIENDA	233.590	54%
7	POBLACIÓN ESTIMADA	10.000	En habitantes

CUADRO No.1: EQUIPAMIENTO Población estimada 10,000 habitantes

EQUIPAMIENTO	TIPO LOGIA	SEMIOLOGIA Cuadro Nº5 Ordenanza 1772	PROYECTO ARCADES ULO REDUCIDO m ²	ÁREA (Aplazada)	NOM DE CLATURA (Utilización)	PLANTA BARRA COG PO	COB CAGIEND (m ²)	TOTAL COG TOTAL	TOTAL COB CAGIEND (m ²)	PROPIEDAD MUNICI	PRIVADO
I. EDUCACION											
1.1	Colegios secundarios, unid. de enseñanza (1) (1)	Sectorial	5000,0	20000	ME01-17-1-25-1	32%	7218,0	102%	21.627,1		
1.2	Preescolar, escolar (1)	Comunal	6000,0	7000	ME02-15-3	32%	1.568,9	72%	2300,9		
		SUBTOTAL		13.000			2.290,9		27.958		
II. CULTURAL											
2.1	Uso Múltiple (Cultural)				ME04-15-3						
2.2	Uso Múltiple (Cultural)	Comunal	1.500,0	2500	ME02-15-3	32%	268,8	72%	1.768,4		
2.3	Uso Múltiple (Cultural)				ME02-15-3						
2.4	Bibliotecas, museos de arte popular, galerías públicas de arte, salas de exposiciones.	Sectorial	1.000,0	1215	ME03-15-1	32%	505,0	72%	811,5		
2.5	Centros de promoción popular	Zonal	2.000,0	2725	ME01-15-1	32%	228,7	72%	1.607,1		
2.6	Áreas de vestigios arqueológicos posibles equipamiento cultural (M.P.)	Comunal	1.000,0	6000	ME02-15-3/25-1	32%	1.270,4	72%	4.711,9		
		SUBTOTAL		5500,0			2272,14		8231,23		
III. SALUD											
3.1	Subcentro de Salud	Comunal	15.000,0	2600	ME02-15-1	32%	628,2	72%	1.992,9		
3.2	Clinicas con máximo 15 camas de hospitalización, centro de salud, Unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta de rehabilitación.	Sectorial	1.600,0	1200	ME01-15-1	32%	372,0	72%	1.122,1		
3.3	Clinicas con máximo 15 camas de hospitalización, centro de salud, Unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta de rehabilitación.	Sectorial	1.600,0	2150	ME01-15-1	32%	228,7	72%	1.601,1		
		SUBTOTAL		4700,0			628,92		4224,11		
IV. SERVICIOS SOCIALES											
4.1	Centros sociales, centros de formación juvenil y familia, salas de actividades, salas de ancianos, centros de recreación, centros.	Sectorial	600,0	1.000	ME02-15-2	32%	227,8	72%	1.079,8		
4.2	Centros de familia, salas de actividades y guarderías.	Comunal	3.000,0	4.100	ME01-15-1	32%	1.012,2	72%	3.126,7		
		SUBTOTAL		3.600,0			1.440,0		4.206,5		
V. RECREATIVO Y DEPORTES											
5.1	Parguas infantiles, pargos de fútbol, canchas deportivas, gimnasios, pargos y piscinas deportivas.	Comunal	3.000,0	5.100	ME01-15-1	32%	679,0	72%	2.616,8		
5.2	Pargos infantiles, pargos de fútbol, canchas deportivas.	Comunal	3.000,0	6.000	ME01-15-1	32%	1.287,0	72%	4.781,1		
5.3	Pargos infantiles, pargos de fútbol.	Comunal	3.000,0	3.000	ME01-15-1	0%	-	0%	-		
		SUBTOTAL		9000,0			2466,0		7400,0		
VI. SERVICIOS											
6.1	Capillales, centros de cultura religiosa	Comunal	2.000	1.000	ME01-15-1	32%	228,1	72%	774,1		
		SUBTOTAL		4.000			228,12		774,12		
VII. SEGURIDAD											
7.1	Unidad de vigilancia de policía (UPC) unidad de	Comunal	1.000	1.127	ME01-15-1	32%	228,1	72%	667,2		
7.2	Estación de bomberos	Sectorial	1.000	1.127	ME02-15-1	32%	228,1	72%	667,2		
		SUBTOTAL		2.000			228,27		1.334,4		
III. HABITACIONAL											
8.1	Estación de explotación de buses.	Comunal	1.000	1.663	ME01-15-1	32%	428,5	72%	1.271,5		
		SUBTOTAL		1.000			428,50		1.271,50		
III. ASOCIACIONES											
9.1	Espacios verdes urbanos		3.000,0	7.200	ME01-15-1	0,00%	-	0%	-		
			10.000,0	10.000	MP01-15-3	1,12%	128,5	9%	1.268,5		
			10.000,0	2.000	MP02-15-3	-	-	-	-		
			10.000,0	2.000	ME02-15-3/25-1	-	-	-	-		
		SUBTOTAL		33.000			437		1.337		
III. SERVICIOS PÚBLICOS											
10.1	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correo y telefonía.	Sectorial	500,0	500	ME02-15-1	32,00%	201,0	72%	603,1		
		SUBTOTAL		500			201,02		603,02		
		TOTAL EQUIPAMIENTO URBANO		78.300,00	121.271,28		19.657,12		63.188,25		

NOTA:
ART. 77 ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 424 DEL COOTAD LITERAL B EN URBANIZACIONES A MAS DEL 10% DE ÁREA ÚTIL URBANIZABLE DE ÁREAS VERDES SE ENTREGARÁ UN 3% ADICIONAL DE LA MISMA SUPERFICIE PARA ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL DE SERVICIOS SOCIALES Y PÚBLICO



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO" ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL

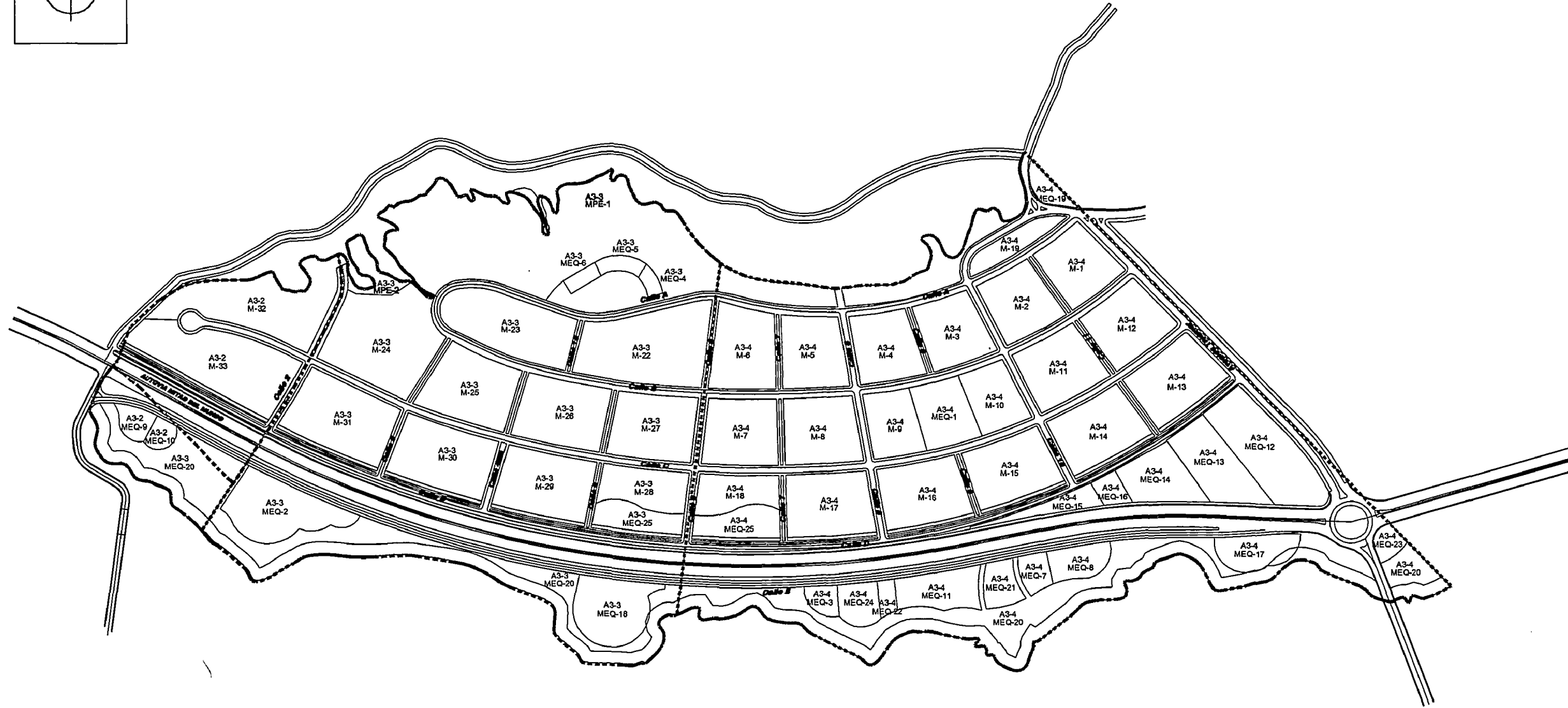
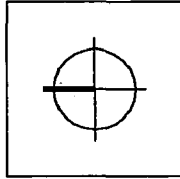
EQUIPAMIENTO LOTES: A3-2 / A3-3 / A3-4

FECHA FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA 5/8

P-14



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

NOMENCLATURA

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
1:4.000

P-15

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva
2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Ecomo
ARQ. MARGARITA ECOMO

REFERENCIA:

CONTIENE

AREAS DE MANZANAS
LOTES: A3-2 / A3-3

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
S/E

P-16

MANZANA	ÁREA TOTAL	COS P.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M32 A3-2	11.662	35%	4082	140%	16.327
M33 A3-2	12.012	35%	4204	140%	16.817
SUBT. VIV.	23.674	35%	8286	140%	33.144
MEQ-9 A3-2	1.432	25%	357,925	75%	1.074
MEQ-10 A3-3	1.032	25%	258,1175	75%	774
SUBT. EQ	2.464	25%	616,0425	75%	1.848
TOTAL	26.138	30%	8.902	108%	34.992

MANZANA	ÁREA TOTAL	COS P.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M22 A3-3	12.349	35%	4.322	140%	17.289
M23 A3-3	9.574	35%	3.351	140%	13.404
M24 A3-3	12.881	35%	4.508	140%	18.033
M25 A3-3	8.097	35%	2.834	140%	11.336
M26 A3-3	7.802	35%	2.731	140%	10.922
M27A3-3	7.357	35%	2.575	140%	10.300
M28 A3-3	4.625	35%	1.619	140%	6.475
M29 A3-3	7.982	35%	2.794	140%	11.175
M30 A3-3	8.420	35%	2.947	140%	11.787
M31 A3-3	9.364	35%	3.278	140%	13.110
SUBT. VIV.	88.451	35%	30.958	140%	123.831
MEQ-4-5-6 A3-3	2.355	25%	589	75%	1.766
MEQ-2 A3-3	7.875	25%	1.969	75%	5.907
MEQ-18 A3-3	6.388	25%	1.597	75%	4.791
MEQ-25 A3-3	2.973	25%	743	75%	2.230
MPE1	40.761	10%	4.076	30%	12.228
MPE2	2.328	10%	233	30%	698
SUBT. EQ	62.680	24%	9.207	72%	27.620
TOTAL	151.131	30%	40.165	106%	151.452

MANZANA	ÁREA TOTAL	COSP.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M1 A3-4	5.765	35%	2.018	140%	8.071
M2 A3-4	5.867	35%	2.053	140%	8.214
M3 A3-4	5.885	35%	2.060	140%	8.239
M4 A3-4	5.846	35%	2.046	140%	8.184
M5 A3-4	6.158	35%	2.155	140%	8.621
M6 A3-4	6.800	40%	2.720	160%	10.880
M7 A3-4	6.553	40%	2.621	160%	10.485
M8 A3-4	6.630	40%	2.652	160%	10.608
M9 A3-4	4.635	35%	1.622	140%	6.489
M10 A3-4	4.415	35%	1.545	140%	6.181
M11 A3-4	6.672	35%	2.335	140%	9.341
M12 A3-4	6.606	35%	2.312	140%	9.248
M13 A3-4	7.084	35%	2.479	140%	9.918
M14 A3-4	7.139	35%	2.499	140%	9.995
M15 A3-4	7.169	40%	2.868	160%	11.470
M16 A3-4	7.286	40%	2.914	160%	11.658
M17 A3-4	7.500	40%	3.000	160%	12.000
M18 A3-4	3.947	40%	1.579	160%	6.315
M19 A3-4	2.652	35%	928	140%	3.713
SUBT. VIV.	114.609	33%	42.407	133%	169.630
MEQ1 A3-4	4.903	25%	1.226	75%	3.677
MEQ3 A3-4	1.215	25%	304	75%	911
MEQ7 A3-4	1.500	25%	375	75%	1.125
MEQ8 A3-4	2.621	25%	655	75%	1.966
MEQ11 A3-4	4.169	25%	1.042	75%	3.127
MEQ12 A3-4	9.629	35%	3.370	105%	10.110
MEQ13 A3-4	6.938	35%	2.428	105%	7.285
MEQ14 A3-4	4.059	25%	1.015	75%	3.044
MEQ15 A3-6	1.962	25%	491	75%	1.472
MEQ16 A3-4	1.157	25%	289	75%	868
MEQ17 A3-4	3.492	25%	873	75%	2.619
MEQ19 A3-4	1.438	0%	0	0%	0
MEQ21 A3-4	2.135	25%	534	75%	1.601
MEQ22 A3-4	804	25%	201	75%	603
MEQ23 A3-4	1.132	25%	283	75%	849
MEQ24 A3-4	2.303	25%	576	75%	1.727
MEQ25 A3-4	3.309	25%	827	75%	2.481
SUBT. EQ	52.766	25%	14.489	74%	43.466
TOTAL	167.375	29%	56.896	104%	213.095



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva
2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE
AREAS DE MANZANAS LOTES: A3-4

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
8/E

P-17

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-1- Cacuaugo Herrera José María		
LOTE A3-2 - Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda		
I- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	52.511	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	15.687	30%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	8.898	17%
VÍAS VEHICULARES	6.739	13%
VÍAS PEATONALES	0	0%
AREA UTIL LOTES A3-1/2	36.874	70%
Z- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	10.736	21%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	10.736	21%
AREA PROTECCION ECOLOGICA		0%
EQUIPAMIENTO	2.464	5%
MUNICIPAL METROPOLITANO		0%
PROPIEDAD PRIVADA	2.464	5%
AREA VERDE+ EQUIPAMIENTO	13.200	25%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	23.674	45%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-3- Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
I- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	223.136	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	53.169	24%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	22.455	10%
VÍAS VEHICULARES	28.791	13%
VÍAS PEATONALES	1.924	1%
AREA UTIL LOTES A3-3	169.966	76%
Z- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	61923	28%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	18834	8%
AREA PROTECCION ECOLOGICA	43089	19%
EQUIPAMIENTO	19.592	9%
MUNICIPAL METROPOLITANO	2.355	1%
PROPIEDAD PRIVADA	17.237	8%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	81.515	37%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	88.451	40%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-4 - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
I- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	297.000	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	86.854	29%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	36.291	12%
VÍAS VEHICULARES	44.797	15%
VÍAS PEATONALES	5.766	2%
AREA UTIL LOTE A3-4	210.146	71%
Z- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	42.771	14%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	33.959	11%
AREA PROTECCION ECOLOGICA	8.812	3%
EQUIPAMIENTO	52.766	18%
MUNICIPAL METROPOLITANO	16.837	6%
PROPIEDAD PRIVADA	35.929	12%
AREA VERDE+ EQUIPAMIENTO	95.537	32%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	114.609	39%



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2013

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

ÁREAS
LOTES: A3-1 / A3-2 / A3-3 / A3-4

FECHA
FEBRERO / 2013

LAMINA

ESCALA
SE

P-18

-EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-009, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *"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 más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)";*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)";*
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";*
- Que,** el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *"(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)"* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;
- Que,** el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1:10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”;*
- Que,** el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales.

BB

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, se expide la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 012, sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui;
- Que,** la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Especial señalada en el considerando precedente establece que: *"Los Bienes muebles, inmuebles, intangibles, y demás activos y pasivos que hasta la presente fecha estén bajo custodia y administración de la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito ("EMDUQ C.E.M.") pasarán a formar parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (...)"*;
- Que,** por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán es necesario modificar la geometría vial de la calle A y conformación de manzanas afectadas.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL N°
0014
DEL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO", SECTOR
POMASQUI
SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0012**

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No.0014, del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar" sector Pomasqui, sancionada el 29 de mayo del 2009;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- Ciudad Bicentenario se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social con Desarrollo Comunitario Integral.

Art. 3.- ORGANISMO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "Ciudad Bicentenario" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se dispone que sean tramitados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de promotor/constructor, con exoneración de tasas y tarifas tales como tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de cinco años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedarán exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

La concesión de estímulos referida requerirá el cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 6.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, 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 vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Art. 9.- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc. correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones de Planificación, Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex - hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	EPMHV	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	EPMHV	22.31 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	EPMHV	29.70 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás	

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 11.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación in situ, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, y a realizar las gestiones necesarias ante el instituto Metropolitano de Patrimonio y las demás entidades competentes, las cuales deben actuar de manera inmediata para su protección, puesta en valor y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.
- B) Colectora.-** Av. El Tajamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. Aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
- C) Local.-** Vías internas de la urbanización que se subdividen en:
- C.1.-** Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m. de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal.
Acera de 4m, faja de árboles de 1m y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.
- C.2.-** Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m). Faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo. Acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
- C.3.-** Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral (calle A (parcial)) en banda diferenciada discontinua de 2m.; y

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

acera de 4m. para circulación peatonal (2m.) y tráfico de bicicletas (2m.) (calles A y B (parciales)). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
Ver detalle en lámina P-07.

C.4.- Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m), doble sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

Ver sentido de vías en lámina P-05.

C.5.- Vía interna de un carril (calle 3 (parcial) por ejemplo) de 9m. de ancho. Calzada de 3m. (un carril), un sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

Ver sentido de vías en lámina P-05.

D) Pasaje peatonal.- De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3m. para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.

E) Cruce peatonal elevado.- Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana. De 4m de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso. En éstas la pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.

F) Transporte Público.- Se ha previsto el recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, Calle D y 2 a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el río Monjas, y al sur con la vía a Marjána de Jesús.

El plano P-08 detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" en el punto referente a paradas de transporte público.

Radio de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A)]; y colectora [tipo B)]; radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
- b) Entre vías colectora [tipo B)] y local [tipo C.3), C.4)]; radio mínimo de bordillo 6m.; y,
- c) Entre vías local y local [tipo C.3), C.4), C.5)]; radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos

- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos. Su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares las cuales podrán proponer proyectos para la recuperación de la quebrada que serán desarrollados en coordinación y apoyo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente, EPMAPS y Unidad de Espacio Público. Esta gestión será comunitaria y recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad.

Art. 14.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" , se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las viviendas.
3. SANEAMIENTO AMBIENTAL:



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- La red de alcantarillado será de tipo combinado.
 - Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización siempre que sea responsabilidad de los habitantes de la manzana la implementación de esta práctica. Las aguas grises preferentemente serán tratadas.
4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:
- El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.
5. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES:
- Se recomienda ubicar los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales, acorde con las normas de la CNT.
 - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 15.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- Las aceras no pueden ser menores a 3m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO Y ARBORIZACIÓN.- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172". Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Arborización: se plantarán especies nativas de la zona.
 - Papeleras: por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Art. 17.- CICLOVÍA.- El proyecto implementa un recorrido continuo que vincula manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 18- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes y otros agentes serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos estos estarán a cargo de la Unidad de espacio Público.

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EPMMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

En cuanto a recuperación de quebradas se coordinará con la EPMAPS y las demás instancias pertinentes.

Art. 19.- USO DEL SUELO.- Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios será exclusivamente sobre las vías longitudinales, no se permitirá comercio hacia el interior de las manzanas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto. Sin ocupar el área pública.

3.- EN VIA COLECTORA:

Av. El Tamar: Se establece vivienda como uso principal.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL: 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

5. - EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el área de influencia del río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30m. desde el borde superior de quebrada.
- c). En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

- d). A 15m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6.- EN MANZANA 19 LOTE A3-4:

Esta manzana se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Hábitat y Vivienda su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- b) Hasta cuatro pisos: calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- c) Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a la altura de edificación del frente.

Art. 21.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad (prostíbulos, casas de masajes, cantinas y similares), cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 22.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados para ser cancelados por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas con topografía accidentada (superior al 15%), se dispondrán los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construcción de muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250m². de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6m. excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.
- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Art. 23.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2. del Artículo 18 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar) las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 25.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas P-14, P-16 y P-17, que detallan los coeficientes de ocupación de

✓
Ede

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando al tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

Art. 26.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el río Monjas, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 27.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos para que todos los conjuntos usufructúen equitativamente de ellas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 28.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m². no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 1.20m. siempre que no se produzca servidumbre de vista hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85m.), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 29.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m.

Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada, El área mínima de cocina y comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.5m., la sala deberá tener un área mínima de 9m². y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir, al tope de su capacidad de crecimiento.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 80cm. mínimo.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m. libre.

Art. 30.- VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta
- b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.
- d) En el espacio entre bloques de 6.00m. (mínimo), pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 31.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales serán a razón de 12m². por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales 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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 32.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No.1 de la lámina P-14:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

4 En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.



ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

Forma parte de esta ordenanza el cuadro No.1 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Art. 33.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para Promotor o Constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 34.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" y sus anexos.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0014 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 0012 sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del
Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del
Concejo Metropolitano De Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXXXX y XX de XXXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXXX de 2012

EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXXX de dos mil trece.-

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



SEGUIMIENTO DISTRITO



Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

Suelo 7

23 FEB. 2013
Quito,
GG-EPMHV- 0462 / 013

Abogada
Patricia Andrade B.
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

De mi consideración:

Adjunto a la presente me permito enviar a Usted la respuesta a las observaciones emitidas en primer debate del Concejo Metropolitano, acerca de las Ordenanzas sustitutivas de los proyectos "La Mena", "Ciudad Bicentenario", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". Información que se tratará en la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

Arq. Margarita Romo P.
**Gerente General
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda**

Adjunto: Lo indicado.

CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

No.
FECHA: 23.02.2013
HORA: 12:00
NOMBRE:

Elaborado por: AAZ	23-02-2013	
--------------------	------------	--



**Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda**

**OBSERVACIONES EMITIDAS EN
1ER. DEBATE A LAS ORDENANZAS
DE LOS PROYECTOS DE LA EPMHV**



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 0246

24 ENE 2013

Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Presente

De mi consideración:

Adjunto encontrará las observaciones recibidas en primer debate a los proyectos de ordenanza sustitutivas de las ordenanzas de aprobación de los siguientes proyectos urbano arquitectónicos: Victoria del Sur, La Mena, Bellavista de Carretas y Ciudad Bicentenario, para su análisis y resolución en el seno de la comisión de su presidencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

cc: Prof. Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión Especial de Vivienda
Arq. Margarita Romo, Gerenta de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda



Secretaría
General del
Concejo


OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE A LAS SIGUIENTES
ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZAS DE APROBACIÓN DE LOS
SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS: TURUBAMBA DE
MONJAS, LA MENA, BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO

- En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. (Dr. Fabricio Villamar)
- En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD o en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente. (Dr. Fabricio Villamar)
- Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. (Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)
- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. (Dr. Fabricio Villamar)
- Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. (Alonso Moreno)
- Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. (Alonso Moreno)
- Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario: Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza. (Artes. Marco Ponce)
- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. (Dr. Fabio Ponce)
- Mantener el soterramiento de cables y reciclaje de aguas como facultativo para cada proyecto habitacional. (Prof. Luisa Maldonado)



Secretaría
**General del
Concejo**

- Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se prorratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. *(Dr. Fabricio Villama/Sr. Jorge Albán)*
- Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformativa. *(Sr. Jorge Albán)*
- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. *(Lcdo. Freddy Heredia)*

 PAB/Enero 23 de 2013

**RESPUESTA A OBSERVACIONES
EMITIDAS EN 1ER. DEBATE**

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE DE LAS SIGUIENTES ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZAS DE APROBACIÓN DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICO: TURUBAMBA DE MONJAS, LA MENA Y BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO

OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL CONCEJO	ORDENANZA OBSERVADA	REFORMA
<ul style="list-style-type: none"> • En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. (Dr. Fabricio Villamar) 	<p>Art. 14.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona.</p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p>	<p>Art. 14.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.</p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p>

- **En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente.**
(Dr. Fabricio Villamar)

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMOP.

ART.5.- ESTÍMULOS.- Dado que el proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c); y, 186 del COOTAD, se dispone que sean tramitados por el promotor/constructor con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales, tales como: tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, pago de obras en el Distrito Metropolitano emitido por la EPMOP y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un periodo de 5 años conforme el artículo 510, literal c), del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b), del artículo 534 del COOTAD.

- **Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado.**
(Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)

Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-
Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

.....

4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.

5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**

El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-
Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

.....

4. **RECICLAJE DE AGUAS:** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.

5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**

El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.

Observación

Acerca del tema de reciclaje de aguas, se realizarán proyectos específicos de reciclaje de aguas lluvias con la comunidad.

- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. (Dr. Fabricio Villamar)

Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.....

2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en la lámina de Edificabilidad parte de la presente ordenanza.

3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

<ul style="list-style-type: none"> • Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. (Alonso Moreno) 	<p>Una vez que se tenga solventadas las observaciones emitidas se dará a conocer a la Concejala Luisa Maldonado presidenta de la Comisión Especial de Vivienda para su revisión y aprobación.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. (Alonso Moreno) 	<p>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-</p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m²., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.</p>	<p>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-.....</p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m²., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura."</p> <p>Observación: <i>Como se indica en el artículo el sistema que está implementando la Empresa Metropolitana de Aseo es el de contenerización, si se decidiera cambiar el sistema por contenedores soterrados, logísticamente supondría adquirir a mas de los camiones recolectores de carga lateral, camiones recolectores habilitados con grúa para poder prestar el servicio con contenedores soterrados. Además habría que adquirir equipos para la limpieza de contenedores soterrados».</i></p> <p><i>El costo del servicio se vería incrementado al aumentar el tiempo requerido para la carga del contenedor soterrado en referencia al utilizado para la carga del contenedor en superficie, además los habitáculos que albergarían los contenedores soterrados deberían limpiarse de forma continua lo que causaría una mayor prestación de medios materiales y humanos.</i></p>

- **Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario:
Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdoba Galarza. (Artes. Marco Ponce).**

La EPMHV no es la competente para la ejecución de esta obra, por lo tanto, no está considerada dentro de su planificación, esta obra va hacer ejecutada por la EPMMOP, que es la empresa competente para emitir criterio.

- **Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. (Dr. Pablo Ponce)**

A continuación se detalla el análisis de precios para la mencionada infraestructura emitido por la unidad de soterramiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

PRESUPUESTO POR VIVIENDA CONSIDERANDO LA INCIDENCIA DE INFRAESTRUCTURA SUBTERRÁNEA DE REDES DE CONECTIVIDAD Y ENERGÍA ELÉCTRICA

DESCRIPCIÓN	VALOR POR VIVIENDA	%
1. COSTO DE TERRENO	1.650,00	8,25
2. COSTOS DE INFRAESTRUCTURA	1.653,00	8,27
MOVIMIENTOS DE TIERRA	73,10	0,37
RED DE AGUA POTABLE	26,00	0,13
RED SANITARIA: PRINCIPAL COMBINADA Y CONEXIONES DOMICILIARIAS	300,00	1,50
RED SUBTERRÁNEA-AEREA ELECTRICA: MT AEREA, BT SOTERRADA	698,48	3,49
RED SUBTERRÁNEA DE CONECTIVIDAD (OBRA CIVIL)	146,30	0,73
RED ALUMBRADO PÚBLICO	189,12	0,95
VIAS-ACERAS	220,00	1,10
3. COSTOS OBRAS COMUNITARIAS	1.644,00	8,22
4. COSTOS EDIFICACIONES (VIVIENDAS-LOCALES COMERCIALES)	12.901,90	64,52
TOTAL COSTOS DIRECTOS	16.198,90	81,00
COSTOS INDIRECTOS	2.148,72	10,74
TOTAL COSTOS VIS (CD+CI+CT)	19.997,62	100,00

Del análisis se concluye que el valor por vivienda del soterramiento de cables es: \$698,48 red subterránea electrificada + 146,30 red conectividad + 189,12 red alumbrado público, lo que resulta un costo total por vivienda de \$1.024,90 quedando el valor de la VIS en \$19.997,62 por lo tanto es factible el soterramiento de cables en los Proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social.

VER ANEXO 1: Criterio técnico de costos referente a Infraestructura Subterránea de Conectividad y Energía Eléctrica en Proyectos de

<ul style="list-style-type: none"> • Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se proratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. (Dr. Fabricio Villamúr/Sr. Jorge Albán). 	<p>Respecto de este tema consta en la ordenanza el siguiente artículo:</p> <p>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
<ul style="list-style-type: none"> • Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformatoria. (Sr. Jorge Albán) 	<p>Se ha venido utilizando la denominación de "sustitutiva" a las ordenanzas que han modificado a las ordenanzas originarias expedidas sobre los proyectos habitacionales que están o que van a ser desarrollados por la EPMHV.</p> <p>Lo anterior es correcto por cuanto se requiere contar con un nuevo cuerpo legal (ordenanza), que norme a cada uno de los proyectos que desarrolla la EPMHV, de lo contrario, al expedir una ordenanza con el carácter de "reformatoria" se deberá contar con una ordenanza originaria y con otra ordenanza reformatoria lo que causará confusiones por el manejo documental (que es extenso) en cada uno de los proyectos.</p>

- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. (Ledo. Freddy Heredia)

A continuación el detalle de los Subsidios recibidos desde el MDMQ y el MIDUVI.

RESUMEN DE SUBSIDIOS RECIBIDOS DESDE EL MDMQ Y MIDUVI							
#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS RECIBIDOS	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MDMQ	LA MENA	VULNERABILIDAD	2011	1.450,00	404	585.800,00
2	MDMQ	LA MENA	EXTREMA VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	10	20.000,00
3	MDMQ	PUEBLO BLANCO	VULNERABILIDAD	2011	1.200,00	77	92.400,00
4	MDMQ	BELLAVISTA DE CARRETAS	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	134	268.000,00
5	MDMQ	VICTORIA DEL SUR	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	11	22.000,00
6	MDMQ	BICENTENARIO	VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	104	208.000,00
7	MIDUVI	LA MENA	REASENTAMIENTO	2011	9.200,00	360	3.312.000,00
8	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	134	1.608.000,00
9	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	384	4.608.000,00
10	MIDUVI	PUEBLO BLANCO	REASENTAMIENTO	2012	9.200,00	77	708.400,00
11	MIDUVI	BICENTENARIO	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	105	1.260.000,00
12	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2009	3.600,00	613	2.206.800,00
13	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2010-2011	5.000,00	770	3.850.000,00
TOTAL						3.183	18.749.400,00

#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS POR RECIBIR	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	47	164.500,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	401	1.002.500,00
2	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	72	252.000,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	96	240.000,00
3	MIDUVI	GIRON DE CHILLOGALLO	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00		
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	152	380.000,00 (*)
4	MIDUVI	SAN FRANCISCO DE HUARCAY	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00	266	931.000,00 (*)
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	234	585.000,00 (*)
TOTAL						1.288	3.555.000,00
TOTAL SUBSIDIOS DEL ESTADO							22.304.400,00

NOTA: (*) VALORES PROVISIONALES SUJETOS A CAMBIO CUANDO SE HAYAN COMPLETADO LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS

Fuente: Transferencias MDMQ- MIDUVI-EPMHV	
Elaborado por: Nadia Vásquez	
Fecha: 06/02/2013	

ANEXO 1



2013000326
 RECIBIDO POR Fernanda Herrera
 FECHA: 21-02-2013
 HORA: 09h55
 TFEkd 2013-0288E

**Secretaría de
 Territorio, Hábitat
 y Vivienda**

21 FEB 2013

Quito,
 Oficio No. STHV-URR000717 2013

Arquitecta
 Margarita Romo
**GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA
 METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**
 Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio CT-EPMHV-0332/013 de 06 de febrero de 2013, en el que solicita que la Unidad de Soterramiento de la STHV emita el criterio técnico de costos referente a Infraestructura Subterránea de Conectividad y Energía Eléctrica en Proyectos de Vivienda Social.

Al respecto adjunto el Informe Técnico en el que consta el análisis de precios de la mencionada Infraestructura.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

Elaborado por:	Evelyn Román	20-02-2013	
Revisado por:	Ing. Carlos Aguirre	20-02-2013	

PRESUPUESTO POR VIVIENDA CONSIDERANDO LA INCIDENCIA DE INFRAESTRUCTURA SUBTERRANEA DE REDES DE CONECTIVIDAD Y ENERGÍA ELÉCTRICA

DESCRIPCIÓN	VALOR POR VIVIENDA	%
1. COSTO DE TERRENO	1,650.00	8.25
2. COSTOS DE INFRAESTRUCTURA	1,653.00	8.27
MOVIMIENTOS DE TIERRA	73.10	0.37
RED DE AGUA POTABLE	26.00	0.13
RED SANITARIA: PRINCIPAL COMBINADA Y CONEXIONES DOMICILIARIAS	300.00	1.50
RED SUBTERRANEA-AEREA ELECTRICA: MT AEREA, BT SOTERRADA	698.48	3.49
RED SUBTERRANEA DE CONECTIVIDAD (OBRA CIVIL)	146.30	0.73
RED ALUMBRADO PÚBLICO	189.12	0.95
VIAS-ACERAS	220.00	1.10
3. COSTOS OBRAS COMUNITARIAS	1,644.00	8.22
4. COSTOS EDIFICACIONES (VIVIENDAS-LOCALES COMERCIALES)	12,901.90	64.52
TOTAL COSTOS DIRECTOS	16,198.90	81.00
COSTOS INDIRECTOS	2,148.72	10.74
TOTAL COSTOS VIS (CD+CI+CT)	19,997.62	100.00

ANÁLISIS DE PRECIOS DE INFRAESTRUCTURA SUBTERRÁNEA DE REDES DE CONECTIVIDAD Y ENERGÍA ELÉCTRICA

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	
10 DUCTOS CONECTIVIDAD ELECTRICO	EXCAVACION DE ZANJA	M3	1,44	9,53	13,72	14,59
	DESALOJO SUELO NATURAL	M3	1,66	5,50	9,13	9,71
					0,00	0,00
	RELLENO COMPACTADO (SUELO NATURAL)	M3	0,24	3,64	0,87	0,93
	RELLENO CON ARENA	M3	0,52	16,78	8,73	9,28
	TUBERIA 110	M	10,00	3,46	34,60	36,78
	TRIDUCTO	M	2,00	4,57	9,14	9,72
					0,00	0,00
	CAJA ELECTRICA	U	0,03	180,30	4,51	4,79
POZO CONECTIVIDAD + TAPA	U	0,02	488,25	9,77	10,38	
CAJA DE CONECTIVIDAD	U	0,02	180,30	3,61	3,83	
					94,07	100,00

4 DUCTOS CONECTIVIDAD	EXCAVACION DE ZANJA	M3	1,44	9,53	13,72	19,80
	DESALOJO SUELO NATURAL	M3	1,66	5,50	9,13	13,17
					0,00	0,00
	RELLENO COMPACTADO (SUELO NATURAL)	M3	0,24	3,64	0,87	1,26
	RELLENO CON ARENA	M3	0,74	16,78	12,42	17,91
	TUBERIA 110	M	4,00	3,46	13,84	19,96
	TRIDUCTO	M	1,00	4,57	4,57	6,59
					0,00	0,00
POZO CONECTIVIDAD + TAPA	U	0,02	488,25	9,77	14,09	
CAJA DE CONECTIVIDAD	U	0,02	250,30	5,01	7,22	
					69,33	100,00

6 DUCTOS ELECTRICOS	EXCAVACION DE ZANJA	M3	1,44	9,53	13,72	27,50
	DESALOJO SUELO NATURAL	M3	1,66	5,50	9,13	18,29
	DESALOJO DE ESCOMBROS	M3				
					0,00	0,00
	RELLENO COMPACTADO (SUELO NATURAL)	M3	0,24	3,64	0,87	1,75
	RELLENO CON ARENA	M3	0,00	16,78	0,01	0,03
	TUBERIA 110	M	6,00	3,46	20,76	41,60
CAJA ELECTRICA	U	0,03	180,30	5,41	10,84	
					49,91	100,00

INFRAESTRUCTURA DE REDES DE CONECTIVIDAD 69,33 USD EL METRO LINEAL (SIN CABLES)

INFRAESTRUCTURA DE REDES ELECTRICAS 49,91 USD + CABLE + CAMARAS DE TRANSFORMACION (OBRA CIVIL + EQUIPAMIENTO)

EN BASE AL PROYECTO ANALIZADO , SE HA CONSIDERADO 1250,00 METROS LINEALES DE RED SUBTERRANEA



Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

RED SUBTERRANEA-ÁREA ELECTRICA: MT AEREA, BT SOTERRADA.

DATOS

N° VIVIENDAS

635 U

LONGITUD DE CONDUCTORES

985 M

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	P. UNITARIO	CANTIDAD	P. TOTAL
DUCTOS ELÉCTRICOS	M	49.91	985.00	49,161.35
CONDUCTORES	M	375.00	985.00	369,375.00
TRANSFORMADOR(INC. CÁMARA)	U	25,000.00	1.00	25,000.00
TOTAL PROYECTO				443,536.35
TOTAL POR VIVIENDA				698.48

RED ALUMBRADO PÚBLICO

DATOS

N° VIVIENDAS

635 U

LONGITUD DE ALUMBRADO

1105 M

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	P. UNITARIO	CANTIDAD	P. TOTAL
ALUMBRADO PÚBLICO(*)	M	46.86	1,105.00	51,780.30
CANALIZACIÓN	M	17.33	1,105.00	19,149.65
TOTAL PROYECTO				120,091.30
TOTAL POR VIVIENDA				189.12

NOTA: (*) FUENTE PROYECTO "EL GIRON DE CHILLOGALLO"

ANEXO 2

RESUMEN DE SUBSIDIOS RECIBIDOS DESDE EL MDMQ Y MIDUVI							
#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS RECIBIDOS	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MDMQ	LA MENA	VULNERABILIDAD	2011	1.450,00	404	585.800,00
2	MDMQ	LA MENA	EXTREMA VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	10	20.000,00
3	MDMQ	PUEBLO BLANCO	VULNERABILIDAD	2011	1.200,00	77	92.400,00
4	MDMQ	BELLAVISTA DE CARRETAS	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	134	268.000,00
5	MDMQ	VICTORIA DEL SUR	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	11	22.000,00
6	MDMQ	BICENTENARIO	VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	104	208.000,00
7	MIDUVI	LA MENA	REASENTAMIENTO	2011	9.200,00	360	3.312.000,00
8	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	134	1.608.000,00
9	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	384	4.608.000,00
10	MIDUVI	PUEBLO BLANCO	REASENTAMIENTO	2012	9.200,00	77	708.400,00
11	MIDUVI	BICENTENARIO	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	105	1.260.000,00
12	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2009	3.600,00	613	2.206.800,00
13	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2010-2011	5.000,00	770	3.850.000,00
TOTAL						3.183	18.749.400,00

#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS POR RECIBIR	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	47	164.500,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	401	1.002.500,00
2	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	72	252.000,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	96	240.000,00
3	MIDUVI	GIRON DE CHILLOGALLO	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00	-	-
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	152	380.000,00 (*)
4	MIDUVI	SAN FRANCISCO DE HUARCAY	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00	266	931.000,00 (*)
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	234	585.000,00 (*)
TOTAL						1.268	3.555.000,00
TOTAL SUBSIDIOS DEL ESTADO							22.304.400,00

NOTA: (*) VALORES PROVISIONALES SUJETOS A CAMBIO CUANDO SE HAYAN COMPLETADO LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS

Fuente: Transferencias MDMQ- MIDUVI-EPMHV	
Elaborado por:	Nadia Vásquez
Fecha:	06/02/2013

BONOS DE REASENTAMIENTO MIDUVI - MDMQ

#	Nro. Total de Bonos Transferidos por IMDQ	PROYECTO	BONOS RECIBIDOS	NUMERO TOTAL BONOS	FECHA DE TRANSFERENCIA	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	VALOR TRANSFERIDO \$	NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADAS
1	1.060	LA MENA	360	360	23-sep-11	9.200	3.312.000,00	360
2		BELLAVISTA DE CARRETAS	134	134	28-ago-12	12.000	1.608.000,00	134
3		VICTORIA DEL SUR	384	384	28-ago-12	12.000	4.608.000,00	384
4		PUEBLO BLANCO	77	77	28-ago-12	9.200	708.400,00	77
5		BICENTENARIO 1ra. Etapa	105	105	28-ago-12	12.000	1.260.000,00	4
	BICENTENARIO 2ra. Etapa	29						
	BICENTENARIO 2ra. Etapa	72						
VALOR TOTAL RECIBIDO POR BONOS							11.496.400,00	

Fuente: Transferencias MIDUVI-MDMQ	
Elaborado por: Nadia Vásquez	
Fecha: 06/02/2013	

RESUMEN BONOS DE VULNERABILIDAD				
2010-2011	LA MENA	404	1.450	585800
2010-2012	LA MENA	10	2.000	20000
2011	PUEBLO BLANCO	77	1.200	92400
2011	BELLAVISTA DE CARRETAS	134	2.000	268000
2011	VICTORIA DEL SUR	11	2.000	22000
2012	BICENTENARIO	104	2.000	208000

1.196.200,00

1650

1.197.850,00

Fuente: Transferencias MDMQ- EPMHV		
Elaborado por: Nadia Vásquez		
Fecha: 06/02/2012		

BONOS DE VIVIENDA URBANA - MIDUVI

#	Nro. Total de Bonos Transferidos por IMDQ		PROYECTO	FECHA DE TANSFERENCIA	VALOR TRANSFERIDO S
1		613 BONOS DE \$3600	BICENTENARIO	25-feb-09	90.000,00
2				25-feb-09	1.029.600,00
3				02-jun-09	493.200,00
4				23-sep-09	399.600,00
5				06-oct-09	169.200,00
	1.383		BICENTENARIO	23/12/2009	79.200,00
				02/02/2010	1.885.000,00
				09/03/2010	320.000,00
				03/06/2010	95.000,00
				05/06/2011	210.000,00
				03/08/2012	1.405.000,00
					6.175.800,00
				DEVOLUCIONES 2009-2012	119.000,00
VALOR TOTAL RECIBIDO POR BONOS					6.056.800,00

Fuente: Transferencias MIDUVI- EPMHV	
Elaborado por: Nadia Vásquez	
Fecha: 06/02/2013	

**TEXTO DE ORDENANZA
CORREGIDO**

VICTORIA DEL SUR
Ordenanza Especial Sustitutiva
2012

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes ----- e -----, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el ----- y -----.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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 más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exención temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que

dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;

Que, el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0324, sancionada el 18 de octubre del 2010, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”;

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO
DENOMINADO “VICTORIA DEL SUR”
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO-
ARQUITECTONICO DENOMINADO “TURUBAMBA DE MONJAS” No. 0324**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto Victoria del Sur es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano P-01.

LOTE	DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	ÁREA M2 SEGÚN IRM	USOS DEL SUELO
1	VICTORIA DEL SUR	EPMHV	131.500	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, ó que requieren una vivienda por situación de emergencia, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

ART.5.- ESTÍMULOS.- Dado que el proyecto de Vivienda “ Victoria de Sur” es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c); y, 186 del COOTAD, se dispone que sean tramitados por el promotor/constructor con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales, tales como: tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, pago de obras en el Distrito Metropolitano emitido por la EPMMOP y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510, literal c), del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b), del artículo 534 del COOTAD.

Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.- El proyecto urbano Victoria del Sur corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 8.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, 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 vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Art. 9.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 11.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" planos P-13 y P-14, adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.

Art. 12.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que

técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 13.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los planos de: conectividad P-05, sistema vial P-06, perfiles viales P-07, movilidad P-08, que forman parte de la presente ordenanza.

Art. 14.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. RECICLAJE DE AGUAS: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.
5. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:
El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.

6. TELEFONIA Y COMUNICACIONES:

- Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las TICS (Tecnologías de la información y comunicación), buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 16.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3m.

Art. 17.- MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:

- Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Art. 18- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.- En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10m. de altura. Este cerramiento estará conformado por 50cm. de base de material sólido y hasta 1.60m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

Art. 19- PLAZAS Y PUNTOS DE ENCUENTRO.- Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público. Estas de ninguna manera podrán ser cerradas, cercados, o confinados para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

Art. 20- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

2.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

3.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 22.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 24.- ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- Comercios, servicios, oficinas mayores a 50m². un parqueo por unidad.
- Equipamiento y recreación deberán seguir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 5,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Art. 25.- FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 26.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Art. 27.- LÍNEA DE FÁBRICA.- Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en los planos que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

Art. 28.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición del siguiente tipo de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, y cinco en caso de departamentos dúplex. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará, la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.

- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m²., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Art. 30.- POZOS DE AIRE Y LUZ.-

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m². no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m². Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m², con un lado no menor de 2m.

Art. 31.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO VICTORIA DEL SUR
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS.	18,00	18,00	20,00	20,00	2.60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20

ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

(*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m². y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m.

Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- Vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos y en los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 33.- REQUERIMIENTOS COMUNALES.-

- ÁREAS VERDES/RECREATIVAS COMUNALES:** Superficie mínima no menor a 16m². por vivienda, generando corazones de manzanas verde.
- GUARDIANÍA EN RETIRO FRONTAL:** No mayor a 5,0m². incluida media batería sanitaria.
- SALA DE COPROPIETARIOS/SALA DE USO MÚLTIPLE:** se respetará las áreas máximas y mínimas establecidas en la norma vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcional: **ÁREA MÁXIMA PARA PORTERO O CONSERJE:** 9,50m². de área útil (habitación y batería sanitaria)

Art. 34.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 35.- ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDADES Y TERCERA EDAD.- Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

Art. 36.- APLICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS.- En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta

iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0324 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “Turubamba de Monjas”. Se aclara que el Proyecto antes denominado como “Turubamba de Monjas”, ahora se denominara “Victoria del Sur”.

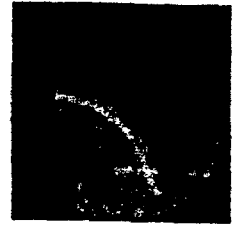
SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2012.

**OFICIOS DE APROBACION DE LOS
ESTUDIOS DE ALCANTARILLADO DE LOS
PROYECTOS “BELLAVISTA DE
CARRETAS” Y “VICTORIA DEL SUR”**

0013000168
EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA
Recibido por: *[Signature]*
Fecha: 29 ENE 2013
Hora: 11:37



EMAAP-C
Empresa Metropolitana
de Alcantarillado
y Agua Potable

Oficio No. 023-GT-2013
Quito, D.M. 2013 ENE. 25

Arquitecta
MARGARITA ROMO
Gerenta General
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Presente

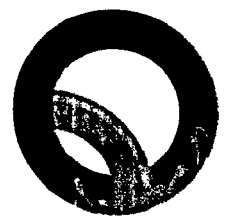
De mi consideración:

En atención a su oficio GG-EPMHV-2464 del 17 de diciembre del 2012, mediante el cual solicita un cronograma tentativo para iniciar la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado del Proyecto "Bellavista de Carretas", me permito informar que la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento se encuentra elaborando el convenio para la construcción y financiamiento de los proyectos de agua potable y alcantarillado para Bellavista de Carretas, Proyecto Victoria del Sur y Ciudad Bicentenario mismo que oportunamente se pondrá en su conocimiento; cabe indicar que el plazo para la contratación de las obras de Bellavista de Carretas es de aproximadamente 75 días de acuerdo al cronograma adjunto.

Atentamente

Ing. Remigio Espinosa Dunn
GERENTE TECNICO DE INFRAESTRUCTURA

SG-17141-12



Empresa Pública
Metropolitana
de Agua Potable
y Saneamiento

Oficio GTIS - 089 - 2013

Quito, 28 ENE. 2013

Ingeniero
Aurelio Hernández
Consultor
Presente

De mi consideración:


Como alcance al oficio No GTIS - 1367 – 2012, del 27 de diciembre de 2012, mediante el cual, se solicitó la presentación de los planos en papel calco y los respaldos magnéticos del proyecto “Victoria del Sur”, ubicado en la parroquia Chillogallo, sector La Ecuatoriana, de propiedad del Municipio de Quito, donde se implantará el proyecto de Vivienda Social, desarrollado a través de la EPMHV. Al respecto y una vez revisado los planos en papel calco y la memoria técnica proyecto, se determina que cumple con las normas y parámetros de la EPMAPS, por lo que se da por aprobado el presente Proyecto.

Los datos topográficos son de responsabilidad del Consultor.

Previo a la ejecución de la obra deberá solicitar a esta Empresa la asignación de un Fiscalizador.

Atentamente,

Ing. Patricio Cueva R.
JEFE DE INGENIERIA DE PROYECTOS
Lm.
Ref. HC SG 17132-2012

 **EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA
DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
SECRETARIA GENERAL**
ENTREGADO A:
NOMBRE:
FIRMA:
FECHA:..... HORAS:.....
TELE:.....



Empresa Pública
Metropolitana
de Agua Potable
y Saneamiento

Oficio GTIA - 417 - 2012

Quito, 18 Dic. 2012

Ingeniero
Aurelio Hernández
SOLICITANTE
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio s/n de 29 de noviembre de 2012, adjunto con hoja de control No. SG-16434-12, donde remite la memoria técnica, diseño y presupuesto de la red de agua potable del Proyecto Victoria del Sur ubicado en el sector La Ecuatoriana, Parroquia de Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito, me permito informar lo siguiente:

Una vez realizada la revisión del proyecto, le informo que el mismo cumple con los parámetros de diseño que tiene la EPMAPS por lo que se APRUEBA el estudio.

Adjunto sírvase encontrar una carpeta con la memoria técnica, presupuesto y planos aprobados del proyecto.

Atentamente

Ing. Patricio Cueva R. ¹
JEFE DE INGENIERIA DE PROYECTOS

PCR/GonCar

HC SG-16434-12

**INFORME ANTERIOR DE ESTIMACIÓN COSTOS DE
REDES ELÉCTRICA Y ALCANTARILLADO PARA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**



Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

MEMORANDO CT-EPMHV-2013-01-041

DE: Arq. Katia Acosta – Gerente Técnica

PARA: Arq. Margarita Romo – Gerente General *M/R 16-01-2013 a M. R.*


ASUNTO: INFORME TÉCNICO REFERENTE A LA ESTIMACIÓN DEL COSTO DE REDES ELÉCTRICAS Y ALCANTARILLADO PARA VIVIENDA BÁSICA DE INTERÉS SOCIAL

FECHA: Quito, 16 de enero de 2013

Por medio de la presente me permito adjuntar el Informe Técnico referente a la estimación del costo comparativo para las redes eléctrica y sistema de alcantarillado para la unidad de vivienda Básica de Interés Social, información que se remite para los fines consiguientes.

Atentamente,


Arq. Katia Acosta
Gerente Técnica

Elaborado por:	RVS	16-01-2013	
----------------	-----	------------	---

INFORME TECNICO

REFERENTE A: Estimación del impacto en costo de unidad VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL de las redes eléctrica y sistema alcantarillado.

FECHA: 16 de enero 2013

COSTO DE VIS

1. ANTECEDENTES

En Directorio de la EPMHV de mayo de 2011, se solicita un estudio comparativo de los costos de las redes eléctricas y alcantarillado

En Directorio de la EPMHV de 14 julio de 2011 se presenta el informe con los costos de las redes eléctricas y de alcantarillado.

En directorio de 20 de diciembre de 2011 se solicita un taller de trabajo para revisión de las ordenanzas de los proyectos, Bellavista de Carretas, Turubamba de Monjas, La Mena, Ciudad Bicentenario.

El 27 de enero de 2012, se realiza el taller de revisión de las ordenanzas con la participación de la STHV, Delegados del Directorio de la EPMHV, representantes de las Empresas Metropolitanas y se procede a realizar correcciones propuestas.

En 1 de Marzo de 2012, se da a conocer en Directorio las reformas a las ordenanzas.

El 26 de julio de 2012 mediante oficio CT-EMHV 1378/012, se envían las ordenanzas en reforma para el informe de la STHV, en trámite de aprobación ante la Comisión de Fomento y Ordenamiento Territorial así como del Concejo metropolitano.

En septiembre de 2012, se revisan las ordenanzas en taller con Concejales.

En octubre de 2012, la EPMHV envía a las Secretarías de: Territorio Hábitat y Vivienda, Seguridad y Gobernabilidad, Dirección metropolitana de Bienes Inmuebles, el informe con el costo para la vivienda de interés social actualmente vigente.

2. ANÁLISIS DEL COSTO DE LA VIS

Este costo actualmente vigente para una vivienda de interés social de 55m² de área construida con: sala, comedor, cocina, (integrados) dos dormitorios, un baño, área de secado exterior, en condición habitable es de 20.000 USD.

El cálculo del costo incluye:

Costo del terreno. El valor estimado de adquisición del suelo calificado para vivienda de interés social 30usd/m² (VIS).

Obras Infraestructura: sistema de alcantarillado combinado, red de agua, red eléctrica (media tensión y alumbrado público aéreo, baja tensión soterrada), red telefónica, terminación de vías (adoquinado y/o asfaltado).

Obras comunitarias: movimiento de tierras, salas comunales, cerramientos, camineras, jardines, parqueaderos,

Costos directos de construcción: obras de construcción de las viviendas, locales comerciales.

Costos indirectos: estudios, impuestos y tasas, acompañamiento social, administración de obras, mantenimiento.

3. RESUMEN DEL PRESUPUESTO VIS VIGENTE

I.	COSTO DEL TERRENO	\$ 1.650.00	8%
II.	COSTOS DIRECTOS DE INFRAESTRUCTURA	\$ 1.618.10	8%
	Apertura de calles	\$ 73.10	
	Red de agua potable	\$ 26.00	
	Red sanitaria: principal combinada y conexiones domiciliarias	\$ 300.00	
	Red eléctrica mixta: media tensión aérea, baja tensión soterrada, alumbrado público	\$ 900.00	
	Red telefónica obra civil	\$ 99.00	
	Terminado de vías aceras	\$ 220.00	
III.	OBRAS COMUNITARIAS	\$ 1.644.00	8%
III.	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 12.901.77	65%
IV.	COSTOS INDIRECTOS	\$ 2.184.72	11%
	COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS (II+III+IV+V)	\$ 18.948.59	
	COSTO TOTAL VIS (I+II+III+IV+V)	\$ 19.998.59	100%

4. COSTO DE LA MISMA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON RED ELECTRICA SOTERRADA Y SISTEMA DE ALCANTARILLADO SEPARADO

Obras Infraestructura: sistema de alcantarillado separado, red de agua, red eléctrica (media tensión y baja tensión, red telefónica, soterrada), terminación de vías (adoquinado y/o asfaltado).

I.	COSTO DEL TERRENO	\$ 1,650.00	8%
II.-	COSTOS DIRECTOS DE INFRAESTRUCTURA	\$ 2,410.10	12%
	Apertura de calles	\$ 73.10	
	Red de agua potable	\$ 26.00	
	Red sanitaria: principal combinada y conexiones domiciliarias	\$ 570.00	
	Red eléctrica soterrada: media tensión, baja tensión	\$ 1,422.00	
	Red telefónica obra civil	\$ 99.00	
	Terminado de vías aceras	\$ 220.00	
III.-	OBRAS COMUNITARIAS	\$ 1,644.00	8%
III.-	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 12,901.77	62%
IV.-	COSTOS INDIRECTOS	\$ 2,184.72	11%
	COSTOS DIRECTOS INDIRECTOS (III+IV)	19,140.59	
	COSTO TOTAL (I+II+III+IV)	20,790.59	100%


Según los estudios de costos realizados por el departamento de infraestructura de la EPMH, el incremento en cuanto Red Eléctrica del sistema mixto al soterrado es de 58%, y el incremento en el sistema de alcantarillado combinado al separado es en promedio del 90%, lo cual significa un impacto en el costo de la vivienda de interés social del 4%, a esto se añadiría el costo de la red y sistema de reciclaje de agua lluvia a inodoros, que incorporaría otro costo adicional.

5. CONCLUSIÓN

Los costos adicionales en caso de incorporar a la vivienda de interés social, la red eléctrica soterrada y el sistema de alcantarillado separado así como el sistema de reciclaje de aguas lluvia, sobrepasaría el techo establecido por el MIDUVI mediante Acuerdo Ministerial No. 109 de 25 de julio de 2012, capítulo III, art. 10 establece el valor de la vivienda (incluido terreno y vivienda) en 20.000 USD.

ELABORADO

 Arq. Roberto Valencia S
 DIRECCIÓN TÉCNICA

REVISADO

 Arq. Katia Acota
 GERENCIA TÉCNICA

Adjunto:

- INFORME TÉCNICO ESTIMACIÓN DEL PRECIO DE VENTA PARA LA UNIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
- INFORME TECNICO COSTO RED ELECTRICA Y SISTEMA ALCANTARILLADO

**CUADRO COMPARATIVO DE LOS COSTOS DE INFRAESTRUCTURA
REDES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION, BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO
PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

ANALISIS COMPARATIVO COSTOS DIRECTOS
MATERIALES Y MANO DE OBRA

23/05/2011

COSTO POR VIVIENDA	AEREO MEDIA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO	SUBTERRANEO BAJA TENSION MEDIA TENSION BAJA TENSION ALUMBRADO PUBLICO	DIF. \$	DIF %
	MATERIALES	\$ 509	\$ 620	\$ 111
MANO DE OBRA	\$ 165	\$ 244	\$ 80	48%
COSTO DIRECTO / VIVIENDA	\$ 674	\$ 1.066	\$ 391	
COSTO INDIRECTO 12% / CD	\$80.88	\$127.78	\$ 47	58%
COSTO TOTAL POR VIVIENDA	\$754.97	\$1.192.60	\$ 438	

Nota:

Los costos directos para el sistema subterráneo pueden variar entre el 40% ---45%, adicional sobre el sistema combinado, dependiendo del proyecto arquitectónico.

Los costos indirectos dependerán de la persona natural o empresa que ejecute los trabajos y no serían menos del 12%.

ACTUALIZADO DTO. INFRAESTRUCTURA EPMHV
REVISADO POR AR

**REDES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION, BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO
 PROYECTO "EL GIRÓN DE CHILLOGALLO"
 ANALISIS COMPARATIVO MATERIALES**

15/01/2013

CONCEPTO	TIPO DE RED MATERIALES		
	MT Y AP (aérea)	%	MT ET Y AP (subterránea)
RED DE MEDIA TENSION			
TRANSFORMADORES	38,550.00		46,643.50
EQUIPOS DE PROTECCION Y SECCIONAMIENTO	5,820.50		8,000.88
AISLADORES	1,460.00		0.00
CONDUCTOR DE COBRE DESNUDO	0.00		6,776.00
CONDUCTORES DE ALUMINIO DESNUDO ASC	2,430.93		0.00
CONDUCTORES AISLADOS Y ACCESORIOS	0.00		60,366.90
ACCESORIOS PARA CONDUCTORES	0.00		4,704.48
MATERIAL PARA CONEXIÓN A TIERRA	362.70		507.37
POSTES	4,556.16		0.00
HERRAJES GALVANIZADOS Y CABLES DE ACERO	3,448.20		4,444.33
MISCELANEOS	849.42		3,952.66
	57,477.71	95%	135,697.83
RED DE BAJA TENSION			
CONDUCTORES DESNUDOS	38,753.28		46,891.47
CONDUCTORES AISLADOS	160,370.00		194,047.70
MATERIAL PARA CONEXIÓN A TIERRA	2,869.00		3,471.49
MISCELANEOS	2,019.92		2,444.11
	204,012.20	21.00	246,854.77
RED DE ALUMBRADO PUBLICO			
EQUIPOS DE ALUMBRADO PUBLICO	17,077.20		20,663.41
AISLADORES	180.00		0.00
CONDUCTORES DE ALUMINIO DESNUDOS ASC	3,571.00		0.00
CONDUCTORES DE COBRE AISLADOS			22,494.43
POSTES	8,430.30		15,000.98
MISCELANEOS	126.45		1,124.86
	29,384.95	67%	59,283.68
CANALIZACION			
	75,678.00	62%	148,799.75
	\$ 366,553	33%	\$ 590,636

Precio por vivienda:

\$ 509

\$ 820

ACTUALIZADO DTO. INFRAESTRUCTURA EPMHV
REVISADO POR: AR

**REDES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION, BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO
 PROYECTO "EL GERÓN DE CHILLOGALLO"
 ANALISIS COMPARATIVO MANO DE OBRA**

15/01/2013

CONCEPTO	TIPO DE RED - MANO DE OBRA		
	MT Y AP (aérea) BT (subterránea)	%	MT BT Y AP (subterránea)
EXCAVACION PARA POSTES Y ANCLAS			
EXCAVACION PARA POSTES O ANCLAS TERRENO NORMAL	1,124.12		120.85
TRANSPORTE -IZADO DE POSTES EN SITIO			
MOVILIZACION DE SITIO - IZADO DE POSTES 9 M-11 M H.A. A MANO	9,860.75		10,527.91
ENSAMBLAJE DE ESTRUCTURAS			
MT 3F (23 - 13.2 KV)	1,490.00		
AP (bastidor de 2 vías o 2 de una vía)	842.35		
CÁMARAS DE TRANSFORMACIÓN			
	0.00		18,686.55
TENDIDO Y REGULADO RED DE MT - BT			
TENDIDO, REGULADO Y AMARRE DE CONDUCTOR ACSR # 2 AWG.	913.71		
TENDIDO, REGULADO Y AMARRE DE CONDUCTOR DE COBRE			
FUENTE AEREO			
EMPALME PREENSAMBLADO 4 CONDUCTORES ACSR	30.00		
EMPALME PREENSAMBLADO 4 CONDUCTORES COBRE			
MONTAJE DE EQUIPOS - LUMINARIAS			
INSTALACIÓN DE LUMINARIAS	17077.2		20,663.41
INSTALACIÓN DE PARARRAYO 3F	428.76		86.47
INSTALACION DE ACOMETIDAS Y MEDIDORES			
BASE PARA MEDIDORES Y TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN	4,588.16		5,551.67
INSTALACION DE NUEVA ACOMETIDA TRIFASICA (Zona Urbana)	99,504.84		120,400.86
	\$ 118,763	22%	\$ 176,036
Precio por vivienda:	\$ 165		\$ 244
ACTUALIZADO DTO. INFRAESTRUCTURA EPMHV			
REVISADO POR AR			

REDES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION, BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO
 PROYECTO "EL GIRÓN DE CHILLOGALLO"

ANALISIS COMPARATIVO COSTOS DIRECTOS
 MATERIALES Y MANO DE OBRA

15/01/2013

	TIPO DE RED			
	MT Y AP (aérea) BT (subterránea)	Δ%	Δ\$	MT BT Y AP (subterránea)
MATERIALES	\$ 386,553	53%	\$ 224,003	\$ 590,636
	509.1012106			\$620.33
MANO DE OBRA	\$ 118,783	22%	\$ 57,255	\$ 176,038
	\$164.98			\$244.50
TOTAL	\$ 485,345	31%	\$ 281,649	\$ 767,494
	674.077			\$1.064.82
VALOR/VIVIENDA	\$ 675	31%	\$ 206	\$ 883

720

Los costos directos podrían variar hasta un 40%, dependiendo del proyecto arquitectónico.

Los costos indirectos dependerán de la persona natural o empresa que ejecute los trabajos y no serán menos del 12%.

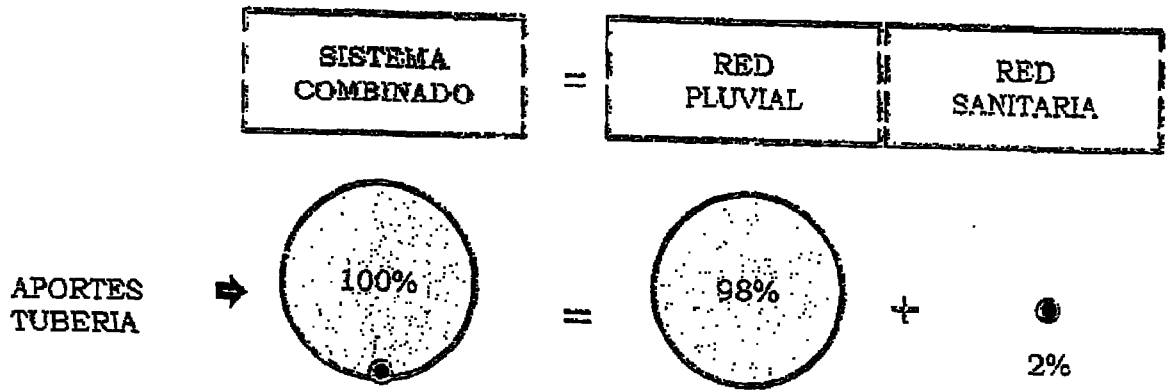
ACTUALIZADO DTO. INFRAESTRUCTURA EPM/HV
 REVISADO POR AR

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

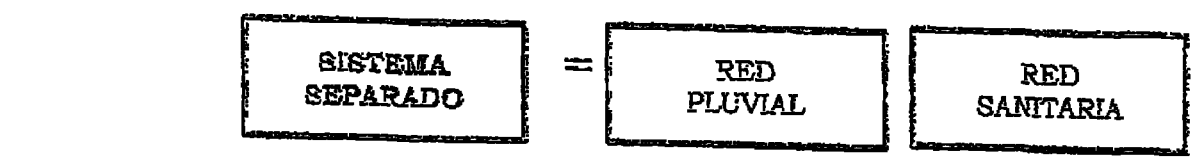
**ANALISIS DE IMPLEMENTACION DE REDES
COMBINADA VS. SEPARADA**

ENERO 2013

**SISTEMA DE ALCANTARILLADO
ESQUEMA GENERAL DE APORTES Y TUBERIAS**



TUBERIA (diámetro) → 25-65 cm



TUBERIA (diámetro) → → 25-65 cm 25cm

EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO COMBINADO REQUIERE DE LA CONSTRUCCION DE UNA SOLA RED CON TUBERIAS DE DIAMETRO ENTRE 25-65 CM.
EL SISTEMA SEPARADO DE ALCANTARILLADO NECESITA LA IMPLEMENTACION DE DOS REDES; LA PLUVIAL CON TUBERIA DE DIAMETRO ENTRE 25-65CM; LA SANITARIA, QUE POR ESPECIFICACIONES TECNICAS REQUIERE DE TUBERIAS DE UN DIAMETRO MINIMO DE 25CM.

**SISTEMAS DE ALCANTARILLADO
ANALISIS DE COSTOS - RED COMBINADA VS. RED SEPARADA**

EN GENERAL SE PUEDE AFIRMAR QUE LOS COSTOS DE IMPLEMENTACION DE UN SISTEMA DE ALCANTARILLADO SEPARADO, SIGNIFICAN POR LO MENOS UN 70% MAS QUE LOS VALORES QUE REQUIERE LA CONSTRUCCION DE UN SISTEMA COMBINADO.

SISTEMA	COSTO	COSTO POR VIVIENDA
COMBINADO	\$ 152.11	\$ 152
SEPARADO PLUVIAL	\$ 172.47	
SEPARADO SANITARIO	\$ 110.96	\$ 283.43

LO QUE IMPLICA QUE EL VALOR DE EJECUCION DE LA RED SEPARADA ESTA ENTRE EL 70% AL 90% MAS COSTOSO QUE EL DE UNA RED COMBINADA. CABE ANOTAR QUE LOS PRESUPUESTOS CONTEMPLADOS ARRIBA SON UNICAMENTE PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED PRINCIPAL Y NO CONSIDERA LOS COSTOS DE LA RED INTERNA DE LAS MANZANAS.

**SISTEMAS DE ALCANTARILLADO
CONSIDERACIONES FINALES**

- NO SE CONSIDERA CONVENIENTE EL IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE ALCANTARILLADO SEPARADO EN PROYECTOS MUNICIPALES POR LAS SIGUIENTES RAZONES:
 - CASI TODO EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LA CIUDAD ES COMBINADO.
 - LA CONSTRUCCION DE LOS INTERCEPTORES PERMITIRA A MEDIANO PLAZO CONducir LAS AGUAS DILUIDAS A PLANTAS DE TRATAMIENTO FINAL Y MEDIANTE SEPARADORES DE CAUDAL CONducir EL EXEDENTE DE LA RED PLUVIAL A RIOS O QUEBRADAS ACTIVAS.
 - LOS COSTOS DE IMPLEMENTACION DE UNA RED SEPARADA DE ALCANTARILLADO SON ELEVADOS CON RESPECTO AL SISTEMA COMBINADO.

INFORME TECNICO

REFERENTE A:

Estimación del precio de venta para la unidad de VIVIENDA BÁSICA DE INTERÉS SOCIAL

FECHA: 03 octubre del 2012

COSTO DE VIS

1. ANTECEDENTES

La Ordenanza Metropolitana No. 267, de 25 de agosto de 2008, establece la PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Que la EPMHV mediante oficio No. 755-2011 de 4 de julio de 2011, remitió a: Administración General, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad y Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, el informe técnico que definía el precio de la vivienda básica de interés social en 14.500USD vigente hasta la fecha.


Que el MIDUVI, mediante Acuerdo Ministerial No. 109, de 25 de julio de 2012, establece las NORMAS DE PROCEDIMIENTOS APLICABLES AL SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA URBANA.

2. DEFINICIÓN DE ÁREA BÁSICA PARA VIS

La Ordenanza Metropolitana 267 art. 2 establece el área máxima para vivienda básica de interés social en 80 m².

El cálculo de las áreas mínima para vivienda de interés social considera la Ordenanza Metropolitana 0325 Art. 28.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda, de la cual resulta el área mínima en 36 m² (anexo). El MIDUVI mediante acuerdo Ministerial NO. 109 de 25 de julio de 2012, capítulo II, art.5 establece condiciones mínimas habitables para la vivienda de interés social en 36 m².

3. PRECIO DE LA UNIDAD DE VIS

 El MIDUVI mediante acuerdo Ministerial NO. 109 de 25 de julio de 2012, capítulo III, art.10 establece el valor total de la vivienda (incluido terreno y vivienda) en 20.000 USD.

La Ordenanza Metropolitana 267 art. 2 establece el precio máximo de venta en 1.25 SBU (292 USD * 1.25 = 365 USD) por metro cuadrado de construcción cubierta, incluido terreno urbanizado. Así también no podrá ser mayor al precio máximo establecido por el MIDUVI para postular al Bono.

ANALISIS PARA DEFINICION Y ACTUALIZACION DE PRECIO DE VENTA POR M2 DE VIVIENDA VIS

Para el cálculo del precio de la vivienda de interés social se toma como referencia los resultados obtenidos en el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PARA RELOCALIZACIÓN "LA MENA", con los siguientes criterios:

Para el cálculo del precio de venta para una vivienda de 55 m2 de área construida con: sala comedor cocina (integrados), dos dormitorios, un baño, área de secado exterior, en condición habitable.

Costo del terreno. El valor estimado de adquisición del suelo calificado para vivienda de interés social 30usd/m2 (VIS).

Obras Infraestructura: sistema de alcantarillado combinado, red de agua, red eléctrica (media tensión y alumbrado público aéreo, baja tensión soterrada), red telefónica, terminación de vías (adoquinado y/o asfaltado).

Obras comunitarias: movimiento de tierras, salas comunales, cerramientos, camineras, jardines, parqueaderos,

Costos directos de construcción: obras de construcción de las viviendas, locales comerciales.

Costos indirectos: estudios, impuestos y tasas, acompañamiento social, administración de obras, fiscalización.

DESCONPOSICIÓN DEL PRECIO POR UNIDAD DE VIVIENDA

I	COSTO DEL TERRENO	\$	1,650.00	8%
II	COSTOS DIRECTOS DE INFRAESTRUCTURA	\$	1,618.10	8%
III	OBRAS COMUNITARIAS	\$	1,644.00	8%
III	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$	12,901.77	65%
IV	COSTOS INDIRECTOS	\$	2,184.72	11%
	COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS (II+III+IV)	\$	18,348.59	
	COSTO TOTAL VIS (I+II+III+IV+V)	\$	19,998.59	100%

NOTA. Si bien este resumen se basa en los costos reales del proyecto La Mena, para futuros emprendimientos se debería incluir un margen por los índices de inflación del INEC

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

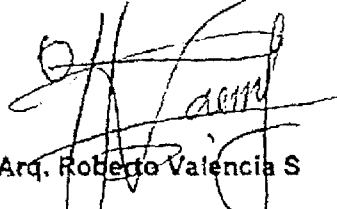
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: de acuerdo a lo estipulado en el Código Ecuatoriano de la Construcción, a las Normas INEN y a las especificaciones de las Empresas Públicas de Servicios. (ver anexos).

5. CONCLUSIÓN

El precio definido según este análisis responde a los requerimientos establecidos en las Ordenanza Metropolitana No.267 y el Acuerdo Ministerial No. 109, para vivienda VIS.

EL PRECIO DE VENTA POR M2 ES de 365 USD

EL PRECIO PARA LA UNIDAD HABITACIONAL DE 55 M2 ES DE 20.000 USD



Arq. Roberto Valencia S

COORDINACIÓN VIVIENDA EPMHV

Arq. Kattia Acosta

GERENCIA TÉCNICA EPMHV

ANEXOS

ORDENANZA METROPOLITANA 0325 Art. 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA – LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
AREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

El área útil para una vivienda de interés social de dos dormitorios es 49 m², el área construida equivalente es de 55,00 m²

(*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la

vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.

- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m² y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m² y lado mínimo de 2.50m.

Además se observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento; e indicar las etapas constructivas.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: de acuerdo a lo estipulado en el Código Ecuatoriano de la Construcción, a las Normas INEN y a las especificaciones de las Empresas Públicas de Servicios.

a. Estructura General:

Sismo resistente según normativa del Código Ecuatoriano de la Construcción

b. Sistema Constructivo:

Cualquier sistema que cumpla los requisitos establecidos en el Código Ecuatoriano de la Construcción. Las casas e inmuebles de desarrollo progresivo deben calcularse para su máximo crecimiento.

c. Exteriores y áreas comunales:

Se entregarán con los acabados construidos al 100%, de acuerdo a las siguientes especificaciones genéricas:

1. Aceras y caminería:

Pueden construirse en

- Adoquines, en hormigón $f_c'300 \text{ kg/cm}^2$, $e=6 \text{ cm}$.
 - Deben ser adoquines rectangulares $10 \times 20 \text{ cm}$. ó similar
 - Sub-base clase 3, $e= 10 \text{ cm}$. compactada al 95%.
 - Arena gruesa, $e=3 \text{ cm}$.
 - Se podrá aceptar otro tipo de acabado, siempre y cuando sea de igual o mejor calidad y durabilidad; previo visto bueno de la gerencia de proyecto y de Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización.
- Bordillos, en hormigón $f_c'180 \text{ kg/cm}^2$, $h=50 \text{ cm}$., de igual geometría que los ya instalados en Ciudad Bicentenario Sector A3-4
- Bermas, en hormigón $f_c'180 \text{ kg/cm}^2$, $h=30 \text{ cm}$., $b=15 \text{ cm}$.

2. Estacionamientos:

- Adoquín. Resistencia $f_c'300 \text{ kg/cm}^2$, $e=8 \text{ cm}$. Serán señalizados y numerados.
 - Sub-base clase 3, $e= 15 \text{ cm}$. compactada al 95%.
 - Arena gruesa, $e=3 \text{ cm}$.
 - Serán señalizados y numerados
 - Puede aceptarse otro tipo de piso previo visto bueno de gerencia de proyecto y Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización, siempre que se incremente el área de césped; y su calidad sea igual o superior al adoquinado.
 - El tamaño mínimo de los estacionamientos es de $2.50 \text{ por } 5.00 \text{ m}$. libres. El espacio de circulación no será menor a 6.00 m .

3. Construcciones comunales:

El constructor presentará los planos de detalles constructivos y especificaciones técnicas de las construcciones comunales (caminos, encepado, cuarto de basura, cerramientos, etc.) antes de empezar la construcción de estas obras.

Los cerramientos serán de malla plastificada o galvanizada, con parantes y travesaños de tubo galvanizado 2", de mínimo $1,80 \text{ m}$ de altura con respecto al nivel más crítico del terreno colindante.

d. Vivienda Habitable:

Tendrá como mínimo las siguientes condiciones:

1. Pisos:

- Contrapiso H.S. 180; $e=8 \text{ cm}$. Malla electro soldada $15 \times 15 \times 3,5$. alisado sobre el hormigón fresco, con helicóptero.
- Lastre subbase clase 3, $e= 15 \text{ cm}$, compactado al 95%.
- Polietileno
- Alisados en cemento, mortero 1:3, $e_{\text{max}}=1 \text{ cm}$.

2. Paredes:
 - De bloque vibro prensado de hormigón, resistencia mínima a la compresión de 18 Kg./cm².
 - Enlucidas exteriormente, mortero 1:6 (cemento / arena) en volumen, paleteado fino y pintadas con dos manos por lo menos.
 - Interiormente, las paredes pueden ser revestidas y pintadas empleando sistemas diversos pero asegurando una textura lisa y acabado uniforme.
3. Tumbado:
 - Enlucido paleteado fino, pintado con dos manos de látex vinil acrílico.
 - Tumbado provisional sobre escaleras, para viviendas progresivas: steel panel tipo ARMCO Panel AR-1, e= 0,40mm. ó equivalente.
4. Puertas:
 - Exteriores: metálicas de 0,90mx2,10m., perfil IPAC de 100 mm. Acabado idéntico a las puertas del sector A3-4. Las rejas estarán incluidas en las hojas y por dentro.
 - Dormitorio principal: madera tamborada de 0,85mx2,10m. o similar.
 - Baño: madera tamborada de 0,70m.x2,10m. o similar
 - Las puertas se instalarán con marcos y tapamarcos, pintadas. Incluye cerraduras de calidad nacional estándar.

El Contratista deberá instalar una puerta de cada tipo, para la debida aprobación de Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización y Gerencia de Proyecto.
5. Ventanas:
 - Corredizas, de Aluminio semi-pesado color claro, tipo 7, perfiles, con accesorios metálicos.
 - Fija de aluminio semi-pesado color claro, tipo estándar.
 - Las rejas de seguridad se instalarán por el interior de la ventana de acuerdo a modelo que será suministrado.

El Contratista deberá instalar una ventana de cada tipo, para la debida aprobación de Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización (F) y Gerencia de Proyecto (GP)
6. Cocina:
 - Un mesón de hormigón de 7cm de espesor x 1,50m. (no debe fundirse en sitio) ó de otro material inerte aprobado por GP y F. recubierto con material cerámico, equipado con fregadero de un pozo y mezcladora
 - Instalaciones de lavadora y calentador de agua a gas; deberán instalarse al exterior.
 - Recubrimiento de azulejo de por lo menos 20 cm. sobre el mesón.
7. Baños: un baño completo acabado
 - Recubrimiento cerámico sobre paredes húmedas:
 - Ducha: 1,80 m. alrededor de la tina.
 - Lavabos: .40 m. sobre el aparato sanitario.
 - El piso debe recubrirse con material cerámico antideslizante.
 - Piezas sanitarias blancas, con grifería (mezcladora)
 - Llaves de control de agua fría y caliente a la entrada al baño.
8. Lavanderia:

Piedra de lavar prefabricada de material inerte (50x65cm.) mínimo.
9. Instalaciones Eléctricas: el constructor será responsable del diseño de la red eléctrica interna de las viviendas hasta el medidor de luz.
 - Conducción empotrada de tubería tipo manguera PVC Norma Inen 1869:1999 y alambre sólido de calidad de acuerdo a normas técnicas.
 - Indispensable instalación a tierra.
 - Cajas y tacos empotrables con placa sobrepuesta.
 - Número de tomacorrientes de acuerdo a los esquemas que se adjuntan. Los tomacorrientes son polarizados.
 - Alimentación de tomacorrientes con cable No. 12 y de interruptores con cable No. 14
 - Caja de distribución de 4 puntos.

- Deben instalarse cajas de paso para construir el crecimiento de la vivienda.

10. Instalaciones Hidrosanitarias:

Las instalaciones deberán ser empotradas en losas y mamposterías; se pueden utilizar conductos, cielos falsos, cajas sifónicas o dejarlas estéticamente expuestas. Toda red vista debe ser aprobada por GP y Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización.

Las instalaciones deberán conectarse a las redes públicas correspondientes.

- Desagües y Ventilación: PVC reforzado, Norma Inen 1374:1994.
- Alcantarillado: PVC reforzado, Norma Inen 2059:2004.
 - Las viviendas unifamiliares deberán tener una caja de revisión principal de 80x80x80 (dimensiones libres mínimas)
- Agua fría: PVC reforzado Norma Inen 2497 o PP.
- Agua caliente: PP, Hidro 3 o cobre.
- No se permiten instalaciones de agua en acero galvanizado.
- Las instalaciones para viviendas progresivas deberán ser conectadas a las cajas principales (caja de revisión, tablero de medidor, caja telefónica)
- Toda vivienda progresiva dispondrá de las tomas o salidas para su crecimiento posterior.

11. Sanitarios y accesorios:

- Lavamanos blanco tipo EDESA SHELBY.
 - mezcladora tipo EDESA SHELBY, manillas cromadas
- Inodoro blanco tipo EDESA CORONET REDONDO
- Fregadero económico de un pozo de 80x51 cm.
 - Grifería: llave de pared tipo EDESA ARIES, manillas acrílicas con base cromada.

12. Otras instalaciones:

- Teléfonos: mínimo 2 tomas por vivienda de acuerdo al plano de las tipologías que se anexa; red instalada con tubería de PVC Norma Inen 1869:1999; la red tiene que llegar hasta la caja telefónica correspondiente.
- Extracción mecánica en baños sin ventilación natural de 3" con la respectiva instalación de energía.
- Salidas para Lavadora.
- Instalación de agua para la implementación de un calefón en el exterior de las viviendas.
- Colocación de tubería metálica para la conexión de gas desde el exterior a la cocina.

e. **Obras varias**

1. **Levantamiento topográfico:** Es obligación y de responsabilidad exclusiva del contratista efectuar el levantamiento topográfico, asegurándose cabida, dimensiones y niveles del terreno.
2. **Estudio de suelos:** será obligación del contratista el efectuar el estudio de comprobación de las condiciones del suelo y diseño de cimentaciones.
3. **Movimiento de tierras y Construcción de ingresos vehiculares:** las obras se implementarán de acuerdo a las especificaciones de la EMMOP-Q.
4. **Muros:** pueden construirse en hormigón ciclópeo, hormigón armado o mampostería de piedra.

f. **Pruebas de funcionamiento**

1. Red de agua potable: se probarán por 24 horas y antes de corchar las instalaciones, las redes comunales y de las viviendas para una presión de 140 lb/pie³ o para la máxima presión esperada, de acuerdo a la información de la EMAAP-Q, más 50%, cualquiera que sea mayor.
2. Red de alcantarillado: de acuerdo a las disposiciones de Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización
3. Red eléctrica: de acuerdo a las disposiciones de Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización.

g. Estudios Complementarios: Todos los estudios complementarios son de cuenta y responsabilidad del constructor o contratista.

1. Proyecto Estructural
Deberá ser elaborado por un profesional especializado y registrado; contendrá memoria de cálculo; planos; especificaciones y normas técnicas de materiales y procedimientos de trabajo; listado de refuerzos; ubicación y longitud de traslapes; recomendaciones para empalmes traspados, mecánicos o soldados; detalles precisos de los nudos (unión columna-viga o columna-losa, índices del proyecto (refuerzo en losas, refuerzo en columnas y cimientos, hormigón); recomendaciones especiales sísmo resistentes; detalles de elementos no-estructurales (anclaje de mampostería, juntas de construcción, juntas de separación, etc.).
El refuerzo que se utilice consistirá en varillas cuyas características mecánicas estén controladas por las Normas Inen 102. Se usarán varillas de construcción cuyo límite de fluencia sea de 4.200 kg/cm².
2. Proyecto Instalaciones Eléctricas
El estudio será elaborado por un profesional especializado y registrado por la EEQ S.A.; contendrá memoria de cálculo, planos, especificaciones técnicas de materiales y procedimientos de trabajo. Deberá ceñirse al Diseño de la red principal de media y baja tensión y alumbrado público aprobado por la EEQSA.
3. Proyecto Instalaciones Telefónicas
El estudio será elaborado por un profesional especializado y registrado por la CNT.; contendrá memoria de cálculo, planos, especificaciones técnicas de materiales y procedimientos de trabajo. Deberá ceñirse al Diseño de las redes principales aprobado por CNT.
4. Proyecto Instalaciones Hidrosanitarias
El estudio será elaborado por un profesional especializado y registrado por la EMAAP-Q.; contendrá memoria de cálculo, planos, especificaciones técnicas de materiales y procedimientos de trabajo. Deberá ceñirse al Diseño de las redes principales realizado por el PSA - EMAAP.

Las Especificaciones Técnicas no contempladas en el listado de arriba y cambios a las mismas, deberán ser conocidas y aprobadas por la Gerencia de Proyecto de la La Empresa Publica Metropolitana de Hábitat y Vivienda por Gerencia de Proyecto y/o Fiscalización, consignándose por escrito en el Libro de Obra.



Expte f

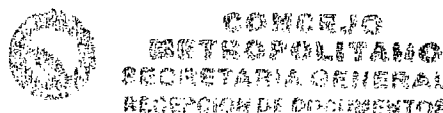
Procuraduría Metropolitana

Expediente PM: 4636-2012
Referencia: Oficio No. SG 0245 de 23 de enero de 2013
de la Secretaría General del Concejo Metropolitan.
Asunto: Criterio sobre Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de
Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Oficio No. 022-13-PMSZ

Quito, 08 FEB 2013

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-



FECHA: 08 FEB 2013
HORA: 10:22
FIRMA RECEPCION: _____
NUMERO HOJA: _____

De mis consideraciones:

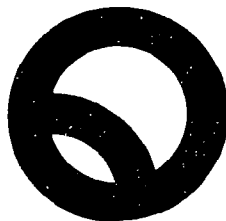
De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitan de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitan, mediante oficio No. 0000528, de 3 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitan, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia a su oficio No. SG 0245, de 23 de enero de 2013, mediante el cual se consulta si las ordenanzas que aprobaron los proyectos urbano arquitectónicos especiales La Mena, Victoria del Sur, Bellavista de carretas y Ciudad Bicentenario, deben tener carácter sustitutivo o reformativo, manifiesto lo que sigue:

FUNDAMENTO NORMATIVO.-

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

"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.



Procuraduría Metropolitana

2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *"Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*
3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

"Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

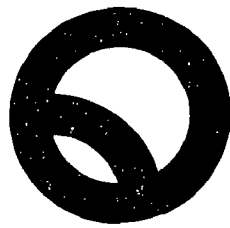
a) Superficie mayor a 10.000 m²; y,

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el 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. (...)

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.



**Procuraduría
Metropolitana**

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL.-

1. De las normas jurídicas citadas se establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para aprobar proyectos urbano arquitectónicos especiales.

Esta facultad la ejerce el Concejo Metropolitano a través de la expedición de ordenanzas de aprobación, modificación o sustitución.

2. En el último de los casos, es decir de la sustitución de una ordenanza por otra, se entiende que el proyecto propuesto implica una reforma de fondo de la ordenanza a sustituirse, lo que justifica su cambio por otra, lo que no ocurriría en el caso de una modificatoria cuyo propósito sería cambiar aspectos formales o de fondo pero que no afecten la naturaleza, el contenido y sentido del articulado que quedaría vigente.
3. En este contexto, desde el punto de vista estrictamente legal es aplicable la figura legislativa de la sustitución.

Los efectos que produce la aplicación de la figura de la sustitución normativa, en el presente caso, son los siguientes:

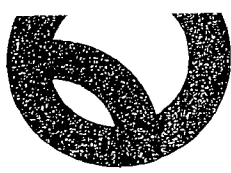
- a) Deroga las disposiciones de la ordenanza sustituida.
- b) Establece un nuevo régimen normativo al que deben adecuarse las actividades del ente público y de los administrados, excepto en el caso de la existencia de derechos adquiridos, los mismos que tendrán que ser respetados y no podrán ser vulnerados, sino previo el pago de la debida indemnización por el daño que se cause al administrado.
- c) Todas aquellas obligaciones que no constituyan derechos adquiridos se adecuarán al régimen normativo que establezca la ordenanza sustitutiva.

En todo caso, al tratarse de un proyecto de ordenanza con características técnicas urbanísticas será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien determine técnicamente el modelo de estructura del proyecto de ordenanza como sustitutiva o como modificatoria, tomando en cuenta el presente análisis legal.

Atentamente,

Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



Secretaría
General del
Concejo

SG 0245

23 ENE 2013

Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano realizada el 17 de enero de 2013, se conoció en primer debate los proyectos de ordenanza sustitutivos de las ordenanzas que aprobaron los proyectos urbano arquitectónico especiales: La Mena, Victoria del Sur, Bellavista de Carretas y Ciudad Bicentenario, formulándose en el seno de esta sesión, entre otras, la consulta de si es procedente que las ordenanzas tengan carácter sustitutivo o reformatorio, duda que se generó en virtud de las obligaciones contraídas por la Municipalidad en función de las ordenanzas a modificarse.

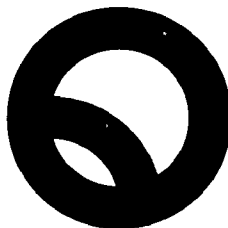
En virtud de lo anterior, solicito a usted, que a la brevedad posible, remita a esta Secretaría su informe legal al respecto.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR
Fecha: 23 ENE 2013
Hora: 17:30
Firma de recepción:

23-10-2013-01-21
11-10-13
2



Secretaría
General del
Concejo

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE A LAS SIGUIENTES
ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS
SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS: TURUBAMBA DE
MONJAS, LA MENA, BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO**

- En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD o en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. *(Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)*
- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. *(Alonso Moreno)*
- Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. *(Alonso Moreno)*
- Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario: Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza. *(Artes. Marco Ponce)*
- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Mantener el soterramiento de cables y reciclaje de aguas como facultativo para cada proyecto habitacional. *(Prof. Luisa Maldonado)*

7



**Secretaría
General del
Concejo**

- Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se proratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. *(Dr. Fabricio Villamar/Sr. Jorge Albán)*
- Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformativa. *(Sr. Jorge Albán)*
- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. *(Lcdo. Freddy Heredia)*

F PAB/Enero 23 de 2013



**Secretaría
General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2013-009

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE DE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	17. 01. 2013	f
SEGUNDO DEBATE:		f
OBSERVACIONES: 17.01.2013: aprobado con observaciones f		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza especial No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que aprobó el proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", sector Pomasqui, sustitutiva de la ordenanza especial No. 012.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 de octubre de 2012, el Arq. Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), emite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". (...)"

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, No. 039-PMSZ de 26 de octubre de 2012, el Abg. Salim Zaidán Albuja, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio STHV 4723 de 10 de octubre de 2012, y

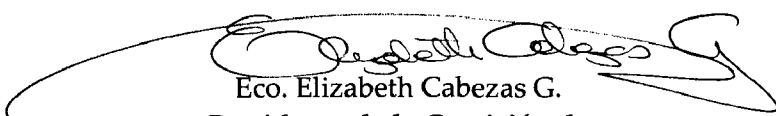
que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m² y se encuentra en suelo urbano, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal favorable** para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 0014, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico denominado "CIUDAD BICENTENARIO", en el predio detallado en el proyecto de ordenanza, ubicados en la ex Hacienda Tajamar en Pomasqui."

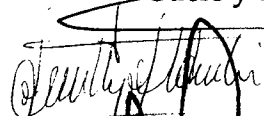
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

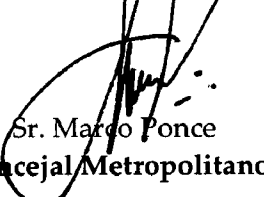
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, luego de acoger las observaciones que consideró pertinentes, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, ...(22) numeral 4 y ...(26) de la ordenanza metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza especial No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que aprobó el proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", sector Pomasqui, sustitutiva de la ordenanza especial No. 012, cuyo texto se adjunta.

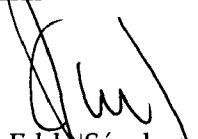
Informe que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.


Atentamente,


Eco. Elizabeth Cabezas G.
**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**


Lic. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto el proyecto de ordenanza.
Diego X. Almeida C.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-009, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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 más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*
- Que,** el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;
- Que,** el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;
- Que,** el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, se expide la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 012, sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Especial señalada en el considerando precedente establece que: *"Los Bienes muebles, inmuebles, intangibles, y demás activos y pasivos que hasta la presente fecha estén bajo custodia y administración de la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito ("EMDUQ C.E.M.") pasarán a formar parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (...)"*;

Que, por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán es necesario modificar la geometría vial de la calle A y conformación de manzanas afectadas.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL N°
0014
DEL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO", SECTOR
POMASQUI
SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0012**

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No.0014, del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar" sector Pomasqui, sancionada el 29 de mayo del 2009;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- Ciudad Bicentenario se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social con Desarrollo Comunitario Integral.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "Ciudad Bicentenario" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMOP.

- **Validación del Informe General del Cuerpo de Bomberos** para el proyecto Ciudad Bicentenario.

Art. 6.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, 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 vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Art. 9.- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc. correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones de Planificación, Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex - hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	EPMHV	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	EPMHV	22.31 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	EPMHV	29.70 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás	

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 11.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación in situ, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, y a realizar las gestiones necesarias ante el instituto Metropolitano de Patrimonio y las demás entidades competentes, las cuales deben actuar de manera inmediata para su protección, puesta en valor y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.
- B) Colectora.-** Av. El Tajamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. Aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
- C) Local.-** Vías internas de la urbanización que se subdividen en:
- C.1.-** Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m. de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal. Acera de 4m, faja de árboles de 1m y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.
- C.2.-** Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m). Faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo. Acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
- C.3.-** Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral (calle A (parcial)) en banda diferenciada discontinua de 2m.; y acera de 4m. para circulación peatonal (2m.) y tráfico de bicicletas (2m.) (calles A y B (parciales)). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo. Ver detalle en lámina P-07.
- C.4.-** Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m), doble sentido.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

Ver sentido de vías en lámina P-05.

C.5.- Vía interna de un carril (calle 3 (parcial) por ejemplo) de 9m. de ancho. Calzada de 3m. (un carril), un sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

Ver sentido de vías en lámina P-05.

D) Pasaje peatonal.- De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3m. para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.

E) Cruce peatonal elevado.- Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana. De 4m de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso. En éstas la pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.

F) Transporte Público.- Se ha previsto el recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tamar, Calle D y 2 a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitana, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el río Monjas, y al sur con la vía a Mariana de Jesús.

El plano P-08 detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" en el punto referente a paradas de transporte público.

Radios de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A)] y colectora [tipo B)]: radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
- b) Entre vías colectora [tipo B)] y local [tipo C.3), C.4)]: radio mínimo de bordillo 6m.; y,
- c) Entre vías local y local [tipo C.3), C.4), C.5)]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos

- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares las cuales podrán proponer proyectos para la recuperación de la quebrada que serán desarrollados en coordinación y apoyo de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaria de Ambiente, EPMAPS y Unidad de Espacio Público. Esta gestión será comunitaria y recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad.

Art. 14.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" , se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las viviendas.
3. SANEAMIENTO AMBIENTAL:
 - La red de alcantarillado será de tipo combinado.
 - Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización siempre que sea

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

responsabilidad de los habitantes de la manzana la implementación de esta práctica.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El tendido de baja tensión será subterráneo. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo.

5. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES:

- Se recomienda ubicar los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales, acorde con las normas de la CNT.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 15.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- Las aceras no pueden ser menores a 3m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO Y ARBORIZACIÓN.- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172". Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Arborización: se plantaran especies nativas de la zona.
 - Papeleras: por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Art. 17.- CICLOVÍA.- El proyecto implementa un recorrido continuo que vincula manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 18- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes y otros agentes serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos estos estarán a cargo de la Unidad de espacio Público.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EPMMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

En cuanto a recuperación de quebradas se coordinará con la EPMAPS y las demás instancias pertinentes.

Art. 19.- USO DEL SUELO.- Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios será exclusivamente sobre las vías longitudinales, no se permitirá comercio hacia el interior de las manzanas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, mini mercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto. Sin ocupar el área pública.

3.- EN VIA COLECTORA:

Av. El Tajamar: Se establece vivienda como uso principal.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL: 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

5. - EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el área de influencia del río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30m. desde el borde superior de quebrada.
- c). En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

- d). A 15m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6.- EN MANZANA 19 LOTE A3-4:

Esta manzana se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- b) Hasta cuatro pisos: calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- c) Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a la altura de edificación del frente.

Art. 21.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad (prostíbulos, casas de masajes, cantinas y similares), cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 22.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados para ser cancelados por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas con topografía accidentada (superior al 15%), se dispondrán los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construcción de muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250m². de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6m. excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.
- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Art. 23.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2. del Artículo 18 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar) las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 25.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas P-14, P-16 y P-17, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando al tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

Art. 26.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el río Monjas, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 27.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunes se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos para que todos los conjuntos usufructúen equitativamente de ellas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 28.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m². no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 1.20m. siempre que no se produzca servidumbre de vista hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85m.), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 29.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)	LADO MÍNIMO
---------	---	-------------

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

	NÚMERO DE DORMITORIOS				DEL LOCAL (mts.)
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2.60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m.

Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada, El área mínima de cocina y comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.5m., la sala deberá tener un área mínima de 9m². y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir, al tope de su capacidad de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 80cm. mínimo.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m. libre.

Art. 30.- VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta
- b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.
- d) En el espacio entre bloques de 6.00m. (mínimo), pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 31.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales serán a razón de 12m². por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales 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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 32.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No.1 de la lámina P-14:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Forma parte de esta ordenanza el cuadro No.1 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Art. 33.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para Promotor o Constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 34.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" y sus anexos.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0014 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 0012 sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del
Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del
Concejo Metropolitano De Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXX y XX de XXXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

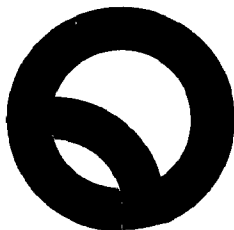
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXX de 2012
EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil trece.-

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

PRIMER DISTRITO



Suelo p

2012-1270

**Procuraduría
Metropolitana**

Expediente PM: 4636-2012

Referencia: Oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 DE 22 de octubre de 2012 de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Asunto: Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Bicentenario"

Oficio No. 039-PMSZ

Quito, 25

Abogado
José Luis Arcos
SECRETARIO GENERAL (E)
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

26 OCT 2012
15:00
Z-corpeles

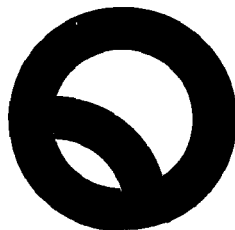
De mis consideraciones:

De conformidad con el artículo 11 de la Ley orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficios No. 762 de 23 de octubre de 2009 y No. 0528 de 03 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia al oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 de 22 de octubre de 2012, de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante el cual solicita emitir el informe legal al proyecto de ordenanza sustitutiva del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Bicentenario", manifiesto lo siguiente:

INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. STHV 4922-2012, el arquitecto Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe los cambios propuestos por el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Ciudad Bicentenario".



Procuraduría Metropolitana

FUNDAMENTO NORMATIVO:

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

“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.

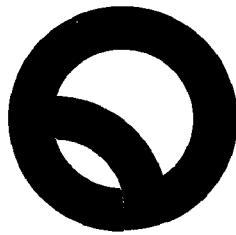
2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *“Regular y controlar, mediante la normativa municipal cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.*
3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) Superficie mayor a 10.000 m²; y,*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.*

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el 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. (...)

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.



Procuraduría Metropolitana

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.

CRITERIO JURÍDICO.-

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. STHV 4723 de 10 de octubre de 2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m² y se encuentra en suelo urbano, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 014 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "CIUDAD BICENTENARIO" en los predios detallados en el proyecto de ordenanza, ubicados en la Ex Hacienda Tajamar en Pomasqui.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial sustitutiva propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión legal ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, con las siguientes observaciones:

1. En el considerando tercero se aumentarán los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)
2. En el considerando décimo tercero se sustituirá la frase "*Ordenanza Especial*" por *Ordenanza Metropolitana No. 307*".
3. Antes del último considerando se incluirán dos considerandos para citar el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el informe legal de Procuraduría Metropolitana.
4. Luego del último considerando, se sustituirá la frase "*EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES*" por la siguiente:



Procuraduría Metropolitana

“En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, 57 literales a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito”

5. En todo el texto del proyecto de ordenanza se sustituirá la frase “*Secretaría de Hábitat y Vivienda*” por “*Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda*”.
6. Respecto al contenido del artículo 5 será la Dirección Metropolitana Financiera quien se pronuncie al respecto para determinar la oportunidad de su aplicación.
7. En el mismo artículo se hace necesario precisar a qué se refiere la frase “*Validación del Informe General del Cuerpo de Bomberos para el proyecto Ciudad Bicentenario*”.
8. *De igual forma se aclarará cuál es el sentido del inciso segundo del artículo 10 del proyecto de ordenanza.*
9. Se eliminará el artículo 34 del proyecto en razón de que su texto ya se encuentra en la disposición final segunda.
10. Se incluirá la siguiente disposición general:

“Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito”.

11. Deberá agregarse una disposición derogatoria con el texto que sigue:

“DISPOSICIÓN DEROGATORIA: La presente Ordenanza deroga expresamente la Ordenanza Especial No. 014, sancionada el 29 de mayo de 2009”.

La oportunidad, mérito y conveniencia de esta decisión es de competencia de las autoridades legislativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

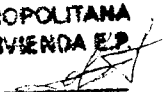
Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

2012021389
EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA E.P.
Recibido por: 
Fecha: 22 OCT 2012
Hora: 12:07

Quito,
Oficio No. STHV

2012

004922

Arquitecta
Margarita Romo
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

Con fecha 26-07-12 mediante el No.CT-EMHV-1378/012, la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" las mismas que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

Al respecto, adjunto el informe técnico correspondiente.

Atentamente,


Arq. Fernando Puente
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (Subrogante)

Adj: Lo indicado

Revisado por: Arq. Patricio Serrano, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
Elaborado por: Patricia Campos 



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

ANTECEDENTES

Con fechas 30 de abril y 28 de mayo de 2009 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0014 Ordenanza Especial Sustitutiva 2009 Ciudad Bicentenario Ex Hacienda "Tajamar" Pomasqui.

Con fechas 23 de junio y 24 de junio de 2011 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0091 Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial 2011.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0327 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial 2010.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0324 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Turubamba de Monjas" Ordenanza Especial 2010.

Con fecha 26-07-12 y oficio No.CT-EMHV-1378/012 la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

INFORME TÉCNICO

Considerando los antecedentes y la información remitida, la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda emite el siguiente informe técnico:

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se reforma el trazado vial de acceso a San José de Morán sobre las manzanas A3-4 M-1 y A3-4 M-2 configurando y limitando de mejor manera la manzana A3-4 M19. La manzana A3-4 M-19 contemplará un proyecto de vivienda destinado a viviendas de reasentamiento.

Se reconfigura mediante curva de retorno el trazado vial entre las manzanas A3-2 M-32 y A3-2 M-33.

Por encontrarse vestigios arqueológicos en las manzanas A3-4 M-28 y A3-4 M-18 varían las cabidas. El suelo recuperado se destinará a un proyecto de equipamiento privado.



Secretaría de
**Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Se modifica el uso de suelo sobre las manzanas destinadas a equipamiento. La manzana A3-4 MEQ-14 cambia de equipamiento público a equipamiento privado. Se propone la unificación parcelaria de las manzanas A3-4 MEQ-12, A3-4 MEQ-13 y A3-4 MEQ-14.

El texto de la ordenanza en su artículo 28 prohíbe expresamente la realización de todo tipo de construcción en los patios de las unidades de vivienda.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se propone la unificación parcelaria para generar un proyecto de manzana única que optimiza la densidad del lugar; por tanto, la cabida se incrementa de 398 a 408 unidades de vivienda.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se modifica el diseño y se optimiza la densidad del proyecto, por tanto, la cabida se incrementa y pasa de 600 a 635 viviendas.

Se propone equipamiento público y privado cuyo peso es del 19%.

Se proponen cambios en las tipologías de vivienda al no considerar unidades de vivienda unifamiliar.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Victoria del Sur" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

El proyecto cambia su nombre, pasa a llamarse "Victoria del Sur" en sustitución de "Turubamba de Monjas".

La infraestructura vial se modifica: Se acorta la longitud de la Calle 1 no generando su conexión con la Calle Gral. Ángel Chiriboga; la Calle 2 se convierte en bulevar peatonal y la Calle 3 pasa a llamarse Calle 2. La modificación propuesta racionaliza el diseño original, concentra el área de equipamientos públicos y privados y optimiza ingresos y salidas al y desde el proyecto.

La propuesta establece un porcentaje para vivienda de relocalización.

El diseño se optimiza, disminuye los coeficientes en planta baja y totales e incrementa el porcentaje de equipamiento y áreas verdes.

En lo referente a Uso de Suelo, se incrementa el porcentaje de vivienda más comercio en planta baja.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

La altura de edificación se contextualiza con un máximo de 4 pisos. La altura de 8 pisos sobre la Av. Escalón 1 (Extensión Vía Ecuatoriana) no está permitida, unificándola en 4 pisos.

CONCLUSIONES

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur".

CIUDAD BICENTENARIO
Ordenanza Especial Sustitutiva
2012

Ex-Hacienda "TAJAMAR" - Pomasqui

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes.....

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“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 más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exención temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: "las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario";

Que, el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, se expide la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 012, sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza ^{Metropolitana No. 354} Especial señalada en el considerando precedente establece que: "Los Bienes muebles, inmuebles, intangibles, y demás activos y pasivos que hasta la presente fecha estén bajo custodia y administración de la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito ("EMDUQ C.E.M.") pasarán a formar parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (...);"

= INF. TECNICO
INF. LEGAL

Que, por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán es necesario modificar la geometría vial de la calle A y conformación de manzanas afectadas.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL N° 0014 DEL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO", SECTOR POMASQUI SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0012

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No.0014, del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar" sector Pomasqui, sancionada el 29 de mayo del 2009;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- Ciudad Bicentenario se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social con Desarrollo Comunitario Integral.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

TRANSITORIO

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "Ciudad Bicentenario" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro

INF
RUF

de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMP.

- **Validación del Informe General del Cuerpo de Bomberos** para el proyecto Ciudad Bicentenario.

Art. 6.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, 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 vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Art. 9.- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc. correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 10.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones de Planificación, Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex – hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	EPMHV	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	EPMHV	22.31 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	EPMHV	29.70 Hás	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás	

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 11.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación in situ, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, y a realizar las gestiones necesarias ante el instituto Metropolitano de Patrimonio y las demás entidades competentes, las cuales deben actuar de manera inmediata para su protección, puesta en valor y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.
- B) Colectora.-** Av. El Tajamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. Aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
- C) Local.-** Vías internas de la urbanización que se subdividen en:
 - C.1.-** Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m. de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal.
Acera de 4m, faja de árboles de 1m y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.
 - C.2.-** Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m). Faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo. Acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
 - C.3.-** Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral (calle A (parcial)) en banda diferenciada discontinua de 2m.; y acera de 4m. para circulación peatonal (2m.) y tráfico de bicicletas (2m.) (calles A y B (parciales)). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.
Ver detalle en lámina P-07.
 - C.4.-** Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m), doble sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
Ver sentido de vías en lámina P-05.
 - C.5.-** Vía interna de un carril (calle 3 (parcial) por ejemplo) de 9m. de ancho. Calzada de 3m. (un carril), un sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.
Ver sentido de vías en lámina P-05.
- D) Pasaje peatonal.-** De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3m. para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.
- E) Cruce peatonal elevado.-** Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana. De 4m de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso. En éstas la pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.
- F) Transporte Público.-** Se ha previsto el recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, Calle D y 2 a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el río Monjas, y al sur con la vía a Mariana de Jesús.

El plano P-08 detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" en el punto referente a paradas de transporte público.

Radio de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A]); y colectoras [tipo B]): radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
 - b) Entre vías colectoras [tipo B]) y local [tipo C.3), C.4]): radio mínimo de bordillo 6m.; y,
 - c) Entre vías local y local [tipo C.3), C.4), C.5]): radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos
- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
 - Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
 - En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares las cuales podrán proponer proyectos para la recuperación de la quebrada que serán desarrollados en coordinación y apoyo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente, EPMAPS y Unidad de Espacio Público. Esta gestión será comunitaria y recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad.

Art. 14.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:** Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario", se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y organismos de crédito recursos para financiar las viviendas.
3. **SANEAMIENTO AMBIENTAL:**
 - La red de alcantarillado será de tipo combinado.
 - Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización siempre que sea responsabilidad de los habitantes de la manzana la implementación de esta práctica.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El tendido de baja tensión será subterráneo. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo.

5. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES:

- Se recomienda ubicar los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales, acorde con las normas de la CNT.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 15.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- Las aceras no pueden ser menores a 3m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO Y ARBORIZACIÓN.- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo: Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano del Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172". Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Arborización: se plantaran especies nativas de la zona.
 - Papeleras: por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Art. 17.- CICLOVÍA.- El proyecto implementa un recorrido continuo que vincula manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 18- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes y otros agentes serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos estos estarán a cargo de la Unidad de espacio Público.

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EPMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

En cuanto a recuperación de quebradas se coordinará con la EPMAPS y las demás instancias pertinentes.

Art. 19.- USO DEL SUELO.- Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios será exclusivamente sobre las vías longitudinales, no se permitirá comercio hacia el interior de las manzanas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.

- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto. Sin ocupar el área pública.

3.- EN VIA COLECTORA:

Av. El Tajamar: Se establece vivienda como uso principal.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL: 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

5. - EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el área de influencia del río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30m. desde el borde superior de quebrada.
- c). En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

- d). A 15m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6.- EN MANZANA 19 LOTE A3-4:

Esta manzana se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- b) Hasta cuatro pisos: calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- c) Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a la altura de edificación del frente.

Art. 21.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad (prostíbulos, casas de masajes, cantinas y similares),

cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 22.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados para ser cancelados por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas con topografía accidentada (superior al 15%), se dispondrán los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construcción de muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250m². de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6m. excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.
- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Art. 23.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2. del Artículo 18 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar) las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 25.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas P-14, P-16 y P-17, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando al tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

Art. 26.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el río Monjas, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 27.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos para que todos los conjuntos usufructúen equitativamente de ellas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 28.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m². no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 1.20m. siempre que no se produzca servidumbre de vista hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85m.), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 29.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2.60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m.

Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada, El área mínima de cocina y comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.5m., la sala deberá tener un área mínima de 9m². y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir, al tope de su capacidad de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 80cm. mínimo.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m. libre.

Art. 30.- VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta
- b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.
- d) En el espacio entre bloques de 6.00m. (mínimo), pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 31.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales serán a razón de 12m². por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales 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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 32.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No.1 de la lámina P-14:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

Forma parte de esta ordenanza el cuadro No.1 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Art. 33.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para Promotor o Constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 34.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen Libro innumerado "del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: ordenanza metropolitana No.0172" y sus anexos.

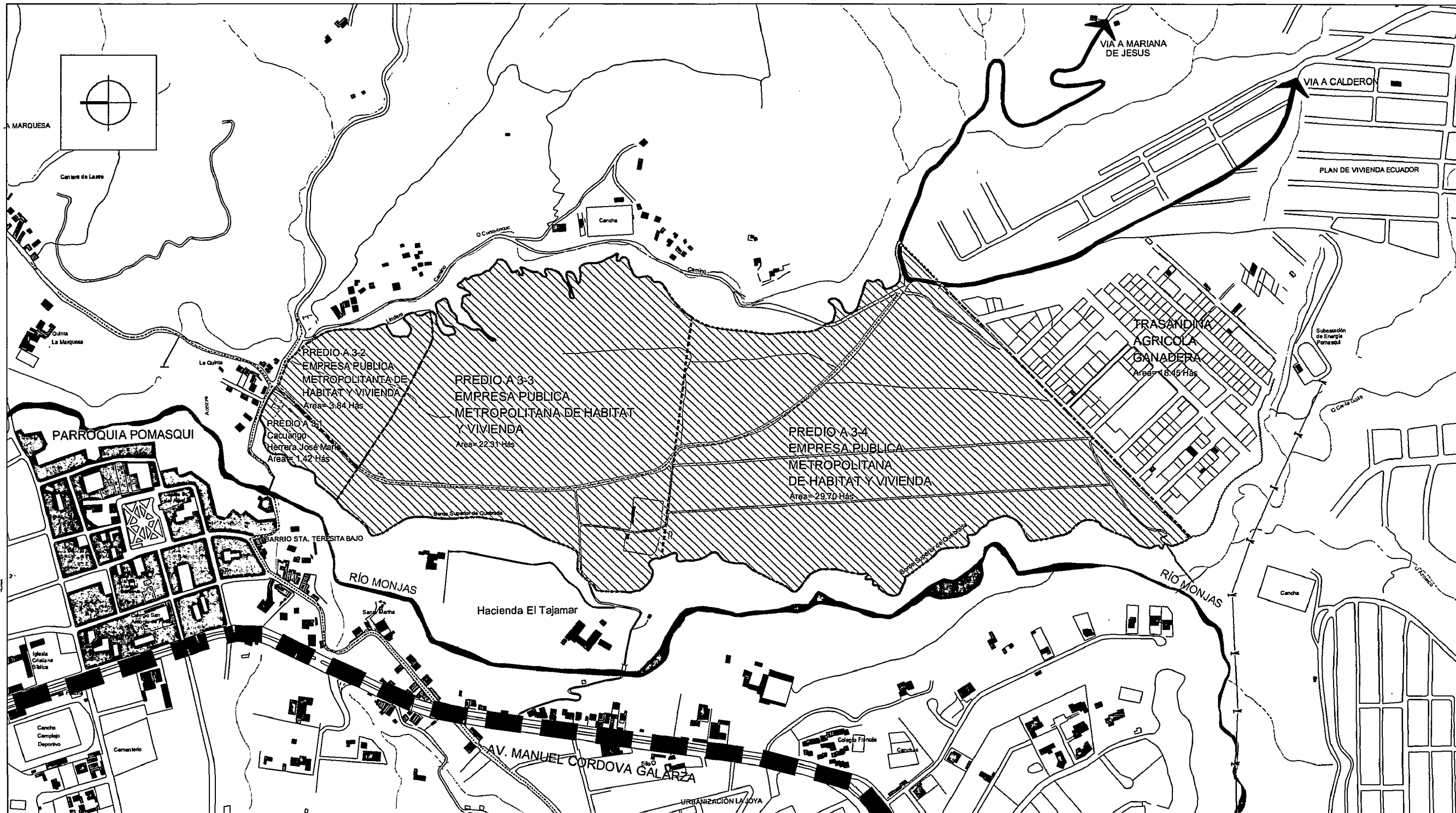
DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0014 y sus anexos correspondientes a la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 0012 sobre el Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario", Sector Pomasqui.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la Construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2012.



QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Habitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

 LÍMITE DE LOS PREDIOS

CONTIENE

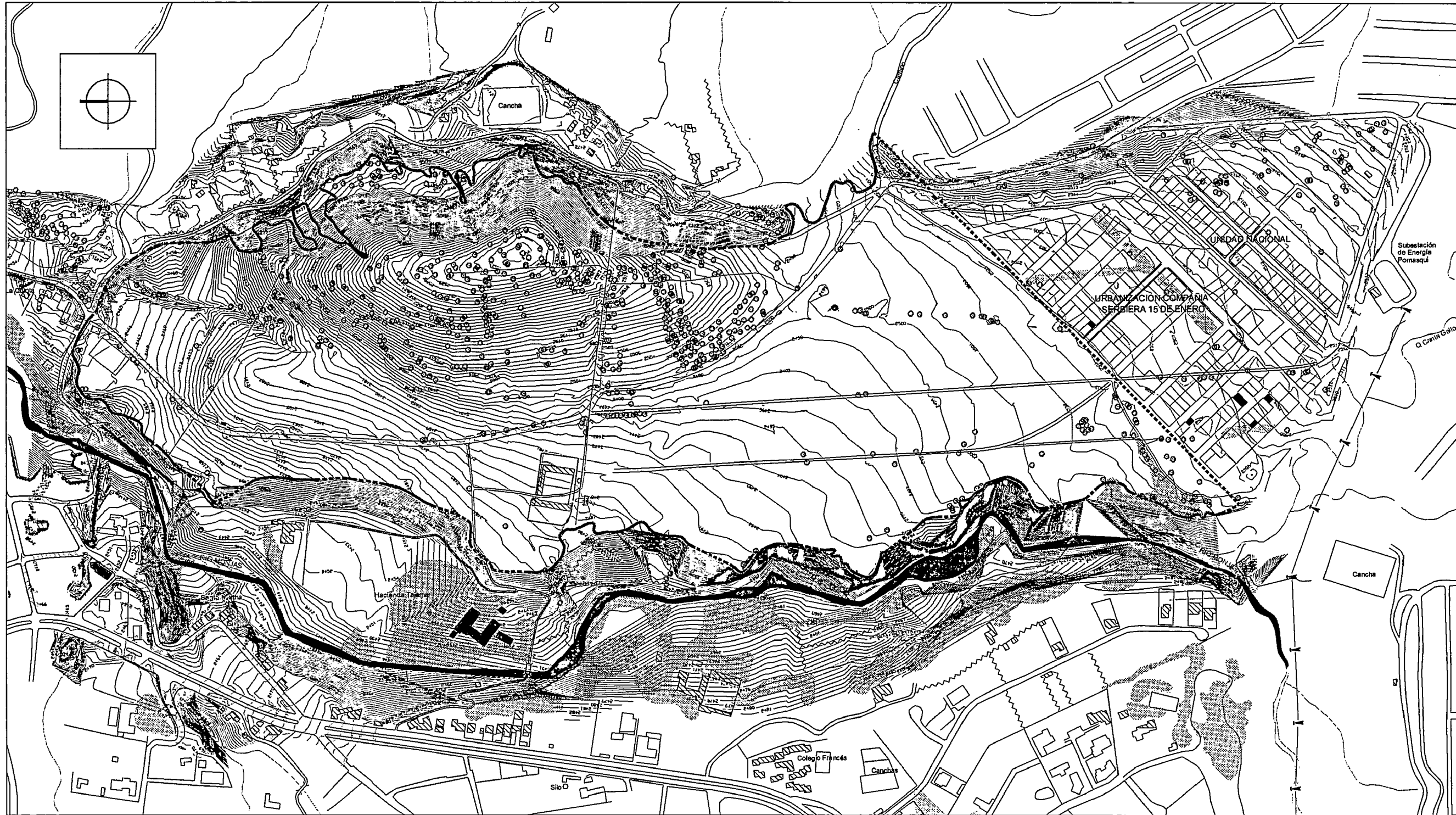
DELIMITACIÓN DEL PROYECTO

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:5.000

P-02



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

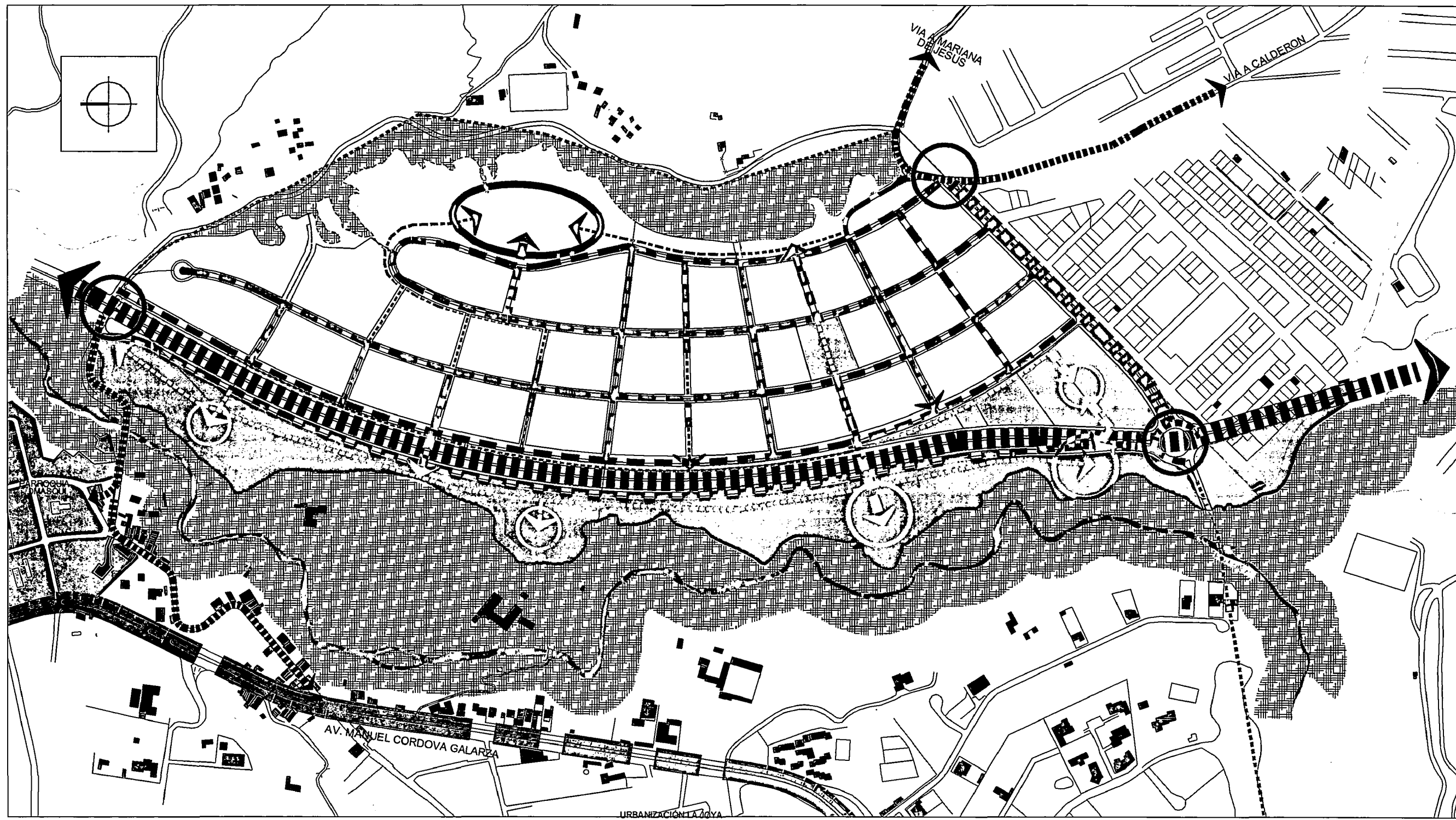
ESTADO PREVIO

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
INDICADA

P-03



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda**

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

- REFERENCIA:
- - - LÍMITE DE LOS PREDIOS
 - ■ ■ ■ ■ AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
 - ■ ■ ■ ■ TRAMAYAL PROPUESTA
 - — — — — EJES PEATONALES
 - — — — — VÍAS PROYECTO TRÁFICO PESADO
 - — — — — VÍAS PROYECTO ACCESO ALTERNATIVO
 - NODO VEHICULAR
 - NODO PEATONAL
 - EQUIPAMIENTO Y ÁREA VERDE
 - RECORRIDOS PEATONALES
 - PROTECCIÓN ECOLÓGICA
 - ÁREA VERDE
 - PERMANENCIAS HISTÓRICAS

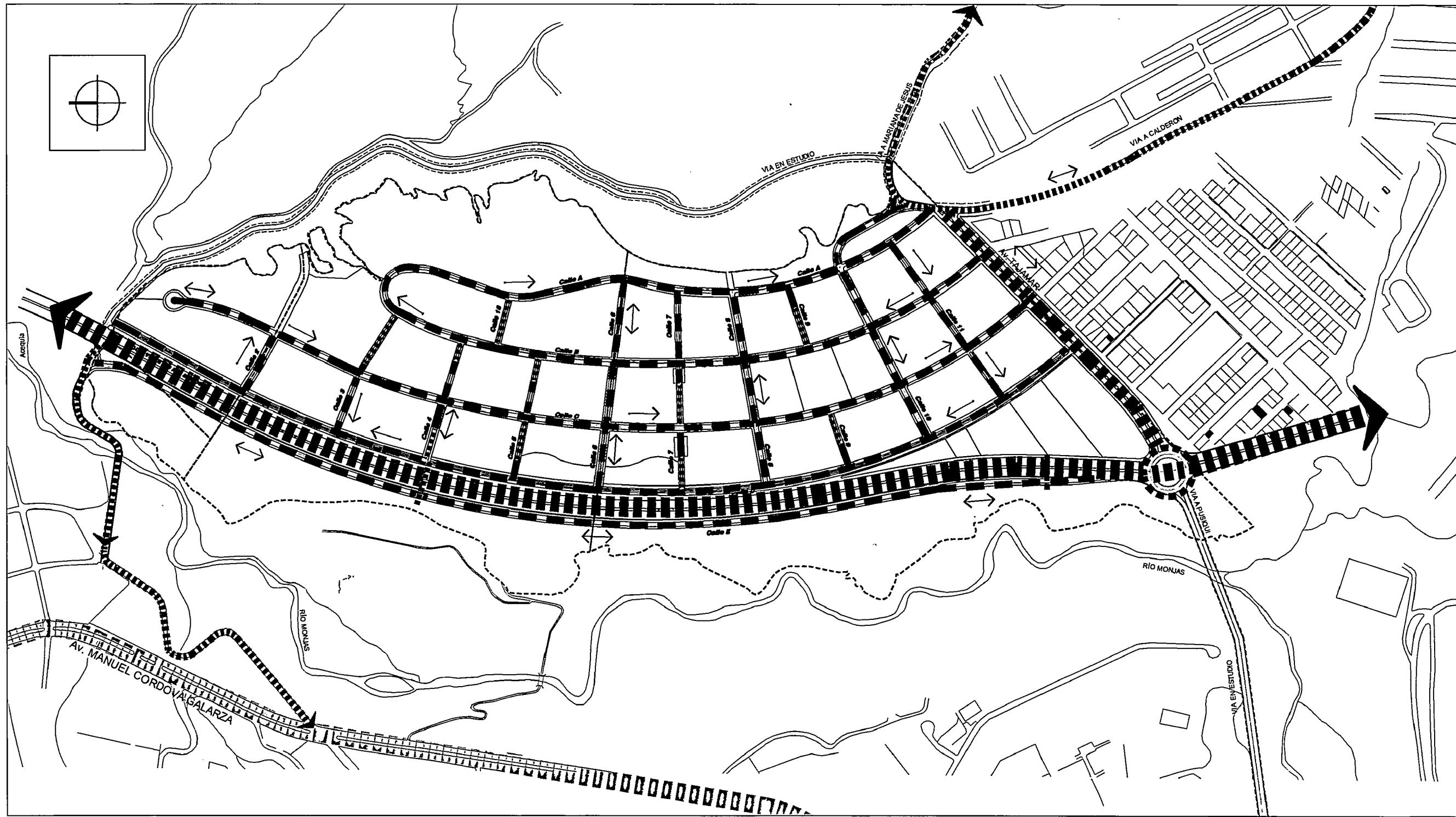
CONTIENE:
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA: JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA: 1:4.000

P-04



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

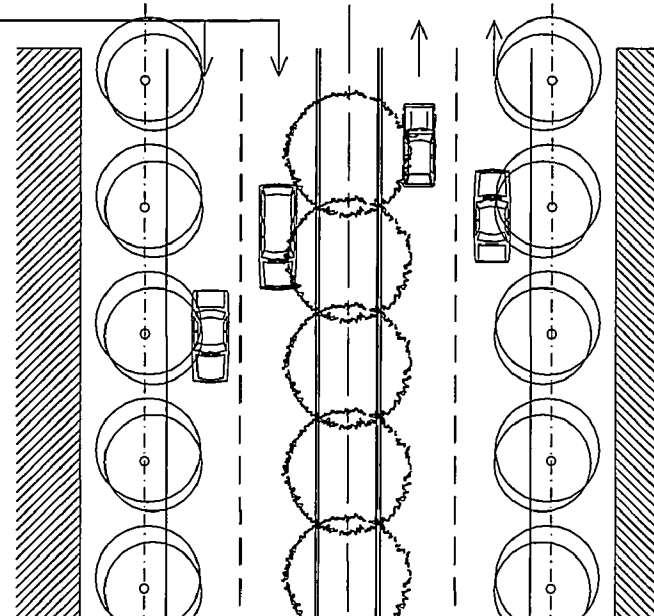
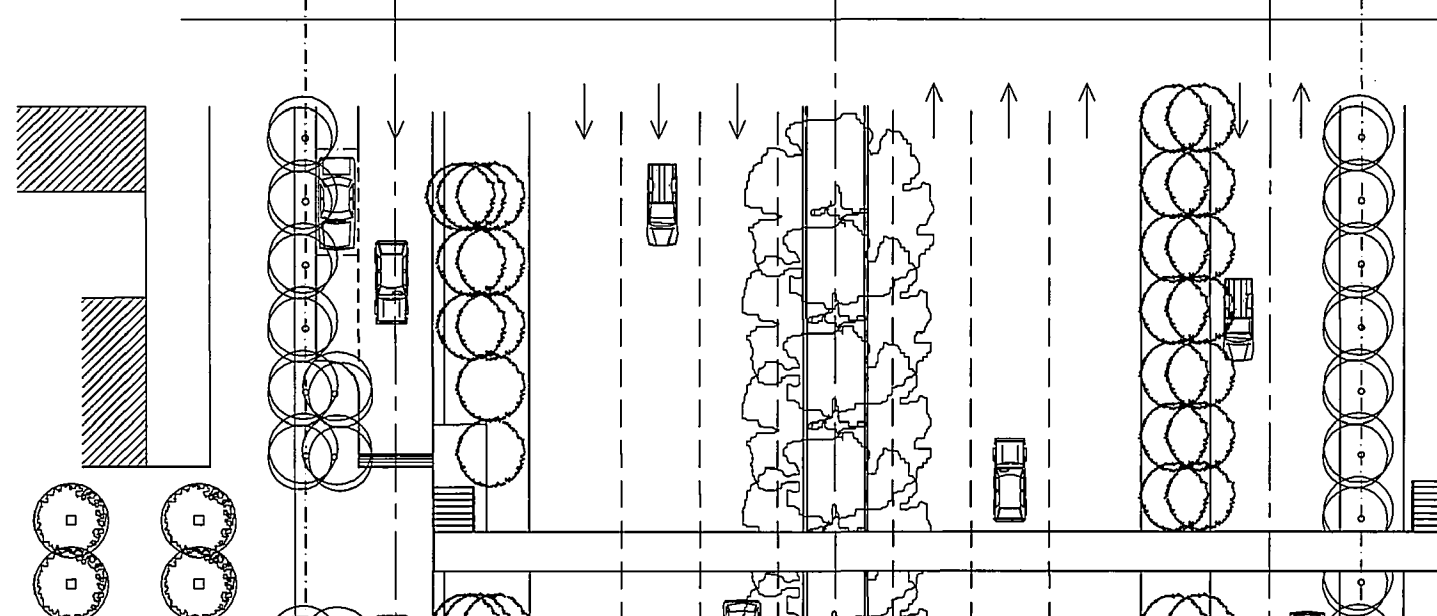
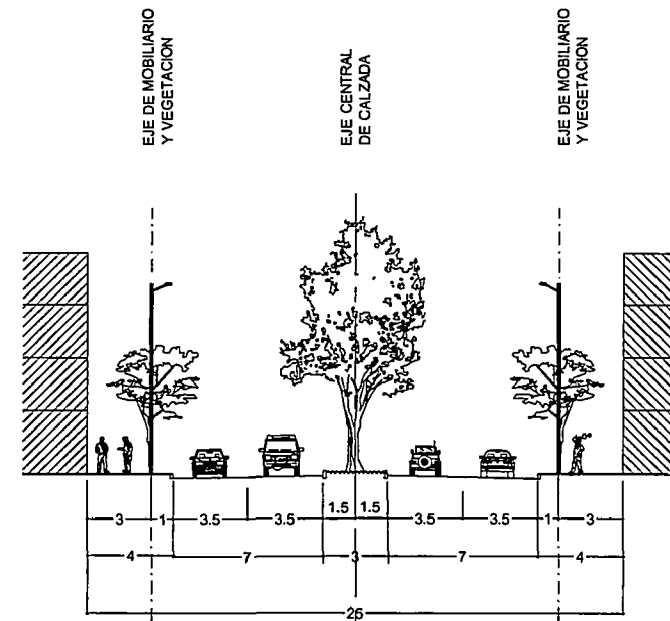
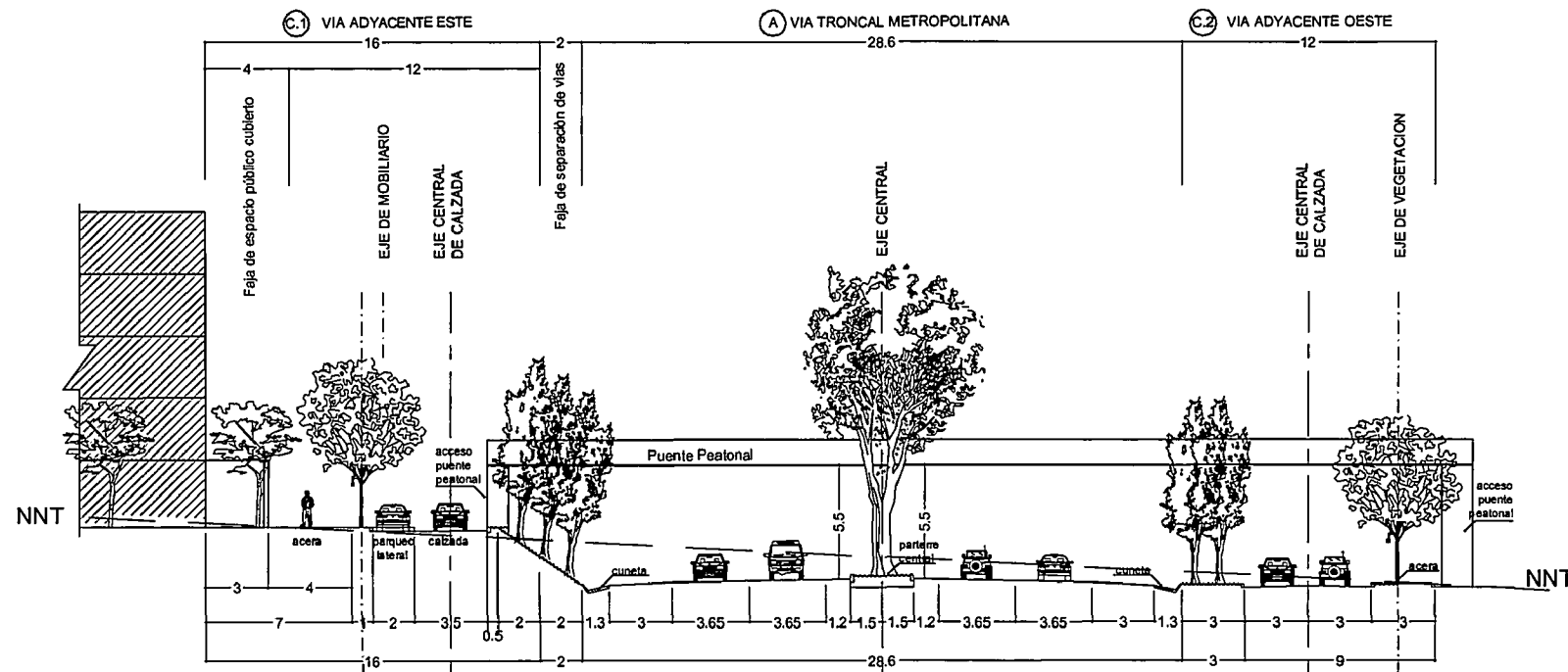
1.		AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
2.		VIA TRONCAL METROPOLITANA
3.		AVENIDA TAJAMAR
4.		VIA LOCAL
5.		VIA PEATONAL
6.		VIA ACCESO
7.		PUENTE PEATONAL
8.		CIRCULACIÓN UN SENTIDO
9.		CIRCULACIÓN DOBLE SENTIDO

CONTIENE **SISTEMA VIAL**

FECHA	JULIO / 2012	LAMINA	P-05
ESCALA	1:4.000		

PERFIL VIA TRONCAL METROPOLITANA
(28.60 m)

Ⓑ AVENIDA EL TAJAMAR
(25.00 m)



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE
SISTEMA VIAL
PERFILES DE VIAS

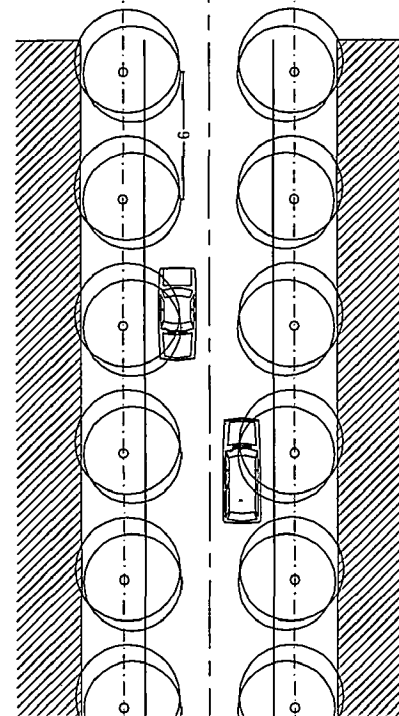
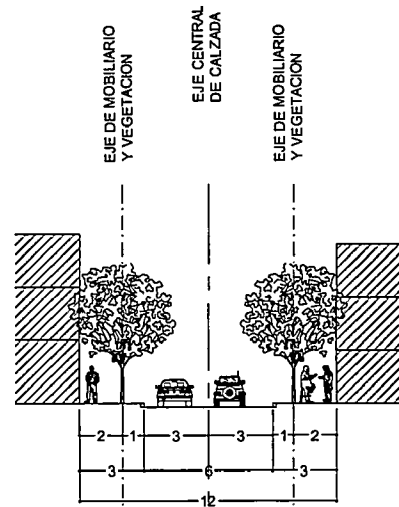
FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

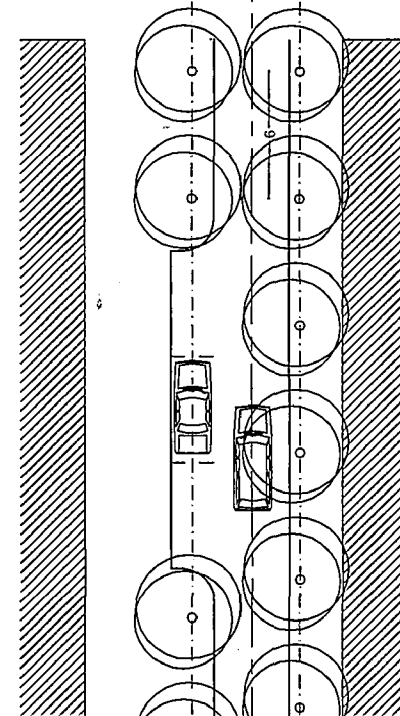
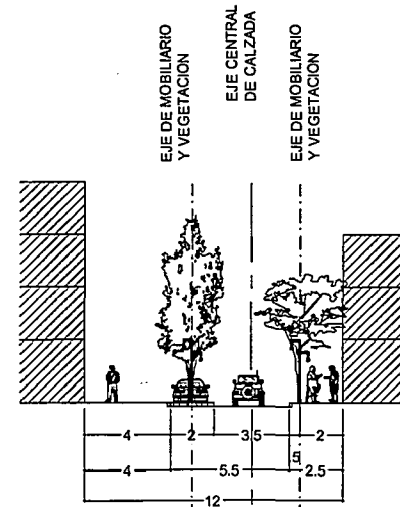
ESCALA
1:250

P-06

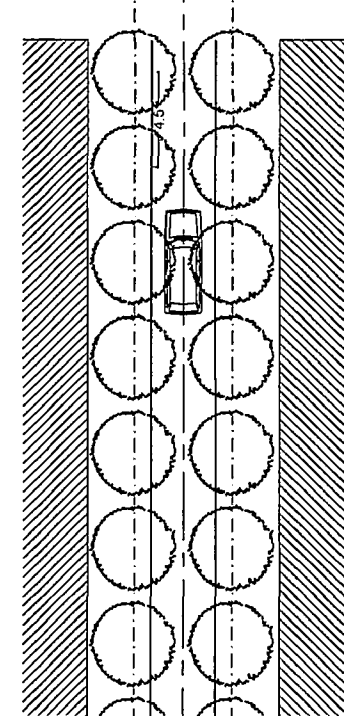
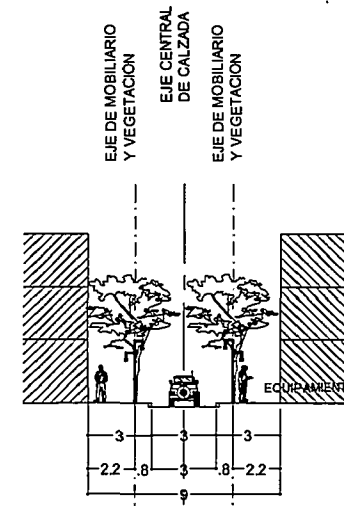
Ⓒ3 VÍA LOCAL
(12.00 m)



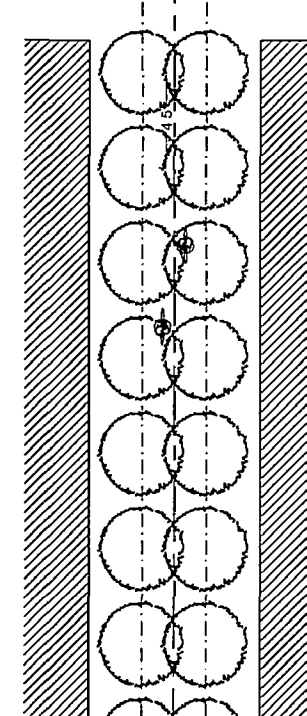
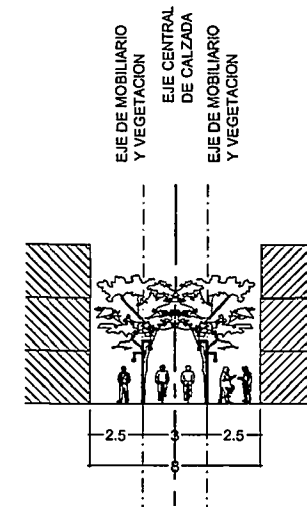
Ⓒ4 VÍA LOCAL
(12.00 m)



Ⓒ5 VÍA LOCAL
(9.00 m)



Ⓒ PASAJE PEATONAL
(8.00 m)



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

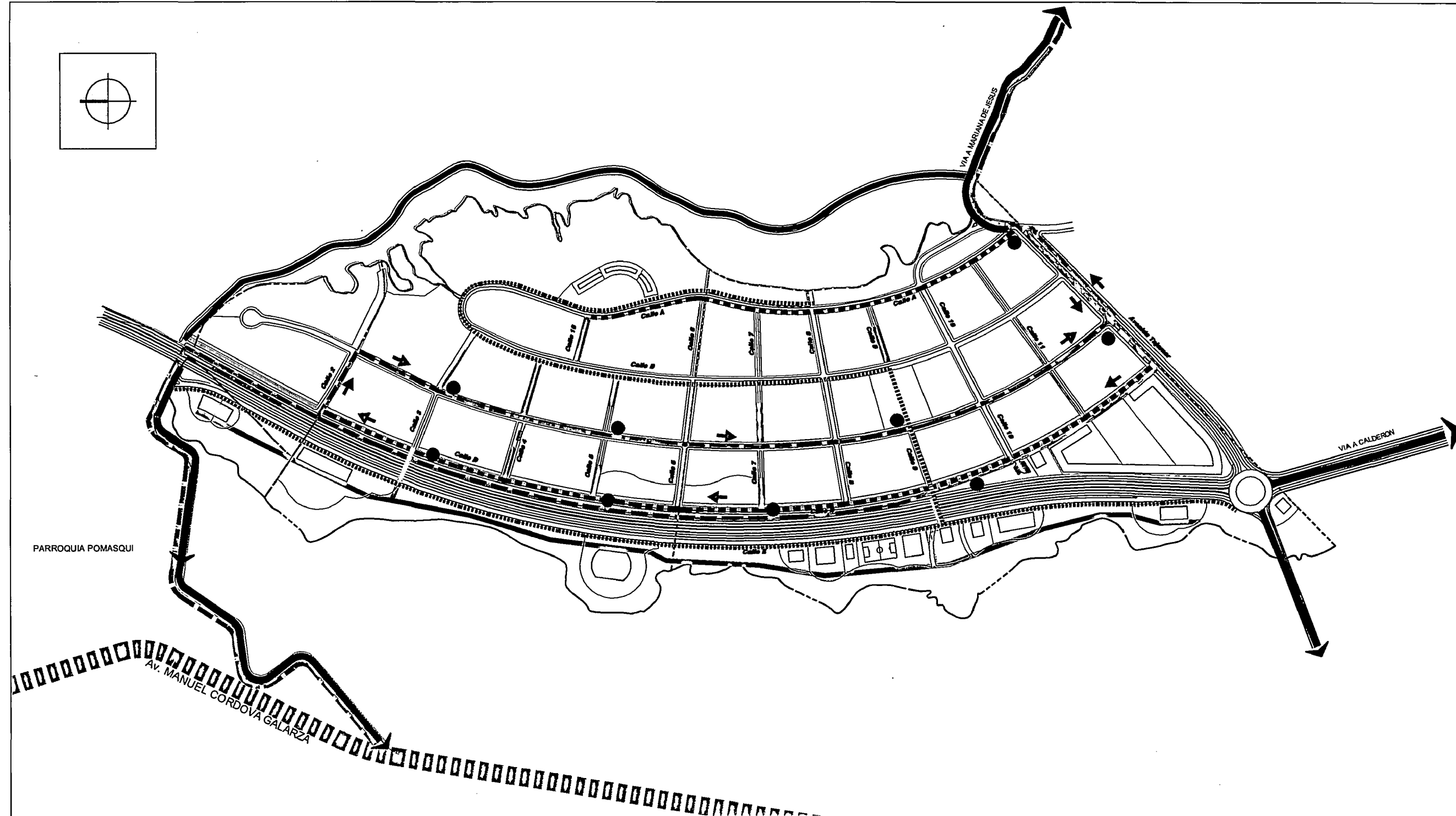
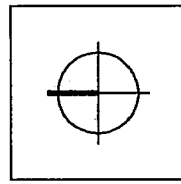
CONTIENE
SISTEMA VIAL
PERFILES DE VIAS

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:250

P-07



PARROQUIA POMASQUI

AV. MANUEL CORDOVA GALARZA



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

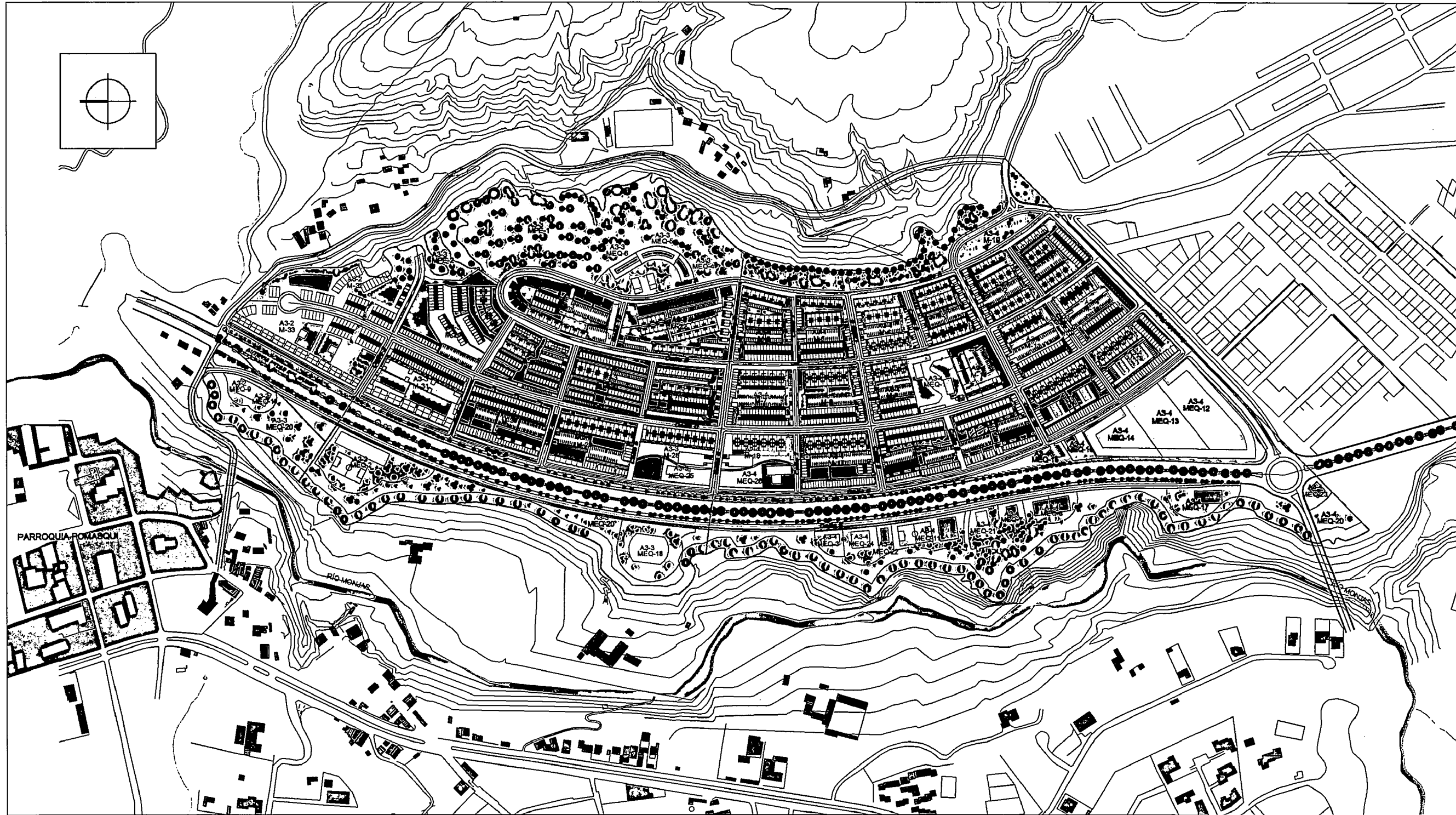
- ACCESOS
- DESVÍO TRANSPORTE PESADO
- TRANSPORTE PÚBLICO
- VÍA PEATONAL
- CICLOVÍA
- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO
- PARADA BUSES

CONTIENE

MOVILIDAD

FECHA: JULIO / 2012
 ESCALA: 1:4.000

LAMBA
P-08



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda**






PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

-  VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA
-  BLOQUE MULTIFAMILIAR
-  VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ZOCALO USO MÚLTIPLE
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

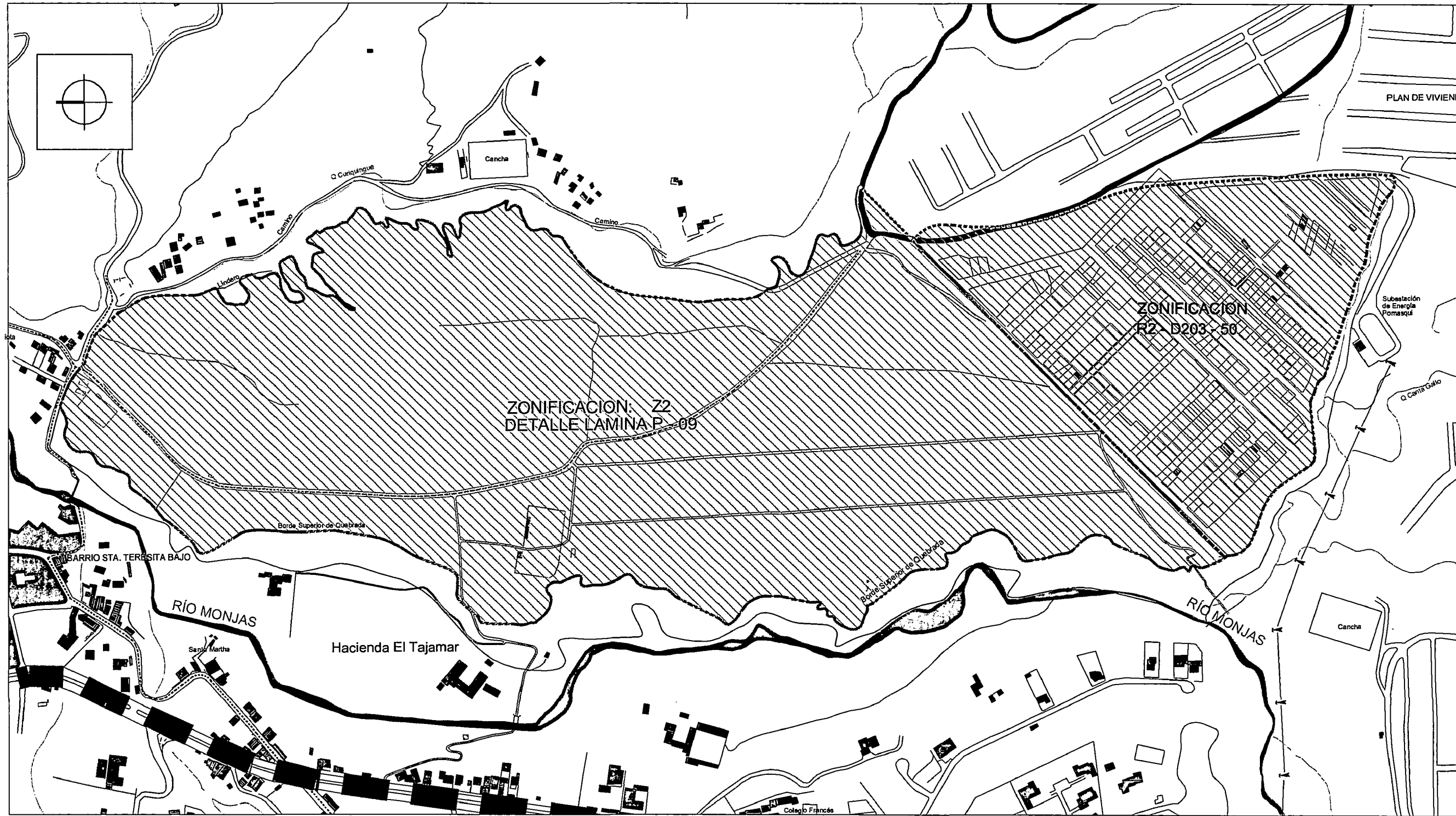
USO Y TIPO DE EDIFICACION

FECHA: JULIO / 2012

LÁMINA

ESCALA: 1:4.000

P-09



PLAN DE VIVIEND

Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL
"CIUDAD BICENTENARIO"
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

- LOTE A3-2; A3-3; A3-4
- LOTE A3-5

CONTIENE

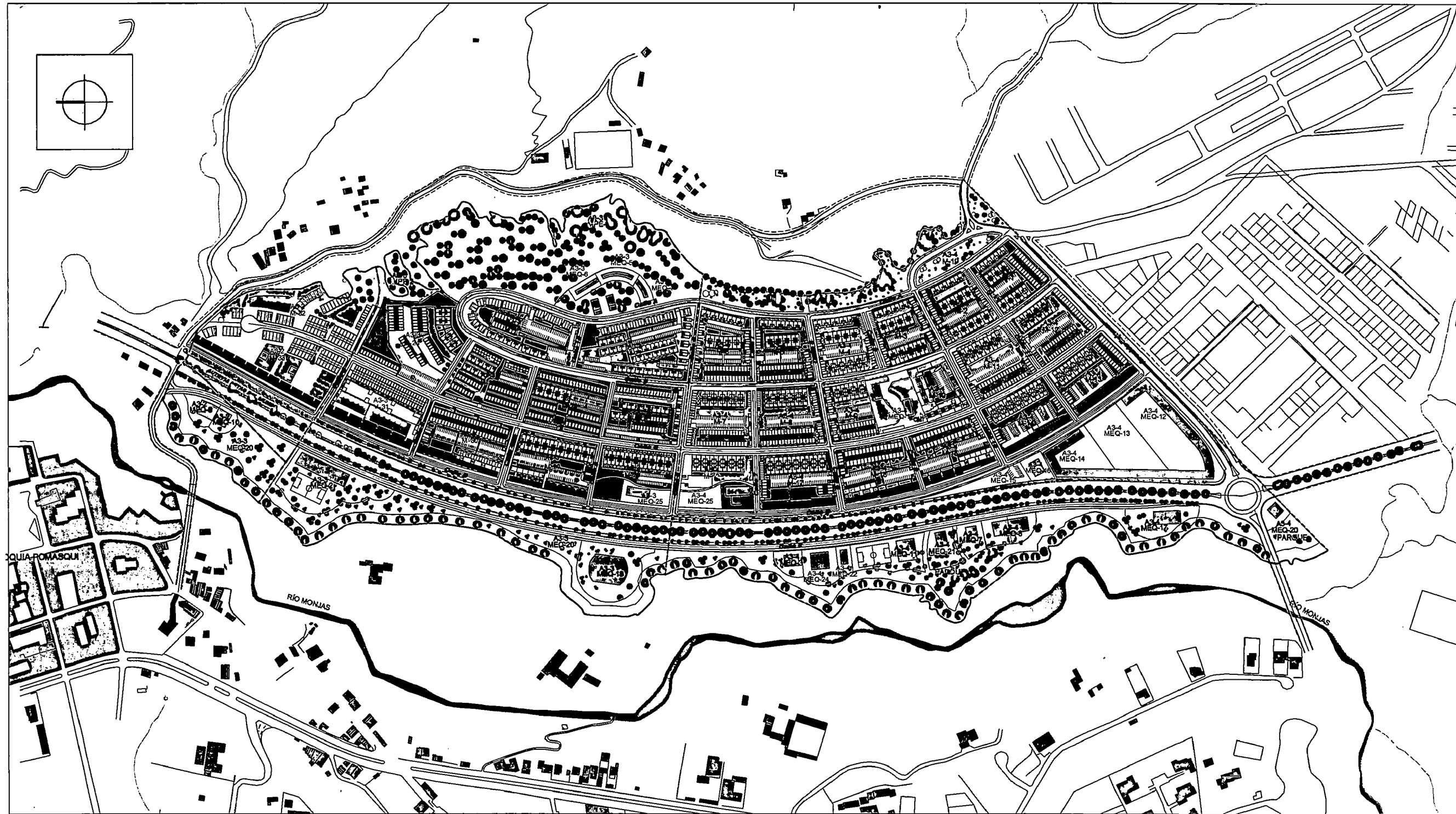
USO DE SUELO
LOTE A3-5

FECHA JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA 1:10.000

P-10



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**





**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

-  HASTA 3 PISOS
-  DE 3 A 4 PISOS
-  HASTA 4 PISOS
-  HASTA 5 PISOS

CONTIENE

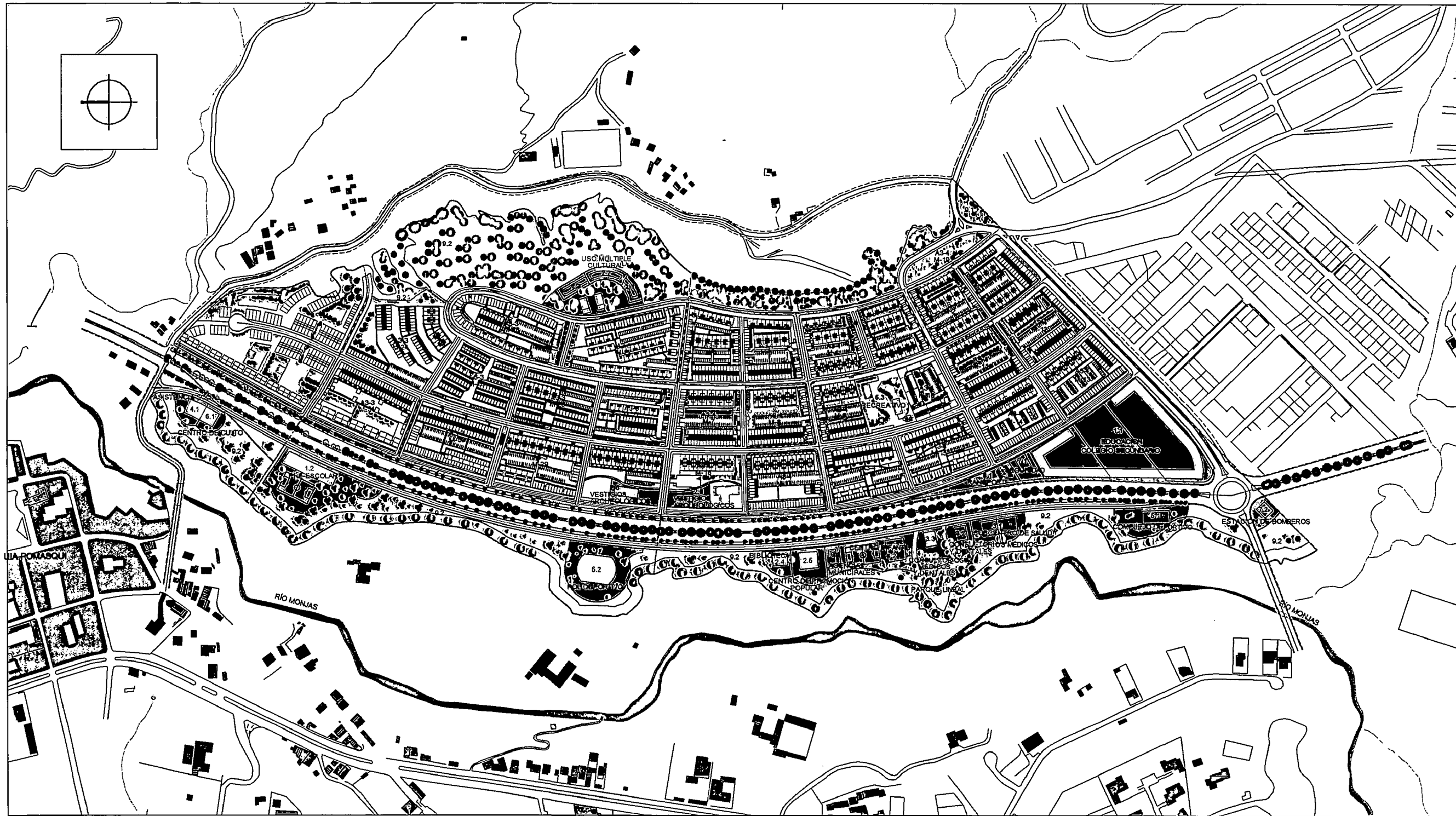
ALTURA DE EDIFICACION

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:10.000

P-11



Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Habitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"CIUDAD
BICENTENARIO"**
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

- | | | |
|--|------------------------|--|
| | VIVIENDA | |
| | COMERCIO | |
| | EQUIPAMIENTO MUNICIPAL | 2 CULTURAL
3 SALUD
4 BIENESTAR SOCIAL
5 RECREATIVO Y DEPORTES
7 SEGURIDAD
8 TRANSPORTE
10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |
| | EQUIPAMIENTO PRIVADO | 1 EDUCACIÓN
3 SALUD
4 BIENESTAR SOCIAL
5 RECREATIVO Y DEPORTES
6 RELIGIOSO
9 PARGUES Y PLAZAS |
| | PROTECCIÓN ECOLÓGICA | |

CONTIENE:

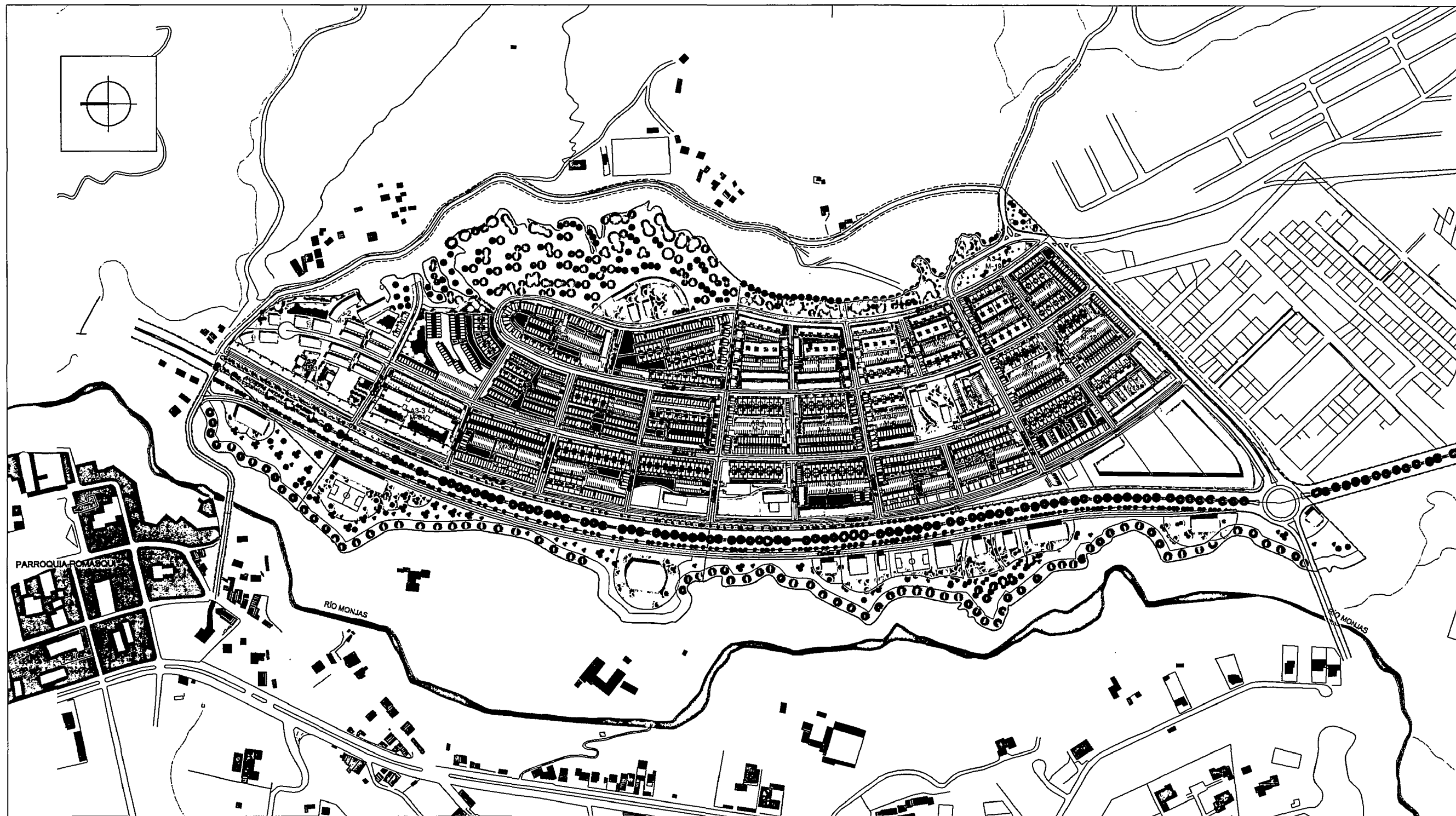
**USOS DE SUELO Y
RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO**

FECHA: JULIO / 2012

LAMINA:

ESCALA: 1:4.000

P-12



QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL







"CIUDAD
BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

-  EDIFICACIÓN
-  ESPACIO PÚBLICO PEATONAL
-  ESPACIO PÚBLICO VEHICULAR
-  ESPACIO PRIVADO
-  ESPACIO VERDE PRIVADO
-  ESPACIO PRIVADO EQUIPAMIENTO

CONTIENE

ESPACIO PÚBLICO Y
ESPACIO PRIVADO

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:4.000

P-13

**ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD BICENTENARIO
EQUIPAMIENTO URBANO**

1	ÁREA BRUTA	572.646	
2	ÁREA DE VÍAS	155.660	
3	ÁREA ÚTIL (A. BRUTA - A. VÍAS)	416.986	100,0%
4	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	190.252	45,6%
5	ÁREA DE VIVIENDA	226.734	54%
7	POBLACIÓN ESTIMADA	10.000	habitantes

CUADRO No.1: EQUIPAMIENTO Población estimada 10,000 Habitantes

EQUIPAMIENTO	TPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA Cuadro N°5 Ordenanza #172	PROYECTO ÁREA DE SUELO REQUERIDO m²	ÁREA (Asignada)	NOMEN- CLATURA (Ubicación)	PLANTA BAJA COS PB	EDIFICABILIDAD (m2)	TOTAL COS TOTAL	TOTAL EDIFICABILIDAD (m2)	PROPIEDAD MDMQ	PRIVADO
1. EDUCACIÓN											
1.1 Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato) (1)	Sectorial	EES	5.000,0	20626	MEQ12/13/14-A3-4	35%	7.219,0	105%	21.057,1		
1.2 Preescolar, escolar. (1)	Barrial	EEB	8.000,0	7875	MEQ2-A3-3	25%	1.988,9	75%	5.966,6		
SUBTOTAL			13.000,0	28501			9.188		27.564		
2. CULTURAL											
2.1 Uso Múltiple (Cultural)					MEQ4-A3-3						
2.2 Uso Múltiple (Cultural)	Barrial	ECB	1.500,0	2355	MEQ5-A3-3	25%	588,8	75%	1.766,4		
2.3 Uso Múltiple (Cultural)					MEQ6-A3-3						
2.4 Bibliotecas, museos de arte populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones.	Sectorial	ECS	1.000,0	1216	MEQ3-A3-4	25%	303,8	75%	911,5		
2.5 Centros de promoción popular	Zonal	ECZ	2.000,0	2135	MEQ21-A3-4	25%	533,7	75%	1.601,1		
2.6 Área de vestigios arqueológicos posible equipamiento cultural (IMP)	Barrial	ECB	1.000,0	6282	MEQ25 - A3-3/ A3-4	25%	1.570,4	75%	4.711,3		
SUBTOTAL			5500,00	11956,97			2996,74		8990,23		
3. SALUD											
3.1 Subcentro de Salud	Barrial	ESB	1.500,0	2621	MEQ8-A3-4	25%	655,2	75%	1.965,6		
3.2 Clínicas con máximo 15 camas de hospitalización, centro de Salud, Unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta de rehabilitación.	Sectorial	ESS	1.000,0	1500	MEQ7-A3-4	25%	375,0	75%	1.125,1		
3.3 Clínicas con máximo 15 camas de hospitalización, centro de Salud, Unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta de rehabilitación.	Sectorial	ESS	1.000,0	2135	MEQ21-A3-4	25%	533,7	75%	1.601,1		
SUBTOTAL			4700,00	6255,69			1563,92		4691,77		
4. BIENESTAR SOCIAL											
4.1 Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.	Sectorial	EBS	800,0	1432	MEQ9-A3-2	25%	357,9	75%	1.073,8		
4.2 Centros infantiles, casas cunas y guarderías	Barrial	EBB	3.000,0	4169	MEQ11-A3-4	25%	1.042,2	75%	3.126,7		
SUBTOTAL			3.800,00	5.600,62			1.400,16		4.200,47		
5. RECREATIVO Y DEPORTES											
5.1 Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscina y escuela deportiva.	Barrial	EDB	3.000,0	3492	MEQ17-A3-4	25%	873,0	75%	2.618,9		
5.2 Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas.	Barrial	EDB	3.000,0	6388	MEQ18-A3-3	25%	1.597,0	75%	4.791,1		
5.3 Parques infantiles, parque barrial.	Barrial	EDB	3.000,0	4903	MEQ1-A3-4	0%	-	0%	-		
SUBTOTAL			9000,00	14782,95			2469,99		7409,96		
6. RELIGIOSO											
6.1 Capillas, centro de culto religioso hasta	Barrial	ERB	4.000,0	1032	MEQ10-A3-2	25%	258,1	75%	774,4		
SUBTOTAL			4.000,00	1.032,47			258,12		774,35		
7. SEGURIDAD											
7.1 Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de	Barrial	EGB	1.000,0	1157	MEQ16-A3-4	25%	289,2	75%	867,5		
7.2 Estación de Bomberos	Sectorial	EGS	1.000,0	1132	MEQ23-A3-4	25%	283,1	75%	849,3		
SUBTOTAL			2.000,00	2.289,08			572,27		1.716,81		
8. TRANSPORTE											
8.1 Estación de taxis, parada de buses.	Barrial	ETB	1.000,0	1962	MEQ15-A3-4	25%	490,5	75%	1.471,5		
SUBTOTAL			1.000,00	1.962,00			490,50		1.471,50		
9. ÁREA VERDE											
9.1 Espacios verdes urbanos			3.000,0	1438	MEQ-19-A3-4	0,00%	-	0%	-		
			10.000,0	40761	MEQ1-A3-3	1,12%	456,5	3%	1.369,6		
9.2 Espacios verdes urbanos, ciclovías			10.000,0	2328	MEQ2-A3-3	-	-	-	-		
			10.000,0	63529	MEQ20-A3-3/ A3-4/A3-2	-	-	-	-		
SUBTOTAL			33.000,00	108.056,17			457		1.370		
10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA											
10.1 Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos	Sectorial	EAS	300,0	804	MEQ22-A3-4	25,00%	201,0	75%	603,1		
SUBTOTAL			300,00	804,08			201,02		603,06		
TOTAL EQUIPAMIENTO URBANO			76.300,00	181.271,25			19.597,12		58.188,29		

NOTA:
ART. 77 ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 424 DEL COOTAD LITERAL B EN URBANIZACIONES A MAS DEL 10% DE ÁREA ÚTIL URBANIZABLE DE ÁREAS VERDES SE ENTREGARÁ UN 3% ADICIONAL DE LA MISMA SUPERFICIE PARA ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL DE SERVICIOS SOCIALES Y PÚBLICO



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

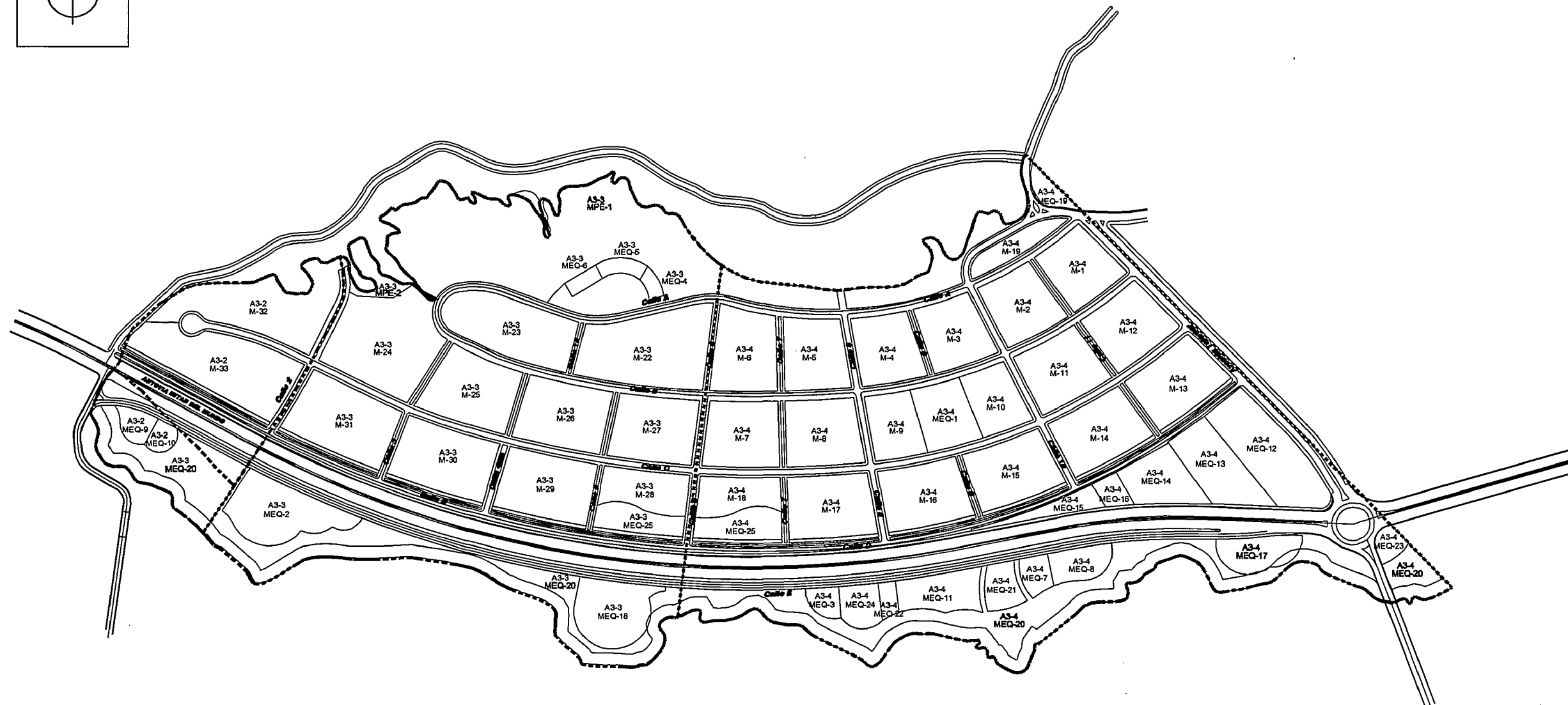
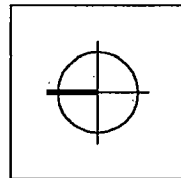
**EQUIPAMIENTO
LOTES: A3-2 / A3-3 / A3-4**

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
SE

P-14



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

NOMENCLATURA

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:4.000

P-15



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva
2012

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA:

CONTIENE

**AREAS DE MANZANAS
LOTES: A3-2 / A3-3**

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
8/E

P-16

MANZANA	ÁREA TOTAL	COS P.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M32 A3-2	11.662	35%	4082	140%	16.327
M33 A3-2	12.012	35%	4204	140%	16.817
SUBT. VIV.	23.674	35%	8286	140%	33.144
MEQ-9 A3-2	1.432	25%	357,925	75%	1.074
MEQ-10 A3-3	1.032	25%	258,1175	75%	774
SUBT. EQ	2.464	25%	616,0425	75%	1.848
TOTAL	26.138	30%	8.902	108%	34.992

MANZANA	ÁREA TOTAL	COS P.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M22 A3-3	12.349	35%	4.322	140%	17.289
M23 A3-3	9.574	35%	3.351	140%	13.404
M24 A3-3	12.881	35%	4.508	140%	18.033
M25 A3-3	8.097	35%	2.834	140%	11.336
M26 A3-3	7.802	35%	2.731	140%	10.922
M27 A3-3	7.357	35%	2.575	140%	10.300
M28 A3-3	4.625	35%	1.619	140%	6.475
M29 A3-3	7.982	35%	2.794	140%	11.175
M30 A3-3	8.420	35%	2.947	140%	11.787
M31 A3-3	9.364	35%	3.278	140%	13.110
SUBT. VIV.	88.451	35%	30.958	140%	123.831
MEQ-4-5-6 A3-3	2.355	25%	589	75%	1.766
MEQ-2 A3-3	7.875	25%	1.969	75%	5.907
MEQ-18 A3-3	6.388	25%	1.597	75%	4.791
MEQ-25 A3-3	2.973	25%	743	75%	2.230
MPE1	40.761	10%	4.076	30%	12.228
MPE2	2.328	10%	233	30%	698
SUBT. EQ	62.680	24%	9.207	72%	27.620
TOTAL	151.131	30%	40.165	106%	151.452

MANZANA	ÁREA TOTAL	COS P.B	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	CONSTRUIBLE
			PLANTA BAJA		TOTAL
M1 A3-4	5.765	35%	2.018	140%	8.071
M2 A3-4	5.867	35%	2.053	140%	8.214
M3 A3-4	5.885	35%	2.060	140%	8.239
M4 A3-4	5.846	35%	2.046	140%	8.184
M5 A3-4	6.158	35%	2.155	140%	8.621
M6 A3-4	6.800	40%	2.720	160%	10.880
M7 A3-4	6.553	40%	2.621	160%	10.485
M8 A3-4	6.630	40%	2.652	160%	10.608
M9 A3-4	4.635	35%	1.622	140%	6.489
M10 A3-4	4.415	35%	1.545	140%	6.181
M11 A3-4	6.672	35%	2.335	140%	9.341
M12 A3-4	6.606	35%	2.312	140%	9.248
M13 A3-4	7.084	35%	2.479	140%	9.918
M14 A3-4	7.139	35%	2.499	140%	9.995
M15 A3-4	7.169	40%	2.868	160%	11.470
M16 A3-4	7.286	40%	2.914	160%	11.658
M17 A3-4	7.500	40%	3.000	160%	12.000
M18 A3-4	3.947	40%	1.579	160%	6.315
M19 A3-4	2.652	35%	928	140%	3.713
SUBT. VIV.	114.609	33%	42.407	133%	169.630
MEQ1 A3-4	4.903	25%	1.226	75%	3.677
MEQ3 A3-4	1.215	25%	304	75%	911
MEQ7 A3-4	1.500	25%	375	75%	1.125
MEQ8 A3-4	2.621	25%	655	75%	1.966
MEQ11 A3-4	4.169	25%	1.042	75%	3.127
MEQ12 A3-4	9.629	35%	3.370	105%	10.110
MEQ13 A3-4	6.938	35%	2.428	105%	7.285
MEQ14 A3-4	4.059	25%	1.015	75%	3.044
MEQ15 A3-6	1.962	25%	491	75%	1.472
MEQ16 A3-4	1.157	25%	289	75%	868
MEQ17 A3-4	3.492	25%	873	75%	2.619
MEQ19 A3-4	1.438	0%	0	0%	0
MEQ21 A3-4	2.135	25%	534	75%	1.601
MEQ22 A3-4	804	25%	201	75%	603
MEQ23 A3-4	1.132	25%	283	75%	849
MEQ24 A3-4	2.303	25%	576	75%	1.727
MEQ25 A3-4	3.309	25%	827	75%	2.481
SUBT. EQ	52.766	25%	14.489	74%	43.466
TOTAL	167.375	29%	56.896	104%	213.095



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

CONTIENE
AREAS DE MANZANAS LOTES: A3-4

FECHA JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA 8/E

P-17

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-1 - Cacungo Herrera José María		
LOTE A3-2 - Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	52.511	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	15.637	30%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	8.898	17%
VIAS VEHICULARES	6.739	13%
VIAS PEATONALES	0	0%
AREA UTIL LOTES A3-1/2	36.874	70%
2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	10.736	21%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	10.736	21%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA		0%
EQUIPAMIENTO	2.464	5%
MUNICIPAL METROPOLITANO		0%
PROPIEDAD PRIVADA	2.464	5%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	13.200	25%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	23.674	45%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-3 - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	223.135	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	53.169	24%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	22.455	10%
VIAS VEHICULARES	28.791	13%
VIAS PEATONALES	1.924	1%
AREA UTIL LOTES A3-3	169.966	76%
2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	61923	28%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	18834	8%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA	43089	19%
EQUIPAMIENTO	19.592	9%
MUNICIPAL METROPOLITANO	2.355	1%
PROPIEDAD PRIVADA	17.237	8%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	81.515	37%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	88.451	40%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-4 - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	297.000	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	86.854	29%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	36.291	12%
VIAS VEHICULARES	44.797	15%
VIAS PEATONALES	5.766	2%
AREA UTIL LOTE A3-4	210.146	71%
2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	42.771	14%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	33.959	11%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA	8.812	3%
EQUIPAMIENTO	52.766	18%
MUNICIPAL METROPOLITANO	16.837	6%
PROPIEDAD PRIVADA	35.929	12%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	95.537	32%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	114.609	39%



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"CIUDAD BICENTENARIO"
ordenanza especial sustitutiva 2012

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIAL:

CONTIENE

ÁREAS
LOTES: A3-1 / A3-2 / A3-3 / A3-4

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
8E

P-18



ORDENANZA ESPECIAL No.

0014

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2009-382 de 25 de mayo del 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza Especial No. 012, sancionada el 16 de marzo del 2007, se emitió la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 006 del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar", sector Pomasqui;

Que el 13 de marzo del 2008, el Directorio de la EMDUQ resolvió crear la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario, con la finalidad de implementar la construcción del proyecto de vivienda social Ciudad Bicentenario;

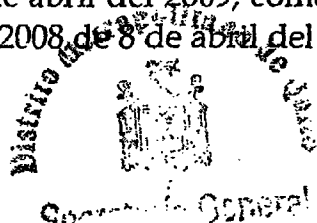
Que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del Proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario", mediante Resolución No. C0293 del 16 de abril de 2008;

Que por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán, es necesario modificar la geometría vial de las calles A, B y conformación de manzanas afectadas;

Que los asentamientos irregulares del sector A3-5, incluidos en el alcance de la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 012 del Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario "El Tajamar", han continuado creciendo en forma espontánea, lo que hace impracticable la iniciativa propuesta en la Ordenanza 0012 de 16 de marzo de 2007, vigente;

Que con el propósito de afectar al menor número posible de viviendas construidas en el lote vecino A3-5, la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas EMMOP ha modificado el trazado vial de la Autovía Mitad del Mundo en el sector sur-oriental del lote A3-4;

Que se cuenta con informes previos favorables tanto de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, remitido en oficio No. 1188 de 3 de abril del 2009, como de Procuraduría Metropolitana mediante expediente 1525-2008 de 8 de abril del 2009.



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Andrade Parota
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a 04 AGO 2009



EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 012, SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO", SECTOR POMASQUI.

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No. 12, del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar", sector Pomasqui, sancionada el 16 de marzo del 2007;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- El Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario está destinado principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

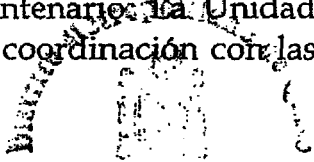
Art. 3.- BENEFICIOS.- El órgano municipal de vivienda deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

Art. 4- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc., correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

Las áreas que en la Ordenanza Especial No. 012 se destinaron a equipamiento urbano en el lote A3-5 excluido, deben recuperarse en las inmediaciones del proyecto Bicentenario. La Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones Metropolitanas de Planificación,

97



Secretaría General

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Audri de Parroja
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE POMASQUI
Cuito. a.....



Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex - hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	Banco Caja de Crédito Agrícola Ganadero	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	22.31 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	29.70 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás.	

Los límites se definen en el plano PM-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.- En caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación in situ, la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario queda autorizada a tomar las medidas reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

Art. 7.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".- 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho;

98
7

SECRETARÍA GENERAL
3
Secretaría General

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Andrés Páez
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a..... 04 AGO 2008



cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.

B) Colectora.- Av. El Tamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. Aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

C) Local.- Vías internas de la urbanización que se subdividen en:

C.1.- Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m., de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal.

Carril para tráfico de bicicletas de 2m., faja de árboles de 1m., y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.

C.2.- Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m). Faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo. Acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.

C.3.- Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m.; y acera de 4m. para circulación peatonal (2m.) y tráfico de bicicletas (2m.). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo. Ver detalle lámina PM-05.

C.4.- Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m.,) doble sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped 50%),

587

SECRETARÍA GENERAL
4

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Andrés...
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a 11 AGO 2009



arborizadas cada 6m. máximo. Ver sentido de vías en lámina PM-05.

- D) Pasaje peatonal.- De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3m. para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.
- E) Cruce peatonal elevado.- Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana, de 4m. de ancho mínimo, pero se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso, y en éstas la pendiente no superará el 10%; en pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.
- F) Transporte Público.- Se ha previsto recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, calles D y 2, a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el Río Monjas, y al sur con la vía a Mariana de Jesús.

El plano PM-08 detalla la ubicación de paradas, que preferentemente se ubicarán en las bahías de estacionamientos laterales previstas en los perfiles viales. Las paradas deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Capítulo III, sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Radios de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A)] y colectora [tipo B)]: radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
- b) Entre vías colectora [tipo B)] y local [tipo C.3) y C.4)]: radio mínimo de bordillo 6m.; y,
- c) Entre vías local [tipo C.3), C.4) y C.5)]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos.

- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.

98
77

SECRETARÍA GENERAL
Secretaría General

ES UNA COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Andrade Parroja
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a

4 AGO 2009



ORDENANZA ESPECIAL No.

0014

- Cuando las dos veredas sean diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 8.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

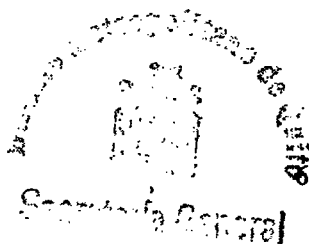
- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda, como mínimo, sin tomar en cuenta los arbustos.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad: Reforestación, Parques y jardines de la EMMOP, etc.

Art. 9.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario", se dispone a las empresas y corporación EMAAP, EMMOP-Q, y EEQ S.A, y CORPORACIÓN DE SALUD AMBIENTAL "VIDA PARA QUITO", apoyar prioritariamente a la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario en las gestiones que correspondan para financiar y construir -según el caso- obras de servicios básicos, conexiones domiciliarias, áreas verdes y paisaje urbano.

98
97



SE PUEDE COPIAR EL ORIGINAL
LO CLERICAL
Andrade Paraja
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL METROPOLITANO DE QUITO

4 AGO 2009



2. La Unidad Ejecutora del proyecto deberá coordinar ante los organismos de crédito los procesos y trámites para obtener recursos para financiar las obras de urbanización y equipamiento. El Municipio garantizará las obligaciones correspondientes. Estos recursos se reembolsarán a la municipalidad al final de la operación con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.

3. SANEAMIENTO AMBIENTAL:

- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias y duchas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.
- Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

5. TELÉFONIA Y COMUNICACIONES:

- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.
- Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 10.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- Las aceras serán construidas de conformidad al diseño a proveerse por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano.

Distrito de
Secretaría General

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Amanda Paraja
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a 01 AGO 2009



- La banda de césped debe emplazarse adyacente a la edificación.

Art. 11.- **MOBILIARIO URBANO.**- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse dentro del área de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - Arborización: un árbol por cada vivienda a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Papeleras: a razón de una por cada diez viviendas.
 - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro nocturno.

Art. 12.- **CICLOVÍA.**- El proyecto promueve un sistema de recorrido continuo que vincula accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de interés singular de la urbanización. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito específico independiente del vehicular asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 13- **ENTORNO NATURAL.**- Los bosques, vertientes y otros agentes serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, y contendrán ciclovías.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas EMMOP-Q la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

Art. 14.- **USO DEL SUELO.**- Se plantea una ciudad polifuncional, equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe

907

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría General

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Alfonso Parera
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a 01 AGO 2009



introducir usos que generen contaminación, ipificados como tales en normas de la Dirección Metropolitana de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las supermanzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías longitudinales.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

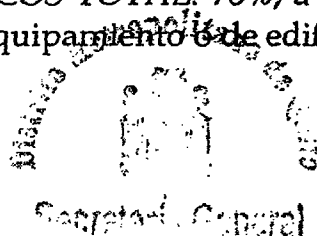
- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal.
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto, sin ocupar el área pública.

3.- EN VÍA COLECTORA:

Av. El Tamar: Se establece vivienda como uso principal.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL: 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.





- EQUIPAMIENTO: educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio y asimilables.
- SERVICIOS: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

5.- EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el área de influencia del río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones, tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EMAAP la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40 m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminería, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30 m. desde el borde superior de quebrada.
- c). En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15 m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona; deberán recubrirse con césped, caminitos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.





- d). A 15 m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

Será restringido el ingreso peatonal a esta franja, con excepción de sitios donde puedan emplazarse miradores esporádicos construidos con todas las seguridades y responsabilidad técnica de especialistas y debidamente autorizados por la municipalidad y controlados por los propietarios o responsables de los equipamientos donde estos miradores se construyan. En cuanto a su tratamiento, en lo posible conservará la vegetación natural y se complementará con vegetación arbustiva, plantas rastreras, césped, etc.

6.- EN MANZANAS 19, 20 Y 21, LOTE A3-4:

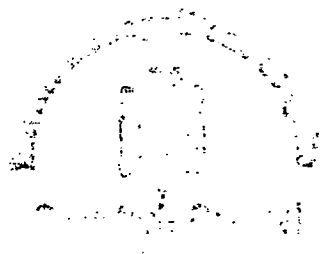
Estas manzanas se desarrollarán de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permitan su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Art. 15.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- Hasta cuatro pisos: Av. El Tajamar; calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a las alturas de edificación del frente.

Art. 16.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal.

987





Art. 17.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados cancelarse por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

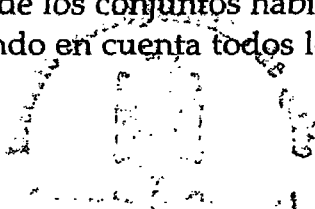
En las manzanas de pendiente accidentada (superior al 15%), se dispondrán todos los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construir muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m² de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6 m., excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.
- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Por el carácter social del proyecto no se exigirá el estudio de impacto de tráfico.

Art. 18.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura

97



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
[Firma]
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE QUITO
Quito, a 04 AGO 2009



manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas serán absueltas por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario.

Art. 19.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

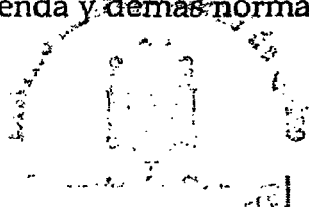
- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2 del Artículo 14 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de las viviendas progresivas, deberá constar la obligatoriedad del propietario de la vivienda de hacer sus ampliaciones únicamente con el mismo sistema constructivo del inmueble que recibe y hasta la altura permitida; y si pretendiera emplear un sistema diverso deberá constar que la municipalidad deslinda cualquier responsabilidad sobre la estabilidad y consecuencias futuras del inmueble, aún si el dueño de la vivienda dispusiera de un estudio estructural específico, con memoria de cálculo y firma de responsabilidad de especialista estructural.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar), las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 20.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas PM-13, PM-15 y PM-16, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando el tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

98
97





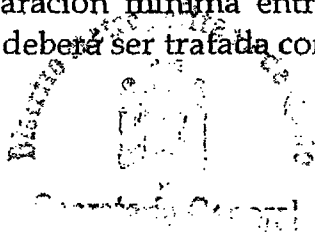
Art. 21.- **LÍNEA DE FÁBRICA.**- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes ni rejas o protecciones de ventanas o puertas hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el río Monjas, sean de propiedad municipal o privada, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 22.- **EDIFICACIONES.**- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana, por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas en el interior de todas las viviendas. La Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.

98





- h) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 6m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 23.- ACCESO.- Se preverán patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales que funcionen como espacios de distribución y organización funcional de la vivienda.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1m. de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

Art. 24.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12 m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m. de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9 m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m²., no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 120 cm., siempre que no se produzca sombra de vista Hasta tres pisos de altura, los

987

Diario Oficial
Municipio de Quito

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Andrade Parroja
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE QUITO
Quito, a..... 4 AGO 2009



referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85 metros), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos, tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos, a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos.

Art. 25.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN
16

COPIA DEL ORIGINAL
AUTENTICADO
Andrade Paraja
SECRETARÍA MUNICIPAL
8 A AGO 2009



Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m. Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada. El área mínima de cocina y comedor será de 8 m² y lado mínimo de 2.5 m, la sala deberá tener un área mínima de 9 m² y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir al tope de su capacidad de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 80 cm. mínimo.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m.

Art. 26.- VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta
- b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.



- d) En el espacio entre bloques de 6.00m. (mínimo), pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 27.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales 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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 28.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL .- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No. 2 adjunto son:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura.- Estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

Forma parte de esta ordenanza el cuadro No. 2 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

587



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO

Andrade Parroja

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, a.....

4 AGO 2009



Art. 29.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el promotor o constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 30 .- ESTÍMULOS.- Dado que Ciudad Bicentenario es un proyecto institucional con finalidad social , de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que los proyectos de los conjuntos habitacionales sean tramitados con:

- Exoneración total de los pagos de tasas o impuestos municipales: Tasa de aprobación, garantías, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Permiso de Habitabilidad, entre otros.
- Exención de presentación de informes de factibilidad de servicios: Agua, alcantarillado, luz eléctrica, etc.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para el proyecto Ciudad Bicentenario.

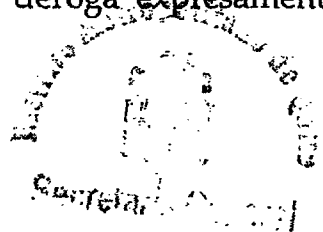
Art. 31.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- A los terrenos del sector A3-5 excluidos de la presente Ordenanza (Cooperativas 15 de Julio, Valle Hermoso y Unidad Nacional), se les asigna Uso Residencial 2 (R2) y zonificación D203-50. (Ver lámina PM - 09').

SEGUNDA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Especial No. 012 y sus anexos.

98
97



COPIA DEL ORIGINAL
Araya
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO
QUITO, a. 04 AGO 2009



TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 28 de mayo del 2009, Año del Bicentenario.

[Firma]

Gonzalo Ortiz Crespo
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

[Firma]

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 30 de abril y 28 de mayo del 2009.- Lo certifico.- Quito, 29 de mayo del 2009.

[Firma]
Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 29 de mayo del 2009.

EJECÚTESE

[Firma]
Andrés Vallejo

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de mayo del 2009.- Quito, 29 de mayo del 2009.

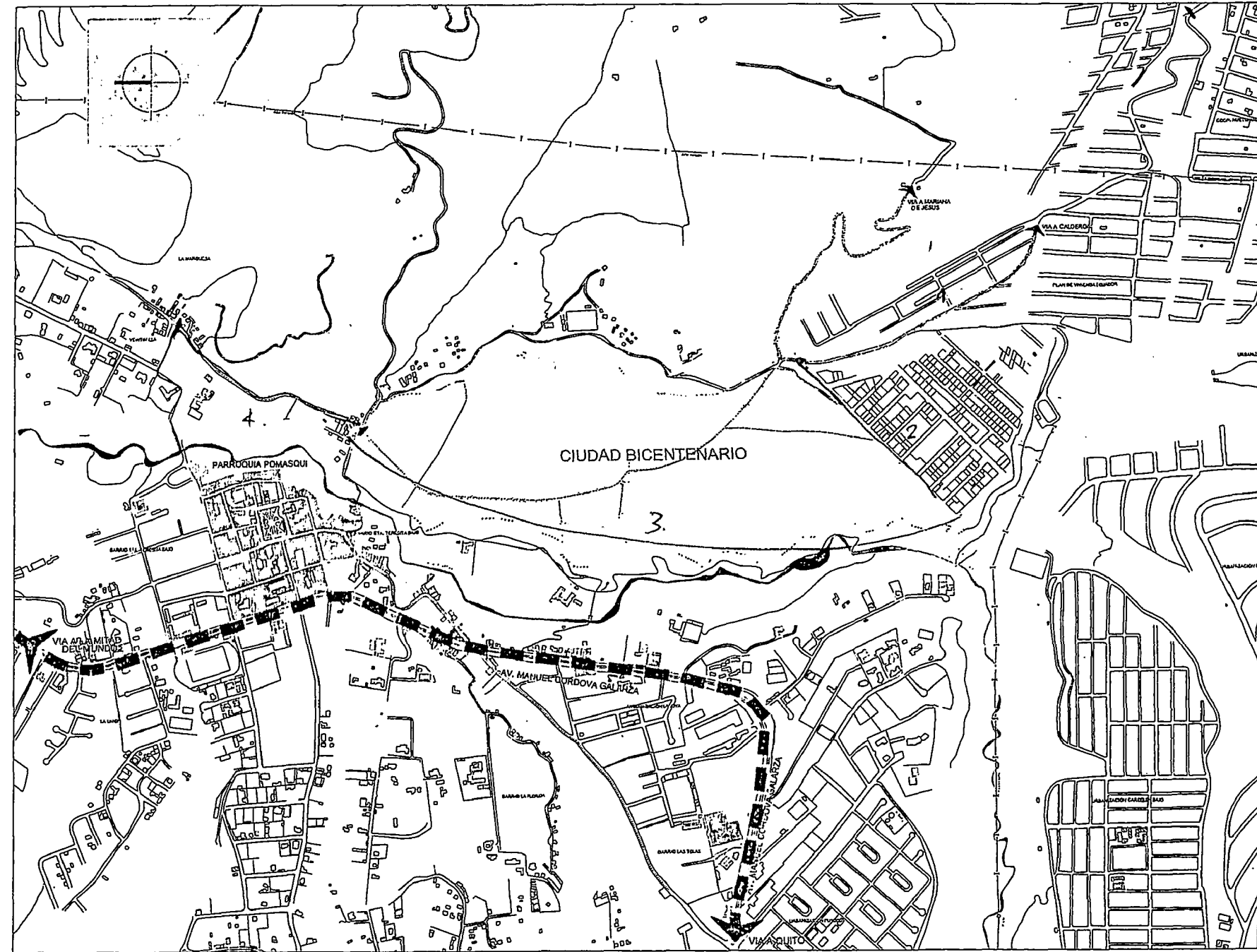
[Firma]
Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

R.B

[Firma]



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
[Firma]
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Quito, a. 04 AGO 2009



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de
Desarrollo
Territorial
CIUDAD BICENTENARIO | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva
2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

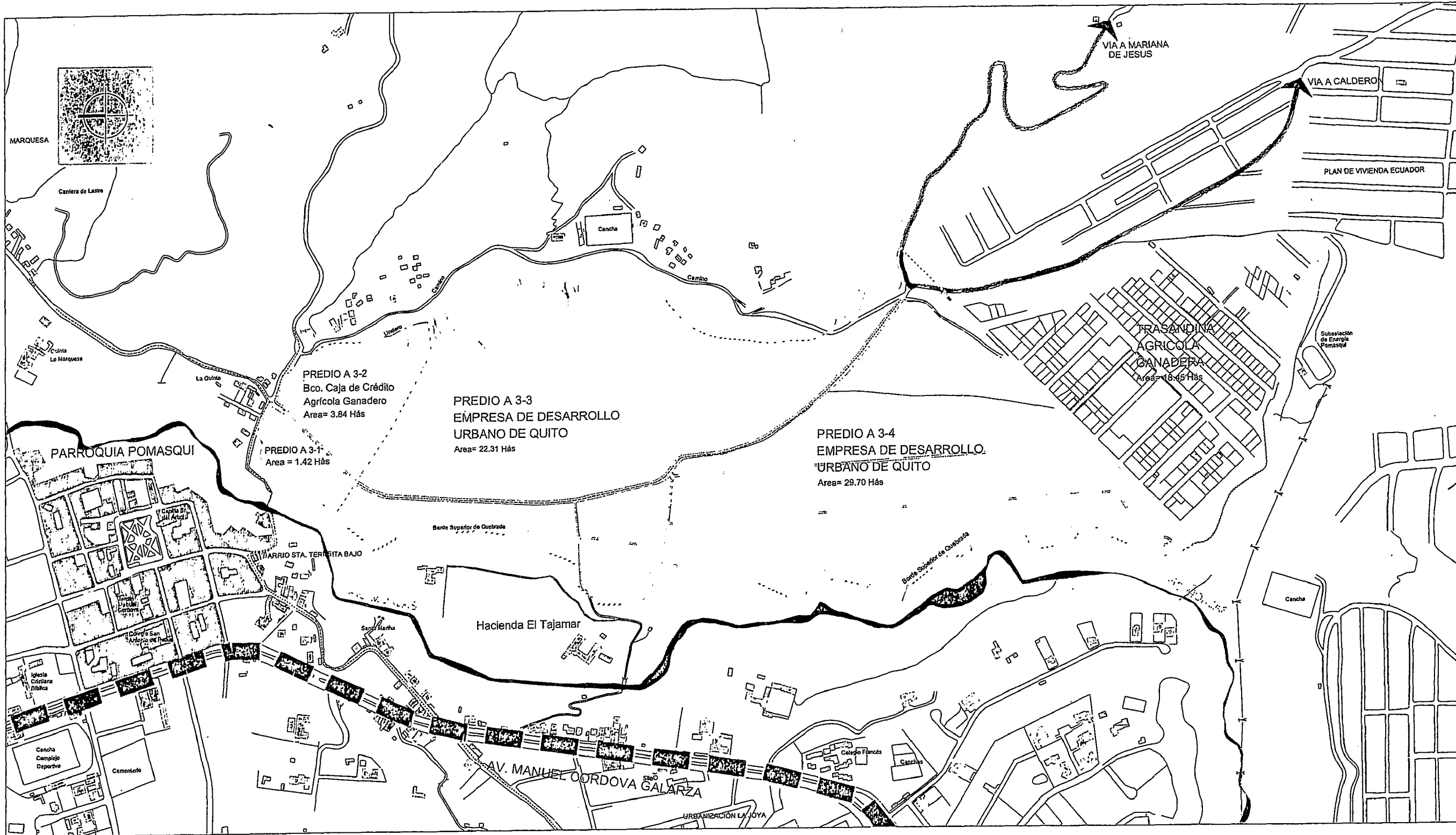
UNIDAD EJECUTORA: CIUDAD BICENTENARIO - EMDUO | DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
ORD. ESPECIAL 012
LE 2009 DE TITULO 38
25 MAR 2009
Ref. Ord. 012

CONTIENE
UBICACION

FECHA: ABRIL / 2009 | LAMINA: PM - 01
ESCALA: 1 : 10.000



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
 CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMDUQ	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARG. JORGE CARVAJAL	ARG. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

LIMITE DE LOS PREDIOS

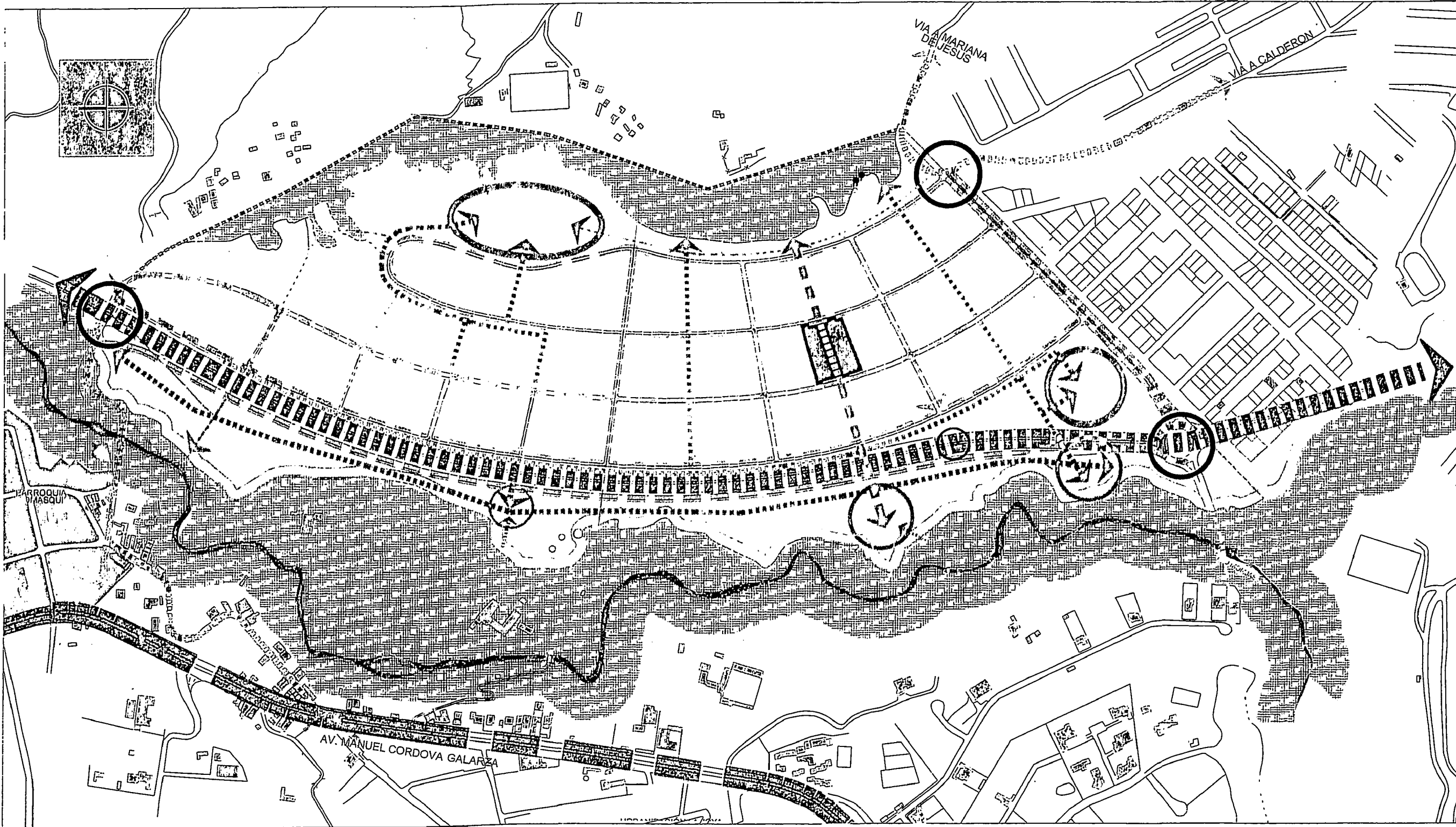
ORD. ESPECIAL 01
 IC-2009-382
 25 MAYO 2009

N° 206-C

CONTIENE

DELIMITACIÓN DEL PROYECTO

FECHA	ABRIL / 2009	LAMINA	PM - 02
ESCALA	1 : 5.000		



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

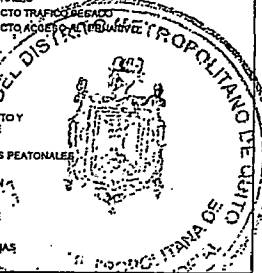
ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO-TAJAMAR | DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
- LIMITE DE LOS PRECIOS
 - AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
 - TRAMA VIAL PROPUESTA
 - EJES PEATONALES
 - VIAS PROYECTO TRAFICO REGADO
 - VIAS PROYECTO ACCESO AL TERMINAL
 - NODOS
 - PLAZAS
 - EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE
 - RECORRIDOS PEATONALES
 - PROTECCION ECOLOGICA
 - AREA VERDE
 - PERMANENCIAS HISTORICAS

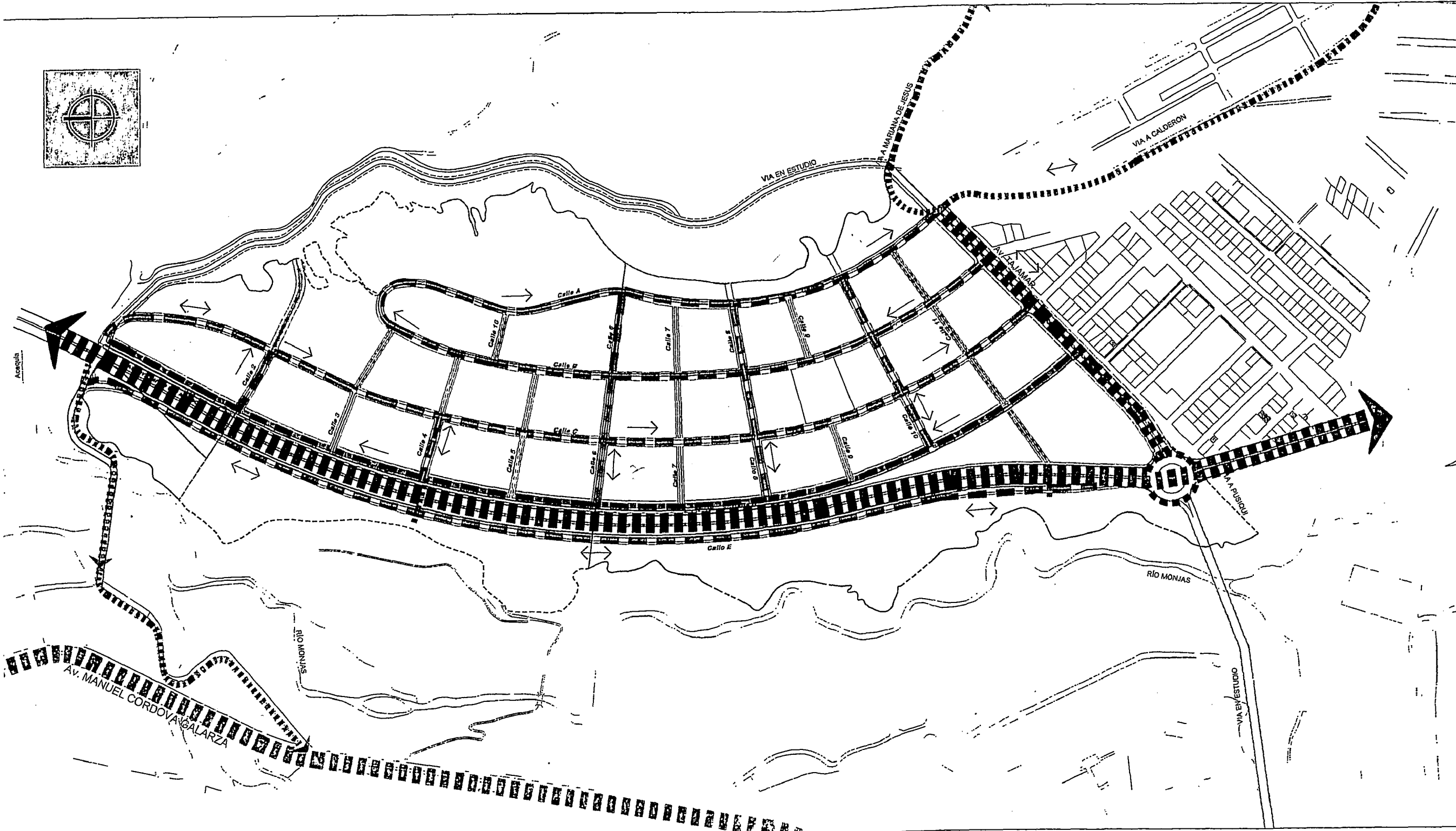
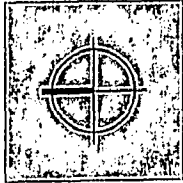


CONTIENE

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA: ABRIL / 2009 | LAMINA: PM - 04

ESCALA: 1 : 4.000



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO TADUO | DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

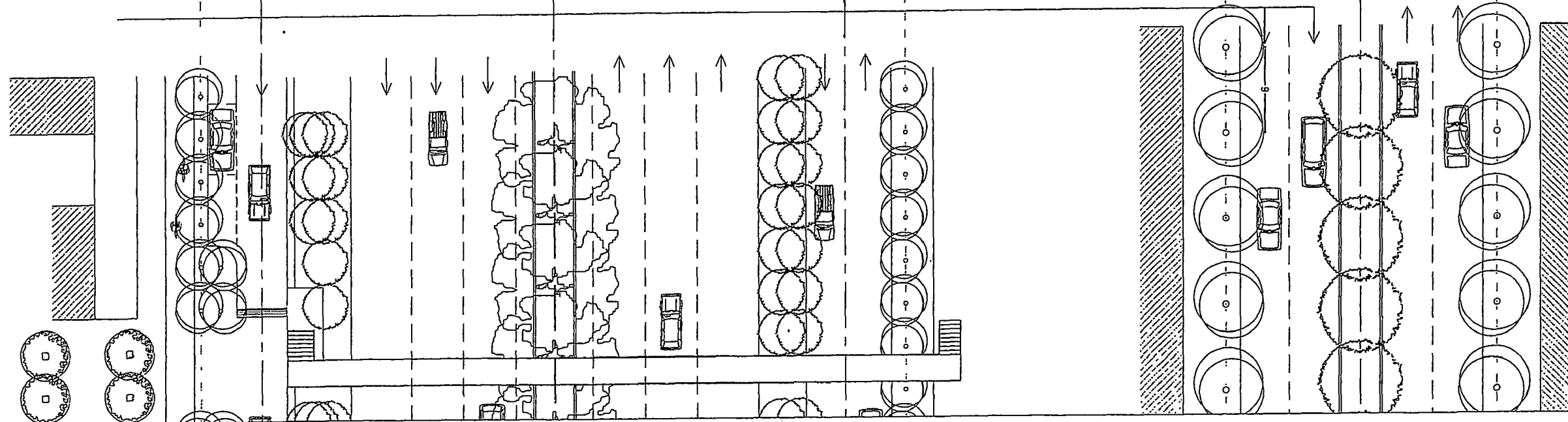
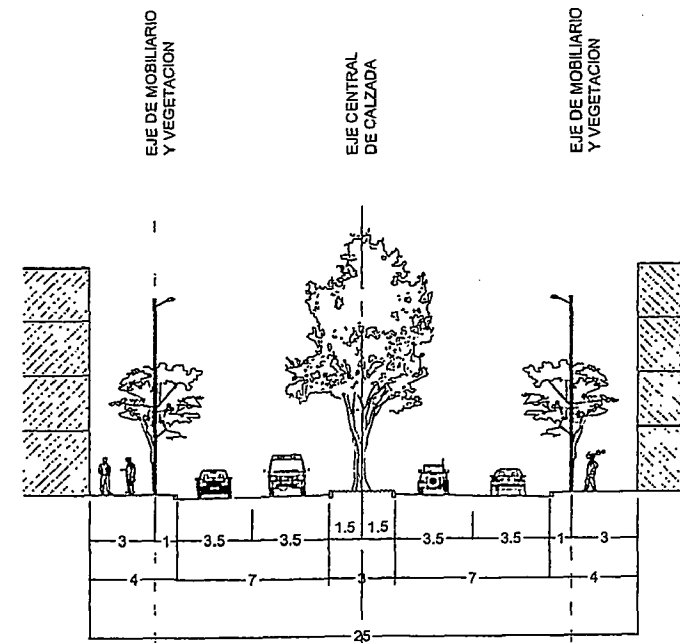
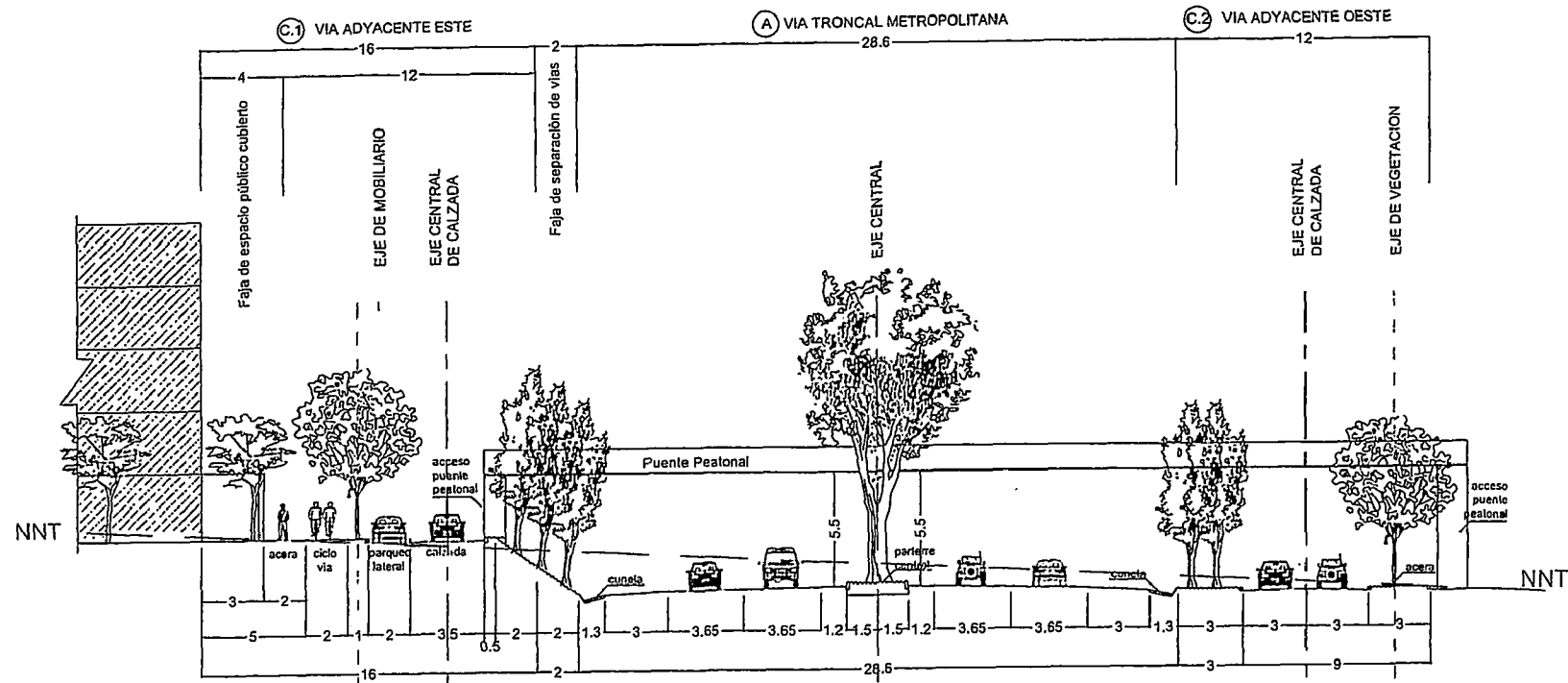
REFERENCIA	
1.	AV. MANUEL CORDOVA GALARZA
2.	VIA TRONCAL METROPOLITANA
3.	AVENIDA TAJAMAR
4.	VIA LOCAL
5.	VIA PEATONAL
6.	VIA ACCESO
7.	PUENTE PEATONAL
8.	CIRCULACIÓN UN SENTIDO
9.	CIRCULACIÓN DOBLE SENTIDO

CONTIENE
SISTEMA VIAL

FECHA: ABRIL / 2009
LAMINA: PM - 05
ESCALA: 1 : 4.000

PERFIL VIA TRONCAL METROPOLITANA
(28.60 m)

ⓑ AVENIDA EL TAJAMAR
(25.00 m)



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO
ordenanza especial sustitutiva
2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO-EMDUQ
DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL
ARQ. JORGE CARVAJAL
ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
ORD. ESPECIAL 01A
(C-2009, 382
25 MAYO 2009

206-C

CONTIENE
SISTEMA VIAL
PERFILES DE VIAS

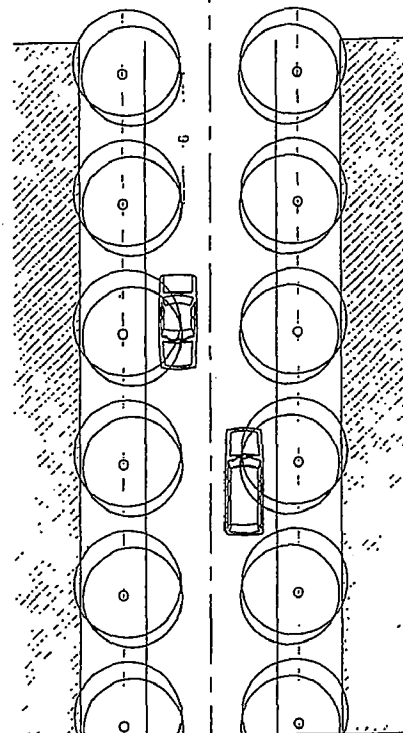
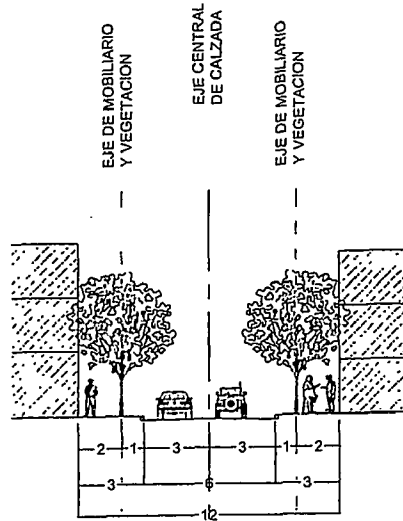
FECHA
ABRIL / 2009

LAMINA

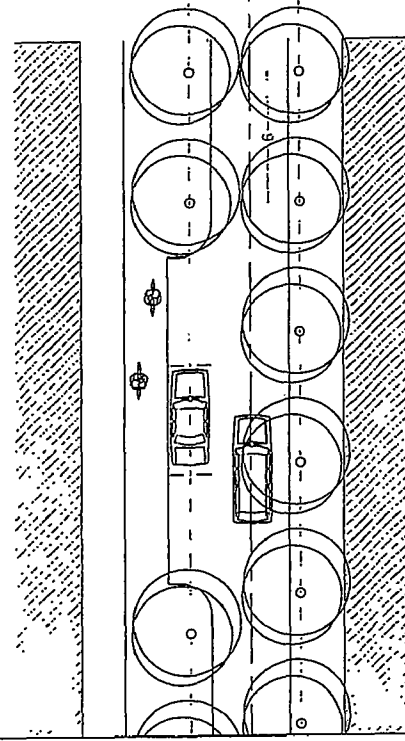
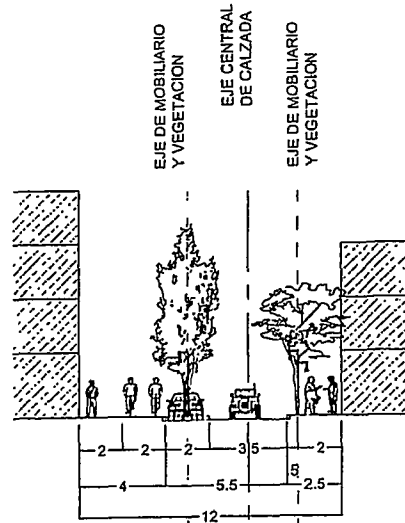
ESCALA
1 : 250

PM - 06

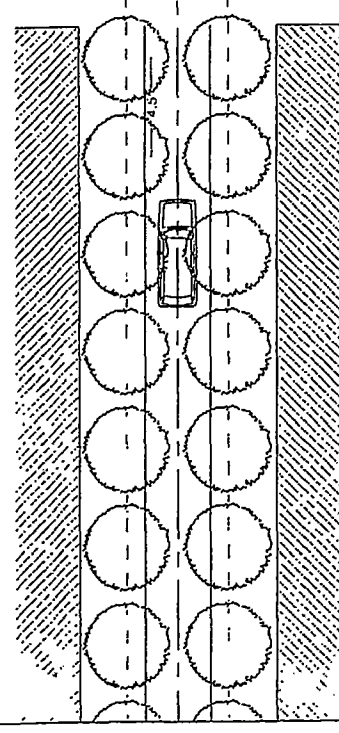
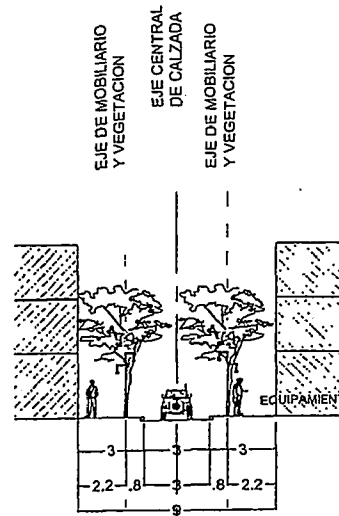
ⓐ VÍA LOCAL
(12.00 m)



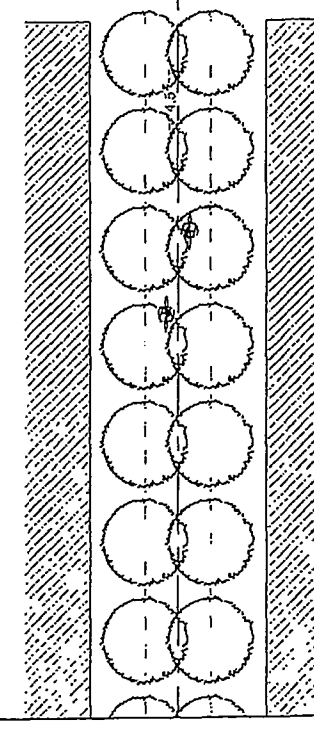
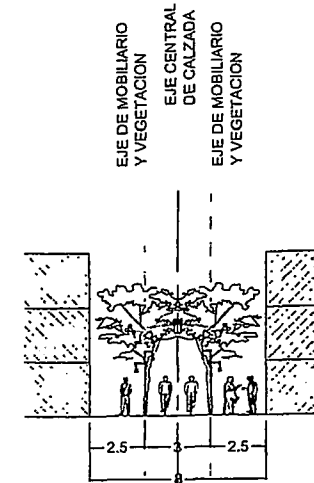
ⓑ VÍA LOCAL
(12.00 m)



ⓒ VÍA LOCAL
(9.00 m)



ⓓ PASAJE PEATONAL
(8.00 m)



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO
ordenanza especial sustitutiva
2009

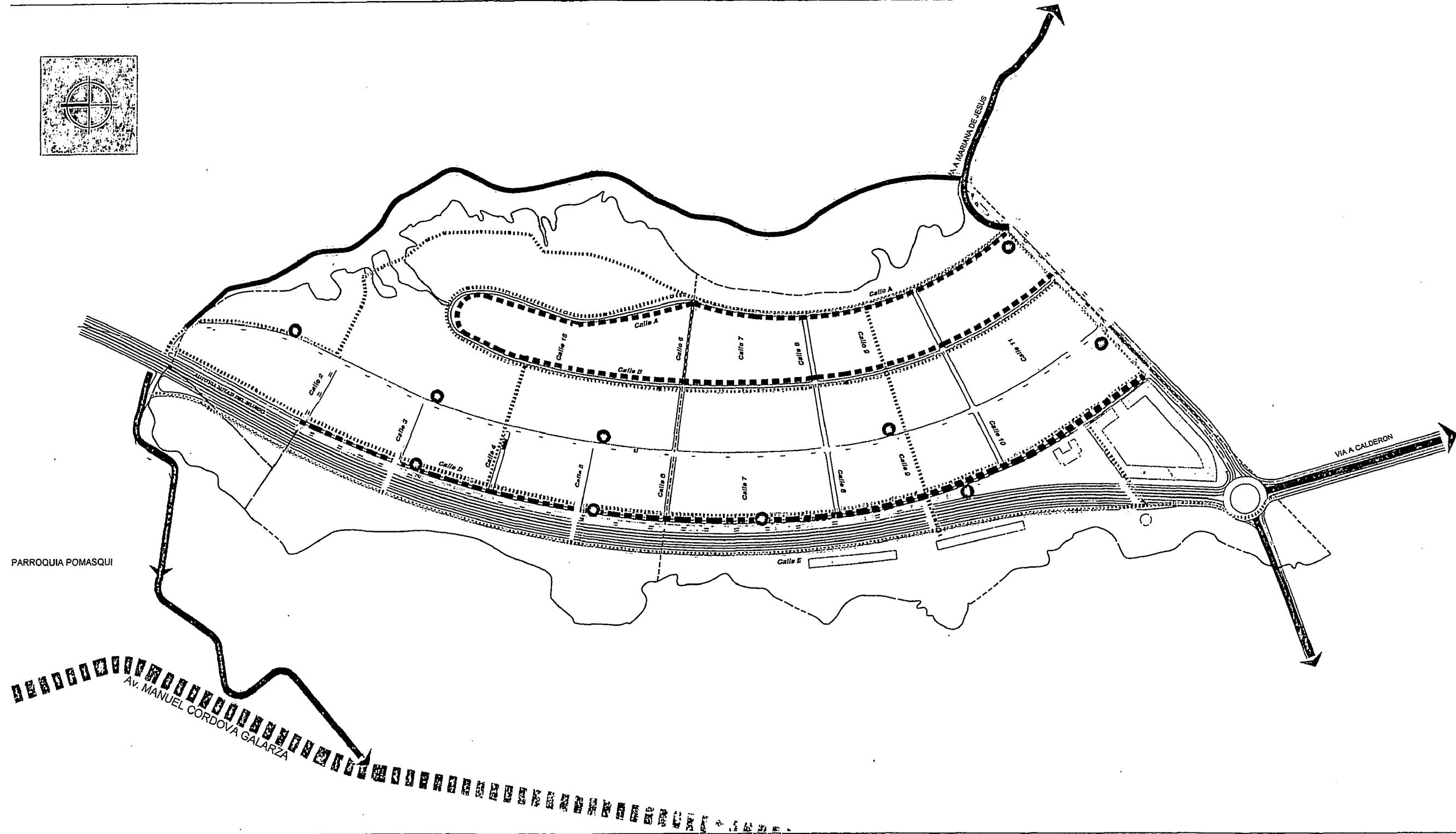
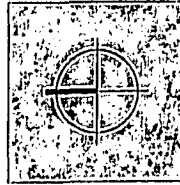
EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMBUQ | DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL
ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
ORD. ESPECIAL 014
(C-2009-382
25 de 2009

U-206 C
CONTIENE
SISTEMA VIAL
PERFILES DE VIAS

FECHA ABRIL / 2009 | LAMINA PM - 07
ESCALA 1 : 250



PARROQUIA POMASQUI

QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMDUQ

ARQ. JORGE CARVAJAL

DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

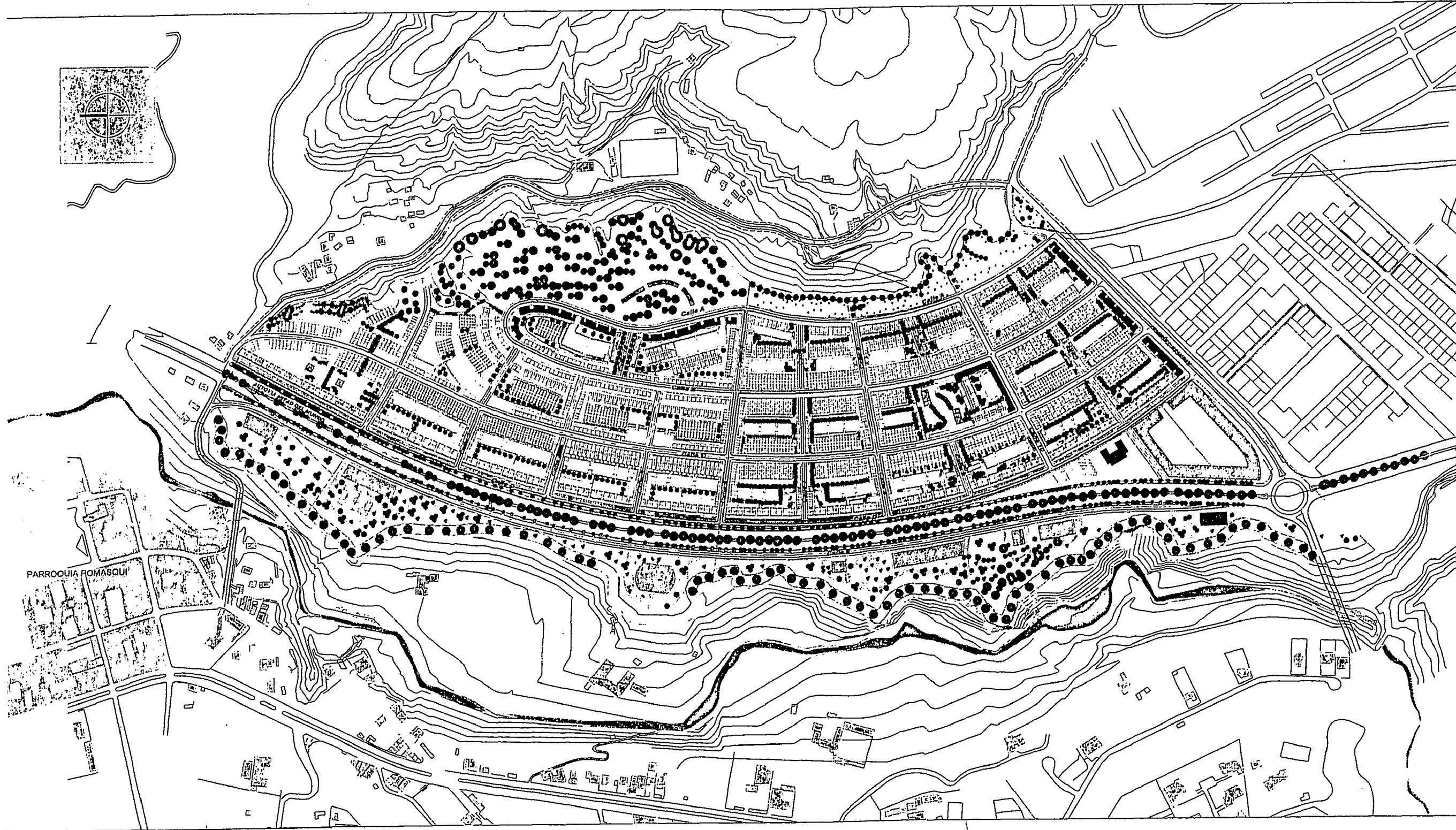
- ===== ACCESOS
- ===== DESVIO TRANSPORTE PESADO
- TRANSPORTE PÚBLICO
- VIA PEATONAL
- BICLOVA
- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO
- PARADAS



CONTIENE

MOVILIDAD

FECHA	ABRIL / 2009	LAMINA	PM - 08
ESCALA	1 : 4.000		



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de
Desarrollo
Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva
2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA
CIUDAD BICENTENARIO - EMDDO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

[Signature]
ARQ. JORGE CARVAJAL

[Signature]
ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA
- BLOQUE MULTIFAMILIAR
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON
ZOCALO USO MULTIPLE
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO

CONTIENE

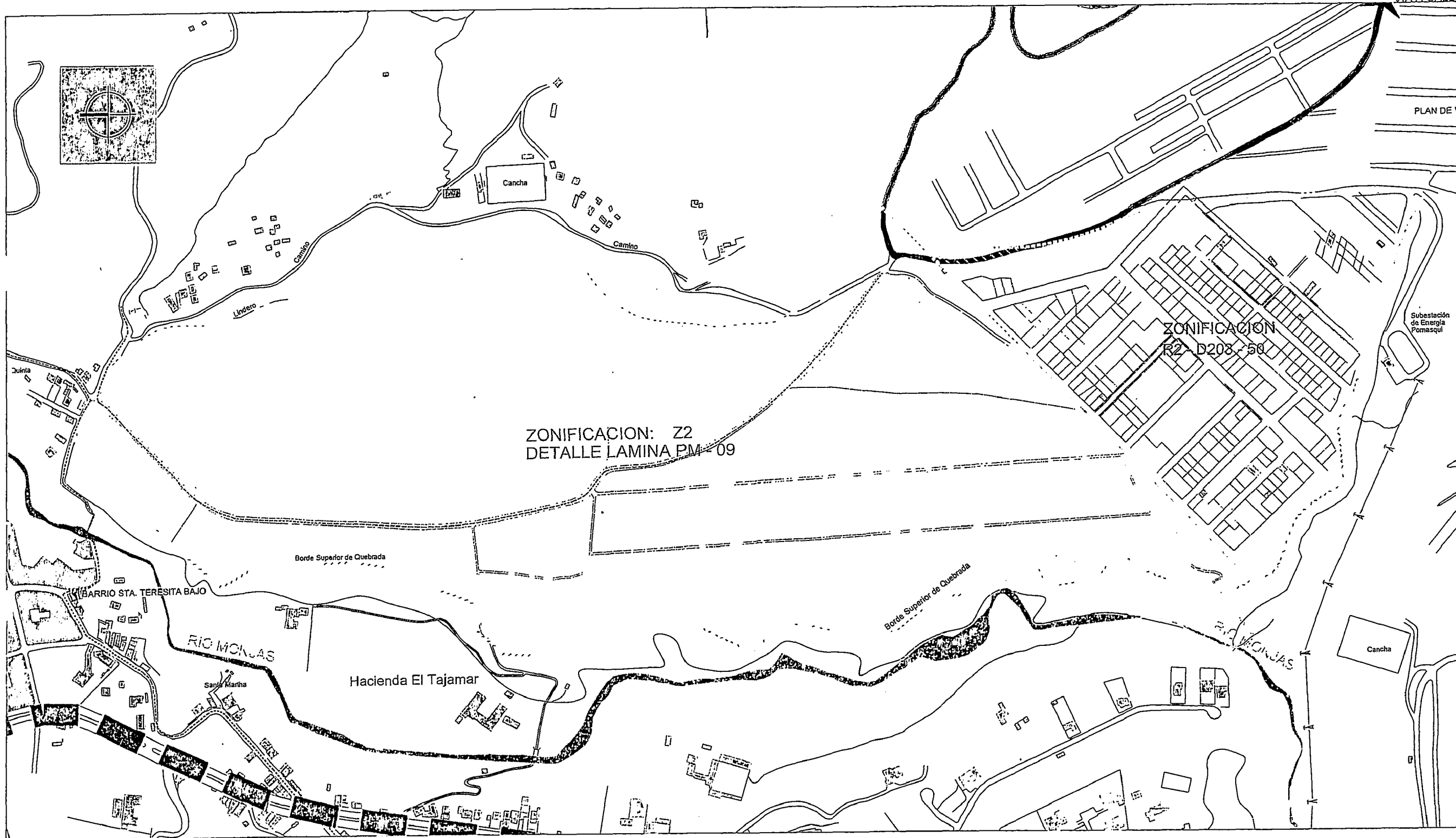
USO Y TIPO DE EDIFICACION

FECHA
ABRIL / 2009

LAMINA

ESCALA
1 : 4.000

PM - 09



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
 CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO
 ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMDUG	DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL
ARQ. JORGE CARVAJAL	ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

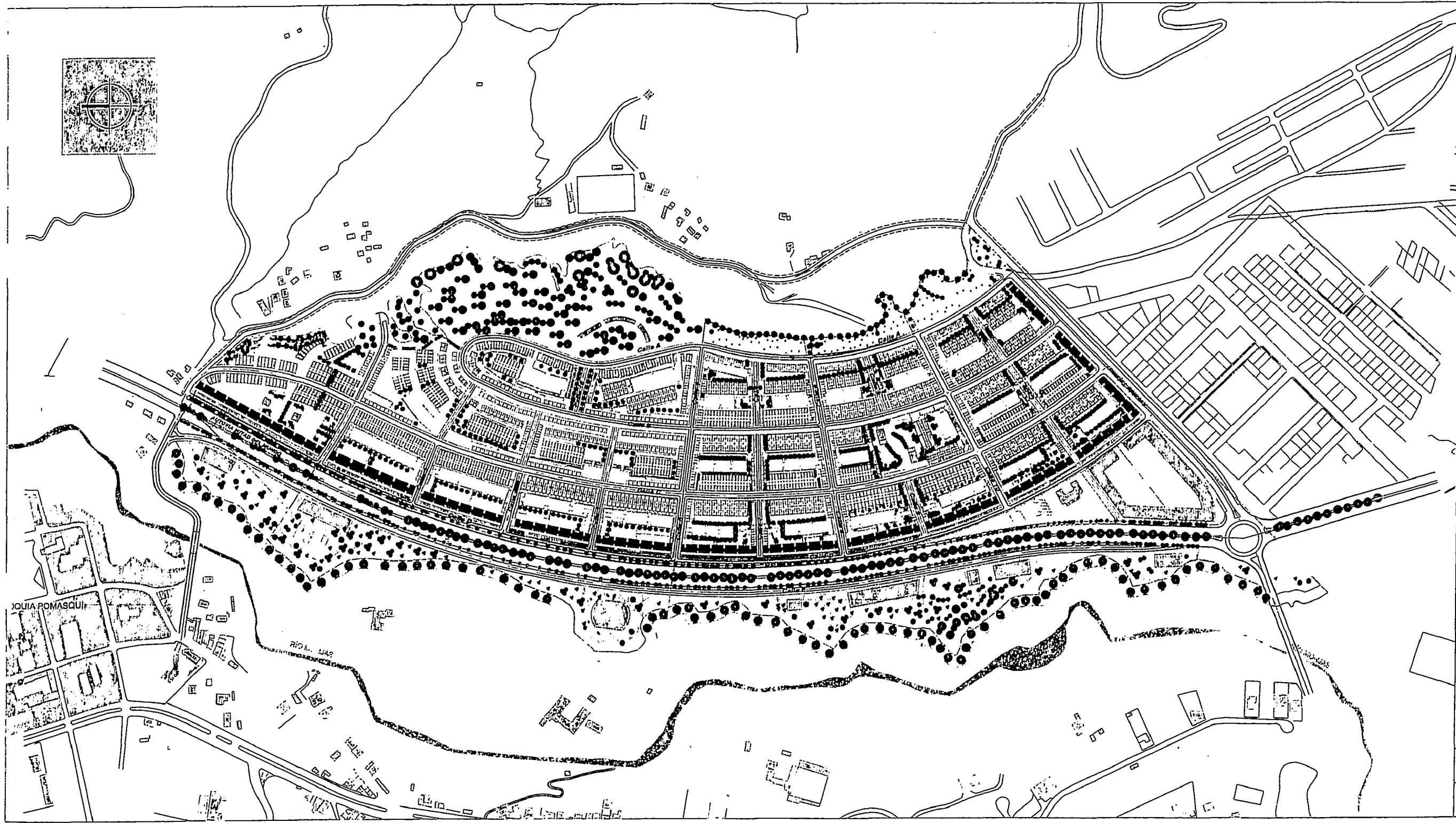
LOTE A3-2;A3-3;A3-4

LOTE A3-5

CONTIENE

USO DEL SUELO
LOTE A3-5

FECHA ABRIL / 2009	LAMINA PM - 09'
ESCALA 1 : 4.000	



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMDUO | DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- HASTA 3 PISOS
- HASTA 4 PISOS
- HASTA 5 PISOS

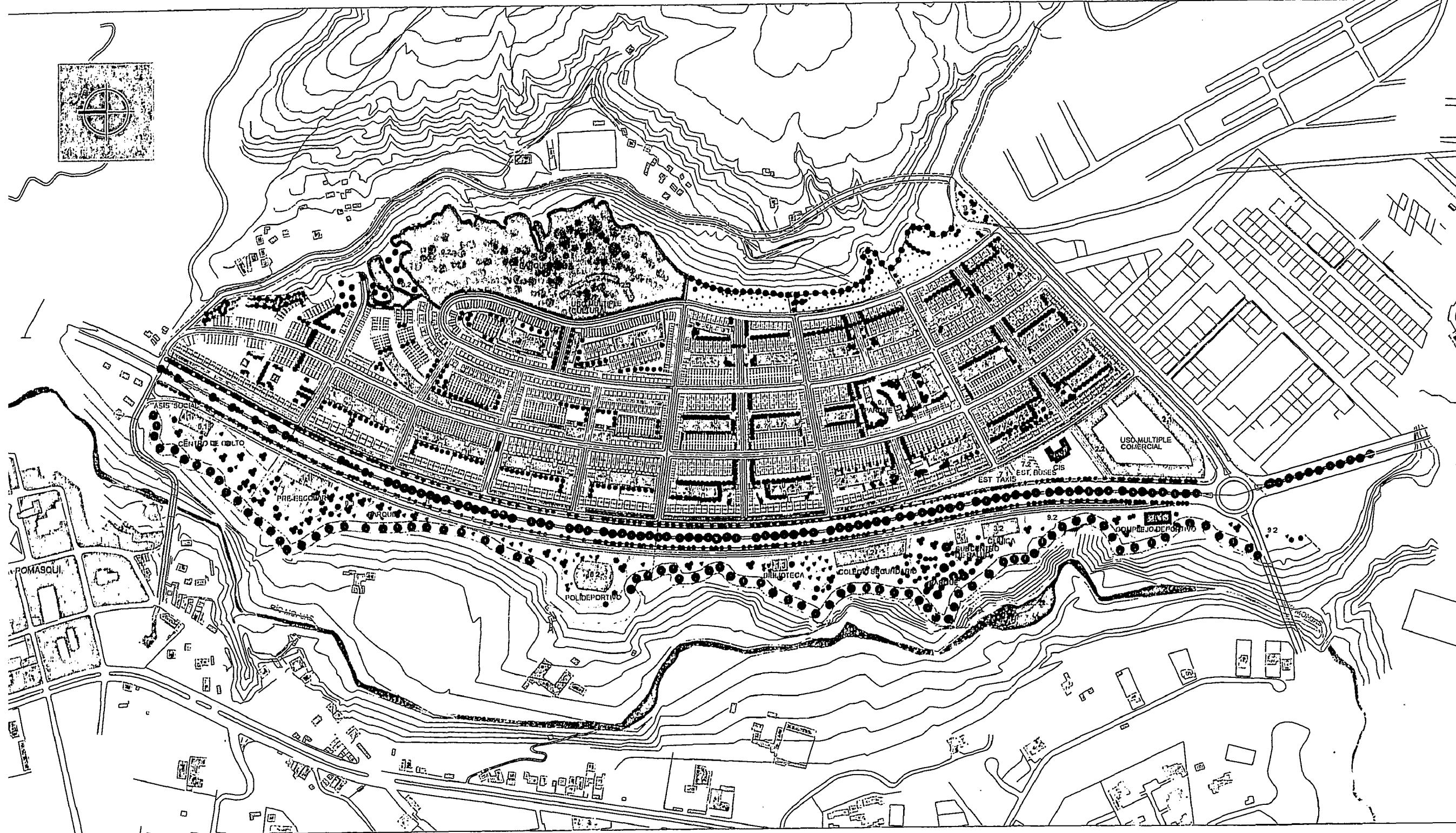


CONTIENE

ALTURA DE EDIFICACION

FECHA: ABRIL / 2009 | LAMINA

ESCALA: 1:4,000 | PM - 10



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
 CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO
 ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
 POMASQUI

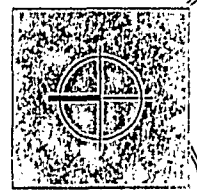
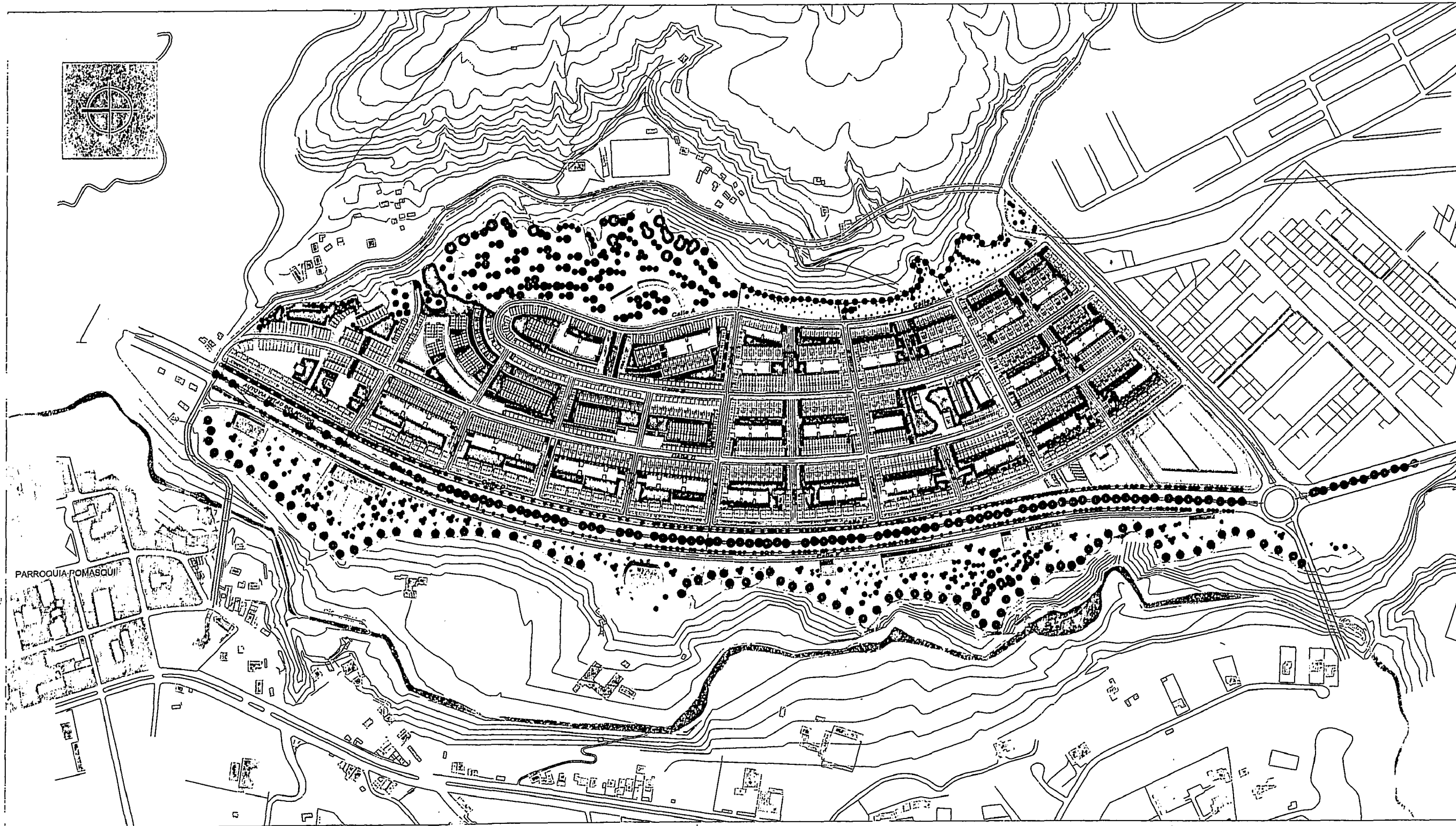
UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO, EMDUQ | DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 ARQ. JORGE CARVAJAL | ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- VIVIENDA
- COMERCIO
- EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PROTECCIÓN ECOLÓGICA
- 1 EDUCACIÓN
- 2 USO MULTIPLE
- 3 SALUD
- 4 BIENESTAR SOCIAL
- 5 RELIGIOSO
- 6 SEGURIDAD
- 7 TRANSPORTE
- 8 PARQUES Y PLAZAS

CONTIENE
 USOS DE SUELO Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO

FECHA: ABRIL 2009 | LAMINA: PM - 11
 ESCALA: 1 : 4,000



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial

CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA
CIUDAD BICENTENARIO - EMDUQ

DIRECCION METROPOLITANA DE
PLANIFICACION TERRITORIAL

Jorge Carvajal
ARQ. JORGE CARVAJAL

René Vallejo
ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- EDIFICACION
- ESPACIO PUBLICO PEATONAL
- ESPACIO PUBLICO VEHICULAR
- ESPACIO PRIVADO
- ESPACIO VERDE PRIVADO
- ESPACIO PRIVADO EQUIPAMIENTO

CONTIENE

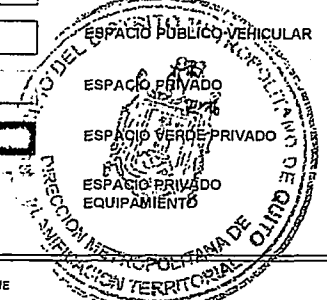
ESPACIO PUBLICO Y
ESPACIO PRIVADO

FECHA
ABRIL / 2009

LAMINA

ESCALA
1 : 4.000

PM - 12



QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
 CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO
 ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
 POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA CIUDAD BICENTENARIO - EMDUQ
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 ARQ. JORGE CARVAJAL
 ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
 ORD. ESPECIAL 01A
 IC - 2009 - 382
 25 MAYO 2009

Refer. 01A-012

CONTIENE
 EQUIPAMIENTO
 LOTES: A3-2 / A3-3 / A3-4

FECHA ABRIL / 2009
 ESCALA S/E

LAMINA
 PM - 13

CUADRO No. 2: EQUIPAMIENTO Población estimada 14,000 Habitantes

EQUIPAMIENTO	NOMENCLATURA	NORMATIVA VIGENTE				PROYECTO												
		RADIO DE INFLUENCIA EN MTS.	NORMA M2/HAB	LOTE MÍNIMO (m²)	POBLACIÓN BASE	ÁREA DE SUBLO REQUERIDO m²	# DE PISOS	PLANTA BAJA		TOTAL		LOTES			PROPIEDAD			
								COS PB	EXIFICABILIDAD (M2)	COS TOTAL	EXIFICABILIDAD (M2)	A 3-2	A 3-3	A 3-4	MDMQ	EMDUQ	PRIVADO	
1 EDUCACIÓN																		
1.1	Preescolar, escuelas (1)	MEQ2-A3-3	400	0,40	800	1.000	8.000	3	25%	1.969	75%	5.907		7.875		7.875		
1.2	Colegios secundarios (1)	MEQ11-A3-4	1.000	0,80	2.500	5.000	16.000	3	25%	1.821	75%	5.462		7.282		7.282		
1.3	Biblioteca y Centro de Documentación	MEQ3-A3-4	1.000	0,30	500	5.000	6.000	3	25%	304	75%	911		1.215		1.215		
SUBTOTAL						30.000				4.083		12.280		7.875		16.373		
2 USO MULTIPLE																		
2.1	Uso Múltiple (comercial)	MEQ12-A3-4	800	0,03	300	10.000	600	3	33%	3.365	105%	10.095		9.613		9.613		
2.2	Uso Múltiple (comercial)	MEQ13-A3-4	800	0,03	300	10.000	600	3	33%	2.184	105%	6.552		6.239		6.239		
2.3	Uso Múltiple (Cultural)	MEQ4-A3-3	1.000	0,30	500	5.000	6.000	3	25%	186	75%	559		746		746		
2.4	Uso Múltiple (Cultural)	MEQ5-A3-3	1.000	0,30	500	5.000	6.000	3	25%	250	75%	751		1.001		1.001		
2.5	Uso Múltiple (Cultural)	MEQ6-A3-3	2.000	0,15	2.000	10.000	3.000	3	25%	150	75%	449		599		599		
SUBTOTAL						16.200				6.138		18.407		2.348		18.758		
3 SALUD																		
3.1	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.	MEQ7-A3-4	800	0,15	300	2.000	3.000	3	25%	300	75%	900		1.500		1.500		
3.2	Clinicas (máximo 30 camas), centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día.	MEQ8-A3-4	1.500	0,20	800	5.000	4.000	3	25%	600	75%	1.800		2.647		2.647		
SUBTOTAL						7.000				900		2.700		4.147		4.147		
4 BIENESTAR SOCIAL																		
4.1	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	MEQ9-A3-2	1.500	0,10	400	5.000	2.000	3	25%	358	75%	1.074	1.432				1.432	
SUBTOTAL						2.000				358		1.074	1.432				1.432	
5 RELIGIOSO																		
5.1	Centro de Culto	MEQ10-A3-2	400	0,10	800	2.000	2.000	3	25%	258	75%	774	1.032				1.032	
SUBTOTAL						2.000				258		774	1.032				1.032	
6 SEGURIDAD																		
6.1	Centro Integrado de Seguridad CIS	MEQ14-A3-4	400	0,15	100	1.000	3.000	3	25%	1.015	75%	3.045		4.059	4.059			
SUBTOTAL						3.000				1.015		3.045		4.059	4.059			
7 TRANSPORTE																		
7.1	Estación de taxis, parada de buses.	MEQ15-A3-4	800	0,05	100	1.000	1.000	3	25%	423	75%	1.269		1.692		1.692		
7.2	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.	MEQ16-A3-4	3.000	0,05	300	10.000	1.000	3	25%	289	75%	868		1.157		1.157		
SUBTOTAL						2.000				712		2.138		2.848		2.848		
8 DEPORTES																		
8.1	Complejo Deportivo Barrial + Piscina 1500 m2	MEQ17-A3-4	1.000	0,50	5.000	5.000	10.000	3	25%	1.746	75%	5.239		3.493	3.493			
8.2	Polideportivos privados, gimnasios, etc.	MEQ18-A3-3	1.000	0,15	5.000	5.000	3.000	3	25%	1.578	75%	4.734	6.312				6.312	
SUBTOTAL						13.000				3.324		9.973	6.312	3.493	3.493	6.312		
TOTAL EQUIPAMIENTO URBANO						75.200				16.796		50.388	2.464	16.534	38.897	7.652	47.878	2.464
9 PARQUES Y PLAZAS DE PASEO Y ESPARCIMIENTO																		
9.1	Parques Infantiles, parque barrial, deporte privado	MEQ1-A3-4			5.000		4.803	3	25,0%	2.452	75%			4.903	4.903			
9.2	Espacios Verdes Urbanos	MEQ19-A3-4			5.000		1.365	3	1,0%	27				1.365	1.365			
9.3	Espacios Verdes Urbanos, ciclovías	MPE1 A3-3			5.000		40.770	3	9,4%	1.500	28%	4.500		40.770	40.770			
		MPE2 A3-3				2.328	0,5%		1.501	2%	4.503		2.328	2.328				
		MEQ20 A3-3, A3-4				82.801	19,0%		3.000	57%	9.000	10.766	34.734	37.101	82.601			
TOTAL						77.528				17,8%			13.230	94.365	82.267			

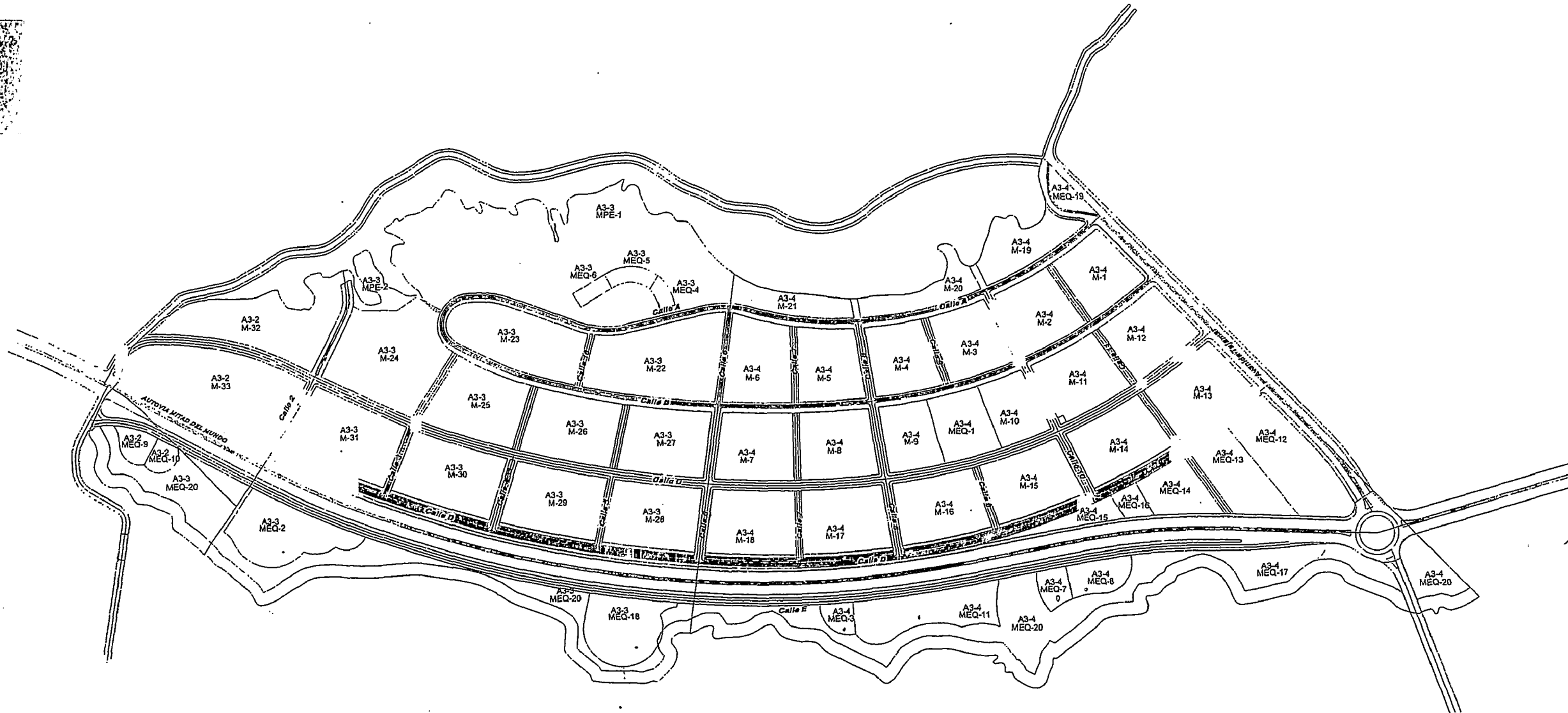
NOTAS:

- (1) Área de proyecto optimizada para uso en doble jornada
- (2) Área de proyecto optimizada para uso combinado de otras instalaciones

SIN PARQUE 2.464 59.631 45.166 56.919 47.878 2.464

ORDENAMIENTO URBANO
 CIUDAD BICENTENARIO
 EQUIPAMIENTO URBANO

1	ÁREA BRUTA	572.646	
2	ÁREA DE VÍAS	138.172	
3	ÁREA ÚTIL (A.BRUTA - A. VÍAS)	434.474	100,0%
4	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	191.228	44%
5	ÁREA DE VIVIENDA	243.248	56%
6	CABIDA ESTIMADA	3.405	viviendas
7	POBLACIÓN ESTIMADA	13.622	habitantes



QUITO

ALCALDIA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de Desarrollo Territorial
CIUDAD BICENTENARIO | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

CIUDAD BICENTENARIO

ordenanza especial sustitutiva 2009

EX HACIENDA "TAJAMAR" POMASQUI

UNIDAD EJECUTIVA CIUDAD BICENTENARIO - EMOUQ. DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. JORGE CARVAJAL ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
ORD. ESPECIAL OI 4
IC-2009-382
25 MAYO 2009



CONTIENE
NOMENCLATURA TERRITORIAL

FECHA: ABRIL / 2009 LAMINA: PM - 14
ESCALA: 1:4.000

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-1 - Cacuango Herrera José María		
LOTE A3-2 - Bco. Caja de Crédito Agrícola Ganadero		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	52.511	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	15.721	30%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	8.898	17%
VIAS VEHICULARES	6.824	13%
VIAS PEATONALES	0	0%
AREA UTIL LOTES A3-1/2	36.790	70%

2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	10.766	21%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	10.766	21%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA		0%

EQUIPAMIENTO	2.464	5%
MUNICIPAL METROPOLITANO		0%
PROPIEDAD PRIVADA	2.464	5%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	13.230	25%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	23.560	45%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-3 - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	223.135	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	37.342	17%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	22.455	10%
VIAS VEHICULARES	12.963	6%
VIAS PEATONALES	1.924	1%
AREA UTIL LOTES A3-3	185.793	83%

2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	77.832	35%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	34.734	16%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA	43.098	19%

EQUIPAMIENTO	16.534	7%
MUNICIPAL METROPOLITANO	0	0%
PROPIEDAD PRIVADA	16.534	7%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	94.366	42%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	91.427	41%

RESUMEN AREAS		
LOTE A3-4 - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito		
1- DEL AREA BRUTA	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	297.000	100%
AREA TOTAL DE VÍAS	85.109	29%
VIA TRONCAL METROPOLITANA	35.442	12%
VIAS VEHICULARES	43.901	15%
VIAS PEATONALES	5.766	2%
AREA UTIL LOTE A3-4	211.891	71%

2- DEL AREA UTIL	PROYECTO	
	AREA m2	%DEL AREA TOTAL DEL LOTE
TOTAL AREA VERDE MUNICIPAL	38.467	13%
AREA VERDE MUNICIPAL (VARIOS USOS)	37.101	12%
AREA PROTECCION ECOLÓGICA	1.365	0%

EQUIPAMIENTO	45.166	15%
MUNICIPAL METROPOLITANO	12.455	4%
PROPIEDAD PRIVADA	32.710	11%
AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	83.632	28%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	128.259	43%

QUITO

ALCALDÍA METROPOLITANA

SDT | Secretaría de
Desarrollo
Territorial
CIUDAD BICENTENARIO | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

CIUDAD
BICENTENARIO
ordenanza especial sustitutiva
2009

EX HACIENDA "TAJAMAR"
POMASQUI

UNIDAD EJECUTORA
CIUDAD BICENTENARIO EMDUCO
DIRECCION METROPOLITANA DE
PLANIFICACION TERRITORIAL
ABD. JORGE CARVAJAL
ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA
ORD. ESPECIAL 014
IC: 2009-382
25 MAYO 2009



CONTIENE
AREAS
LOTES: A3-1 / A3-2 / A3-3 / A3-4

FECHA
ABRIL / 2009

LAMINA

ESCALA
S/E

PM-17



Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

4636-2012.

Quito, 22 OCT. 2012
DJ-EPMHV 2033/012

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio s/n, de fecha 31 de julio del 2012, con No. de ingreso 2012010912, por el que solicita documentación, en forma previa a remitir a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el pronunciamiento jurídico sobre los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas de "La Mena", "Ciudad Bicentenario", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur", cúmpleme expresar lo siguiente:

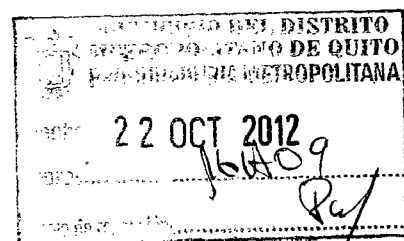
El Arq. Fernando Puento, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, (Subrogante), del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio No. STHV 004922-2012, emite el informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas, inicialmente referidas.

En tal virtud, junto al presente remito la aprobación técnica, así como los informes de regulación metropolitana de los predios; y, copias de las ordenanzas a ser sustituidas, a fin de que se sirva disponer se emita los informes jurídicos respectivos y se continúe con el procedimiento que permita la aprobación de las referidas Ordenanzas Sustitutivas, por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Margarita Romo Pico
GERENTE GENERAL
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	SC	22-10-2012	
Revisado por:	HCH	22-10-2012	



11111
22-10-12
96.27

Mz 17



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:44

No. 416512

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

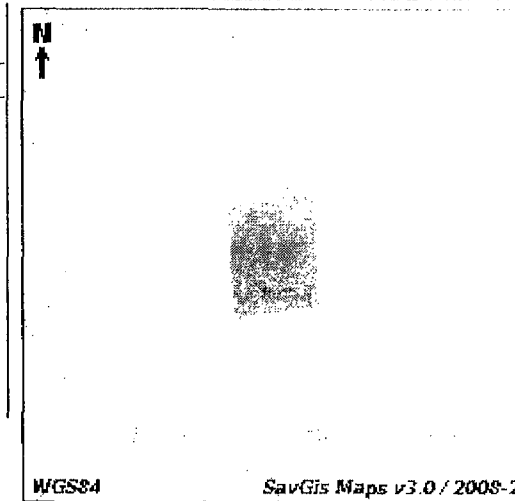
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1268195
 Clave catastral: 14311 10 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno

Área de terreno: 7500,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 349,37 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 8	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 7	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- RADIO DECURVATURA EN LAS ESQUINAS DE FINIDO SEGUN ESTACAS DEL URBANIZADOR
- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO EL TAJAMAR APROBADO MEDIANTE IRD ESPECIAL N°012 CON FECHA 15/03/2007 EL PROYECTO ARQ. DEBERA RESPETAR LAS ASIGNACIONES FORMA DE OCUPACION Y DEMAS INSTRUCCIONES DE DICHA ORDENANZA . PARA EL REGISTRO DE PLANOS ARQ. O MODIFICATORIOS SE REQUIERE INFORME TECNICO DE QUITO VIVIENDA SECTOR A 3-4 MZ17
- V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

Mz 18



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:45

No. 416514

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

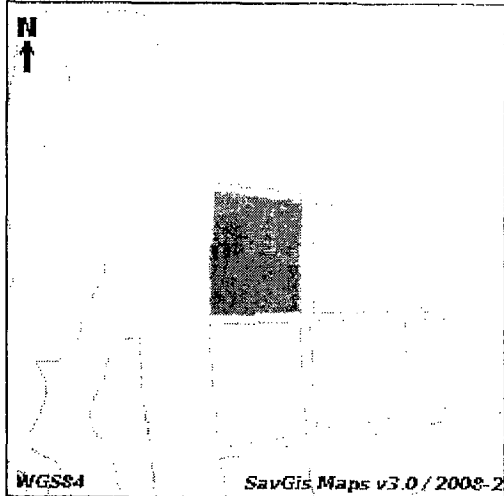
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1268187
 Clave catastral: 14311 05 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno

Área de terreno: 7429,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 347,84 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 6	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 7	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DEFINIDO SEGUN ESTACAS DEL URBANIZADOR
- PROYECTO URBANISTICO CIUDADA BICENTENARIO EL TAJAMAR APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL N°012 CON FECHA 15/03/2007 EL PROYECTO ARQ. DEBERA RESPETAR LAS ASIGNACIONES FORMA DE OCUPACION Y DEMAS INSTRUCCIONES DE DICHA ORDENANZA .-PARA EL REGISTRO DE PLANOS ARQ. O MODIFICATORIOS SE REQUIERE INFORME TECNICO DE QUITO VIVIENDA SECTOR A 3-4 MZ 18
- V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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 PUGS.

Sr. Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

H2 19



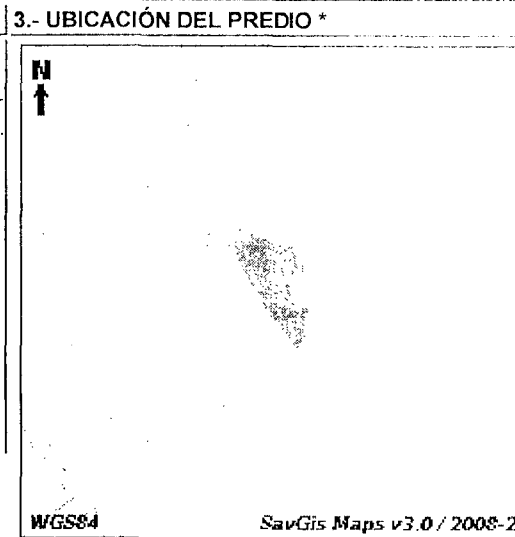
INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-09-12 11:11

No. 419224

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *
 C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA



2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *
 Número de predio: 1268217
 Clave catastral: 14212 05 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 5378,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 252,41 m

4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE A	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: SI
 Uso principal: (Z) Área de promoción
 A31 (PQ)
 (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones
 Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
 Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

6.- AFECTACIONES

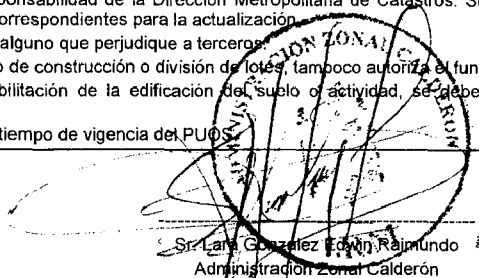
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
- DEFINIR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS...ART 117-ORDENANZA 01/7
- ZONA DE PROMOCION-Z2.....SOLICITARA AMPLIACION DE DATOS EN LA SECRETARIA D ETERRITORIO HABITATA Y VIVIENDA

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.



Sr. Lara, González Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

M222



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:40

No. 416505

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C.: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

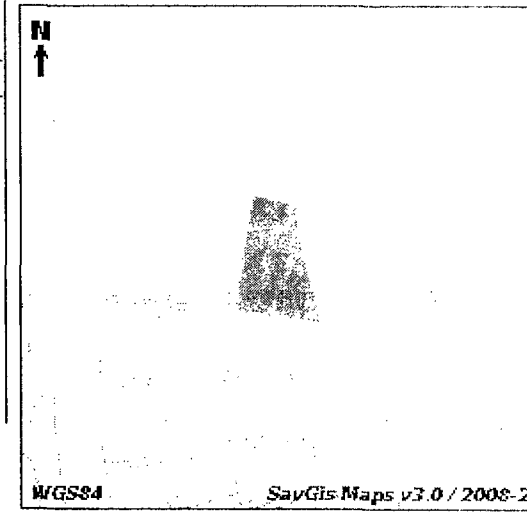
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291381
 Clave catastral: 14312 13 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno

Área de terreno: 12349,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 469,22 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 16	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE A	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE B	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 6	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14 EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.

- V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.

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.

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.

Sr. Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

M223



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:41

No. 416506

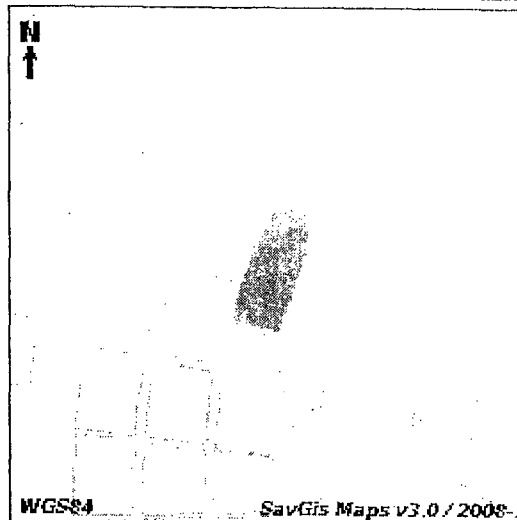
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291378
 Clave catastral: 14312 12 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 9574,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 375,62 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 16	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE A	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE B	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Sr. Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

M2 24



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:42

No. 416507

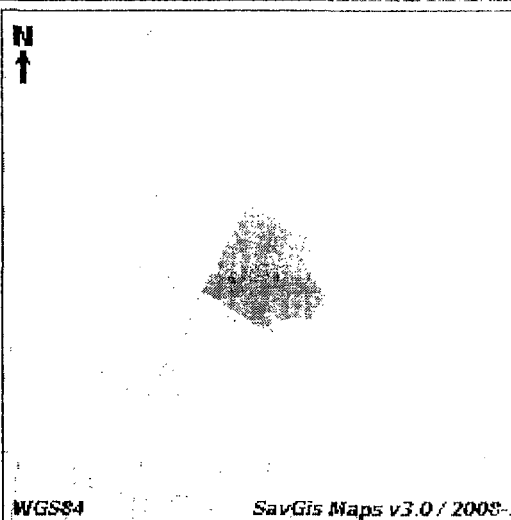
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C.: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291413
 Clave catastral: 14412 05 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 12881,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 498,28 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 3	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 2	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (Z) Áreas de promoción
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: SI
 Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

[Handwritten Signature]
 Sr. Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

Mz 25



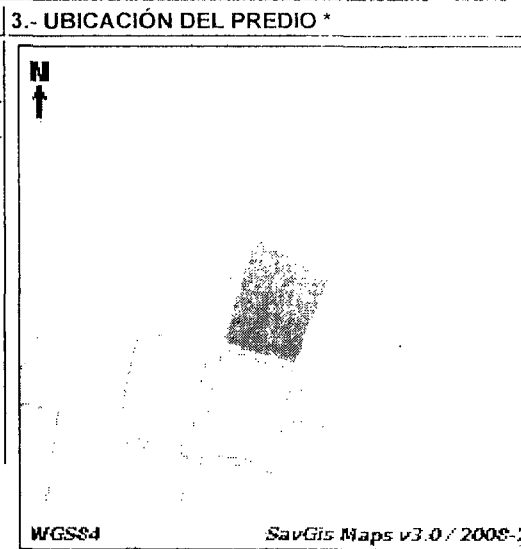
INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:43

No. 416509

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *
 C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA



2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *
 Número de predio: 1291336
 Clave catastral: 14411 12 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno
 Área de terreno: 8097,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 365,54 m

4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 3	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE B	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 4	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: SI
 Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Sr. Lara González Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

Mz 26



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:43

No. 416510

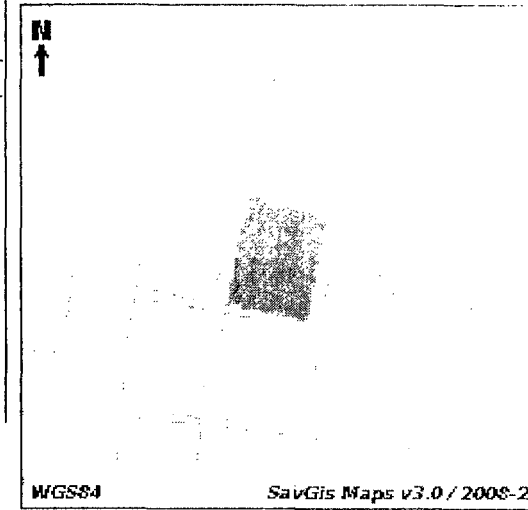
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291339
 Clave catastral: 14311 14 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 7802,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 357,87 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 4	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 5	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE B	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: SI
 Uso principal: (Z) Área de promoción

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Sr. Lara González Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón
 © Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda
 2011 - 2012

Mz 27



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-08-24 12:44

No. 416511

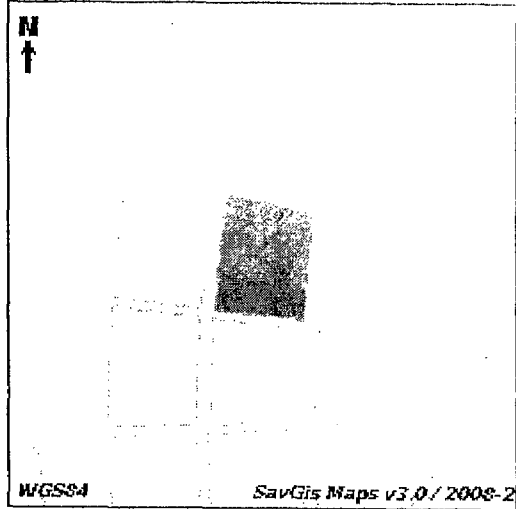
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291346
 Clave catastral: 14311 17 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 7357,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 345,87 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 5	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 6	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE B	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
COS total: V %
COS en planta baja: V %
 V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Servicios básicos: SI
Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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 validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.

Sr. Lara González Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón
 © Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

H₂28



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-09-12 11:13

No. 419226

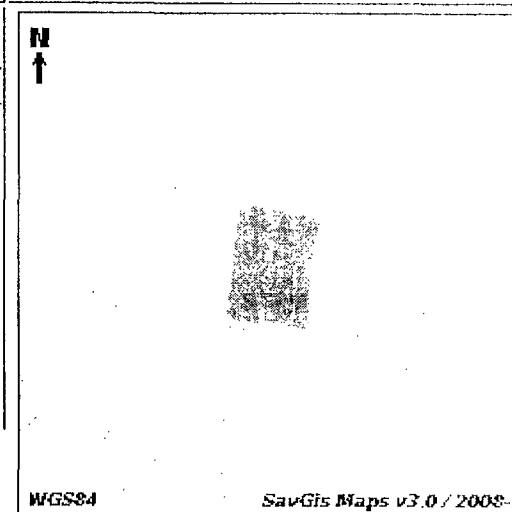
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291340
 Clave catastral: 14311 15 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 7601,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 357,87 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 6	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 5	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Servicios básicos: SI
Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14 II PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
- ZONA Z2-PROMOCION ... SOLICITAT AMPLIACION DE DATOS EN LA SCERETRIA D ETERRITORIO HABIATA Y VIVIENDA

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Sr. Lara González Edwin Jaime
 Administración Zonal Calderón

Mz 29



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-09-12 11:08

No. 419218

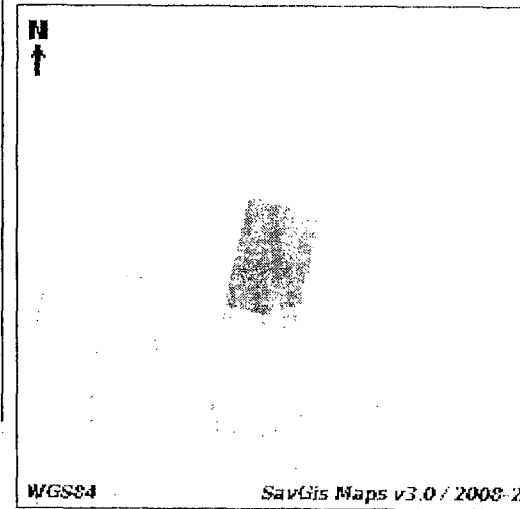
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291338
 Clave catastral: 14311 13 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN
Datos del terreno
 Área de terreno: 7982,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 368,63 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



I.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 4	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 5	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable
 Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: SI
 Uso principal: (Z) Área de promoción

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS
 - V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.

Sr. Lara Gonzalez Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderon

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012

Mz 30



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-09-12 11:08

No. 419219

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C.: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

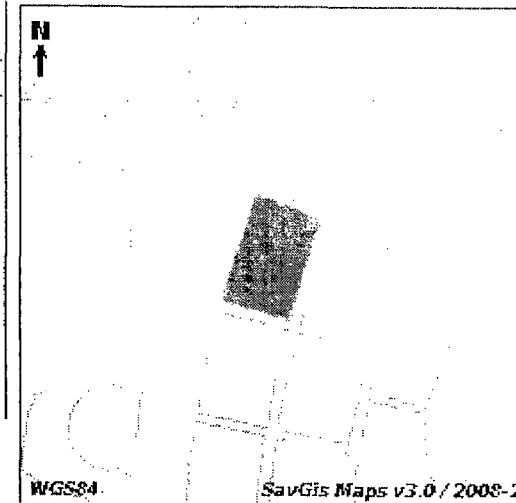
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291335
 Clave catastral: 14411 11 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno

Área de terreno: 8420,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 381,04 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE 3	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE 4	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %
 V=Variable

PISOS

Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

6.- AFECTACIONES

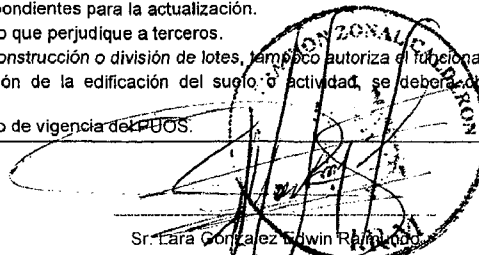
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

7.- OBSERVACIONES

- RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DEFINIDO POR ESTACAS DEL URBANIZADOR
- PROYECTO URBANISTICO CIUDAD BICENTENARIO, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA ESPECIAL NO12 Y NO 14. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBE RESPETAR LAS ASIGNACIONES EN CUANTO A FORMA DE OCUPACION Y DEMAS NORMATIVAS.
- V=Variable

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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.



Sr. Lara González Edwin Roldán
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2012



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

H2 31

Fecha: 2012-09-12 11:32

No. 419236

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C.: 1768155740001
 Nombre del propietario: EMP PUBLIC METROP DE HABITAT Y VIVIENDA

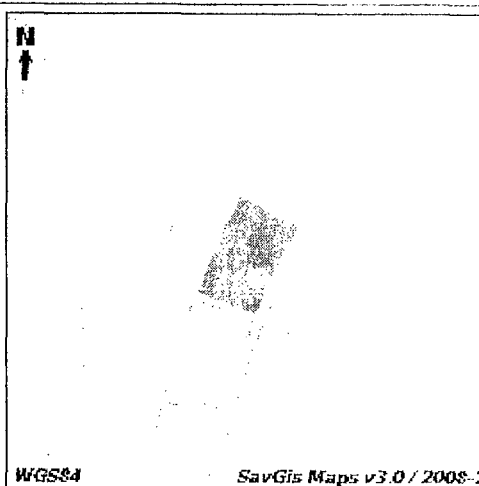
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 1291333
 Clave catastral: 14411 10 001 000 000 000
 En propiedad horizontal: NO
 En derechos y acciones: NO
 Administración zonal: CALDERON
 Parroquia: Calderon
 Barrio / Sector: EL COMIN

Datos del terreno

Área de terreno: 9364,00 m2
 Área de construcción: 0,00 m2
 Frente: 401,23 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
PASAJE OESTE	8	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE ESTE	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE D	14	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0
CALLE C	12	ESTACAS DEL URBANIZADOR	0

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

A31 (PQ)

(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

7.- OBSERVACIONES

- Z2-ZONA DE PROMOCION... SOLICITARA DATOS AMPLIATORIOS EN LA SECRETRIA D ETERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION D E VAUOS Y CATASTROS...ART 117-ORDENANZA 0172

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- 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 RUOS.

Sr. Lara Gonzales, Edwin Raimundo
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda
 2011 - 2012