

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. En sesión extraordinaria de 18 de julio de 2016, el Concejo Metropolitano aprobó en segundo debate la Ordenanza Metropolitana No. 127, con la cual, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
- 1.2. La Comisión de Uso de Suelo, en base de las observaciones realizadas por la ciudadanía y las verificaciones realizadas por la comisión en referencia, determinó que existen cambios normativos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que derivan en la implementación parcial de algunos de los cambios aprobados por el Concejo Metropolitano, así como modificaciones a algunos textos y cuadros de la referida Ordenanza Metropolitana No. 127.
- 1.3. Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, en reinstalación de la sesión ordinaria de 19 de diciembre de 2017, emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, asumiendo la comisión la iniciativa legislativa del referido proyecto normativo.



- 1.4. Mediante Resolución No. C-342 de 28 de diciembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, informa al Abg. Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 28 de diciembre de 2017, durante el tratamiento del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió suspender el tratamiento en primer debate del proyecto en referencia y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo a fin de recabar los informes técnicos que sustentan dicha iniciativa normativa.
- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 08 de enero de 2018, conoció la Resolución No. C-342 de 28 de diciembre de 2017, del Concejo Metropolitano de Quito, así como el expediente del proyecto normativo en referencia, cuyos informes de sustento fueron remitidos a todos los señores concejales.

2. INFORME TÉCNICO

- 2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049, de 21 de diciembre de 2017, dirigido a Alcaldía Metropolitana, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la propuesta de ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127.
- 2.2. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049, de 28 de diciembre de 2017, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la ampliación al informe remitido mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049, de 21 de diciembre de 2017, incorporando aclaraciones y datos complementarios, así como 11 anexos en relación al proyecto de ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127; información que fue remitida a todos los señores concejales metropolitanos.

3. INFORME JURÍDICO

Mediante informe en referencia al expediente No. 2017-02947, de 21 de diciembre de 2017, el doctor Edison Yépez Vinueza, Subprocurador (S), emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

"(...)Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".





4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 08 de enero de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; y, dando cumplimiento a la Resolución No. C-342 de 28 de diciembre de 2017, del Concejo Metropolitan de Quito, emite: **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitan conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS para el Distrito Metropolitan de Quito.


Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitan, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



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


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitan


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitan

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-01-08	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-01-08	

(2016-556488)

Secretaría General del Concejo Metropolitan de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	08-01-2017		08-01-2017	
Sr. Jorge Albán	08-01-2017		08-01-2017	
Sr. Marco Ponce	08-01-2017		08-01-2017	
Entrega Alcaldía Metropolitan	Fecha 08-01-18		Recepción 	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

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

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

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

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

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Durante los meses de abril a diciembre de 2017, el equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo,

los cambios propuestos al PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye una versión actualizada del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de sus anexos, con incorporaciones necesarias para una adecuada regulación y administración del suelo.

La presente reforma se enfoca en replantear importantes y necesarios cambios en materia de uso y ocupación de suelo entre las cuales se puede mencionar:

- Ajustes en admisibilidad de actividades económicas y compatibilidades de suelo con sus correspondientes implicaciones en materia de licenciamiento económico;

- Homologación entre el CIIU versión 4.0 y las actividades económicas permitidas en los diferentes usos de suelo, y;

- Un adecuado aprovechamiento del suelo en áreas urbanas que presentan aptitudes para receptor una mayor densidad poblacional.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. ____, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;
- Que**, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que**, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*;
- Que**, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *“1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”*;
- Que**, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares

de derechos;

- Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría;
- Que,** el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. (...)”*;
- Que,** el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...)”*;
- Que,** el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, les corresponde *“clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”*;
- Que,** la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790, de 5 de julio de 2016, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueron concedidos.*
Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“(...) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”*;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 contiene: los principios de la Planificación Metropolitana del

Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, disponen que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de este y su eficacia jurídica de conformidad con el artículo 424 de la Constitución;
- Que,** el artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, sobre la clasificación general del suelo en función de su aprovechamiento, se clasifica en urbano y rural;
- Que,** el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución No. 003-2014-CNP de 12 de mayo de 2014, expidió los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, procesos que para el efecto deben establecer el diagnóstico, la propuesta y el modelo de gestión de los respectivos gobiernos locales, haciendo efectivo el derecho a la participación ciudadana como una forma de expresión democrática y garantía del pleno ejercicio de las prerrogativas constitucionales;
- Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015; y,
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.
- Que,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.
- Que,** para una eficiente administración del suelo y de las actividades económicas y constructivas que en él se desarrollan, es necesario contar con una herramienta actualizada de regulación, que facilite a la Corporación Municipal y a la ciudadanía, ejercer sus competencias y derechos respectivamente,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 127 DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto: “Cumplimiento normativo.- Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normativas nacionales y metropolitanas vigentes, para su correcto funcionamiento.”

Artículo 2.- Refórmese el Artículo 6 con el siguiente texto: “Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

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

Artículo 3.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Cuarta.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2012, en el mismo lote o predio.

b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2012 y la fecha de sanción de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A incompatibles con el uso de suelo, que demuestren su preexistencia conforme a lo establecido en los literales a) o b) de esta Disposición General, podrán acogerse al procedimiento especial de licenciamiento a cargo de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y obtener la LUAE, previo a la verificación del cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Quinta del presente texto normativo.

Artículo 4.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Quinta.- Los establecimientos que se encuentren dentro de la Disposición General Cuarta, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecen las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad y turismo.
- c) Para los establecimientos de tipología CM1A, incompatibles con el uso de suelo, deberán cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecerán las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social.

Artículo 5.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Sexta.- Para las actividades económicas señaladas en la Disposición General Cuarta de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades económicas CZ1A, CZ1B, CM1A, II1, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en lo señalado en la Disposición General Cuarta, incumplieren lo dispuesto en la Disposición General Quinta de esta Ordenanza Metropolitana, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 6.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Séptima: Para los sectores, lotes y predios donde se evidencie técnica y objetivamente fenómenos de subsidencia del suelo (hundimiento), claramente identificados y delimitados en un informe técnico a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual igualmente contendrá las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante un informe debidamente motivado, pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de Riesgo, con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de los bienes materiales públicos y privados.

Artículo 7.- Renumérese las siguientes disposiciones transitorias de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo:

- a) Cuarta por Primera;
- b) Novena por Quinta, y;
- c) Décimo Cuarta por Séptima.

Artículo 8.- Elimínense las siguientes disposiciones transitorias de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo:

- a) Quinta;
- b) Décimo Primera;
- c) Décimo Segunda, y;
- d) Décimo tercera.

Artículo 9.- Renumérese la Disposición Transitoria Sexta por Segunda; amplíese el plazo de dicha disposición a un año contado a partir de la sanción de esta Ordenanza y dispóngase a la Administración General brindar las facilidades que habiliten el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 10.- Renumérese la Disposición Transitoria Séptima por Tercera y amplíese el plazo de dicha disposición a un término de 90 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, exclusivamente para el Plan Vial de la Parroquia de Tumbaco: Collaquí.

Artículo 11.- Renumérese la Disposición Transitoria Octava por Cuarta y amplíese el plazo de dicha Disposición a un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, exclusivamente para los siguientes Planes: Los territorios comprendidos en las mancomunidades de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales del noroccidente y norcentral del DMQ y la ladera comprendida entre la Avenida Simón Bolívar hacia los valles de Los Chillos y Tumbaco.

Por otro lado, elimínese el Plan Especial del sector suroccidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona comprendida como Hacienda El Pugro hasta la quebrada Saguanchi.

Dispóngase a la Administración General brinde las facilidades que habiliten el cumplimiento de esta Disposición.

Artículo 12.- Renumérese la Disposición Transitoria Décima por Sexta y amplíese el plazo a 120 días contados a partir de la presente Ordenanza.

Artículo 13.- Renumérese la Disposición Transitoria Décimo Quinta por Octava y amplíese el plazo a 240 días improrrogables, de acuerdo al cronograma adjunto en la presente ordenanza, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 14.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Novena.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda en el término de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, elaborará el Reglamento para las actividades económicas con uso de suelo incompatible de tipología CM1A, señaladas en la Disposición General Cuarta de la presente ordenanza, en coordinación con las entidades municipales

competentes. Este instrumento será publicado en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios o administradores de dichos establecimientos tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la publicación del Reglamento, para solicitar la LUAE en la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Mientras transcurra el término para la elaboración del reglamento, dichos establecimientos podrán seguir funcionando.

De igual forma, una vez emitido y publicado el reglamento, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de obtención de LUAE.

Una vez finalizado el proceso especial de licenciamiento, la autoridad administrativa otorgante remitirá el reporte de las LUAE emitidas así como el listado de los establecimientos a los cuales se les hubiera negado el otorgamiento de la LUAE, a fin de que la Agencia Metropolitana de Control actúe conforme a sus competencias.

Artículo 15.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Décima.- Los predios comprendidos en un área cuyo radio de influencia es de 150 metros a la redonda, medidos desde el centro de la planta de cloro-gas de la planta de tratamiento de agua potable de El Troje, podrán obtener la LMU 10 y/o LMU 20, en un plazo de 180 días contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza, plazo en el cual la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) deberá haber implementado el sistema de mitigación de riesgos por efectos de fuga de cloro-gas (sistema Scrubber).

Los IRM mantendrán una nota con la referida afectación, hasta que se haya implementado el sistema Scrubber, lo cual será oportunamente notificado por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 17.- Refórmese el Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto:

“En consecuencia, el lote mantendrá su zonificación y uso de suelo principal, con los cuales fue aprobada o licenciada la edificación. Se exoneran de esta protección los usos de suelo que generen riesgo o afecten la seguridad de los habitantes”.

Artículo 18.- Agréguese en el Artículo...(52) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del numeral 3 el siguiente numeral y texto: “4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación”.

Artículo 19.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del literal f), el siguiente texto:

“La Unidad encargada de la Gestión del Patrimonio perteneciente a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a lo que dispone la ordenanza específica para áreas y bienes patrimoniales o previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso”.

Artículo 20.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación y como parte del literal g), el siguiente texto:

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.

Artículo 21.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 127 de fecha 25 de julio de 2016, por el siguiente texto:

“3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) no cambiará su uso de suelo aunque se modifiquen los coeficientes de ocupación, siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación;
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de

conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;

- d) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o útil del lote, en dos (2) pisos de altura y no se permitirán subsuelos;
- e) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Los datos constantes son los siguientes:

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

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

- f) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sísmo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;
- g) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la Secretaría responsable del ambiente.
- h) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.”

Disposiciones Generales:

Primera.- Sustitúyase el mapa PUOS Z2-2 de la ordenanza metropolitana No. 192 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, incorporando los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda multifamiliar, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza.

Segunda.- Sustitúyase el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por el anexo denominado Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el apéndice que contiene el listado de actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU); los cuadros de las tipologías de las actividades económicas y el cuadro de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

Disposiciones Finales:

Primera.- Las disposiciones del PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las normas que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Segunda.- La presente ordenanza y sus anexos, una vez sancionados, serán inmediatamente protocolizados ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2017.

Dr. Eduardo del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO: PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

CONTENIDO

1.	PLAN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	2
1.1.	ASIGNACIONES DE LOS USOS DE SUELO	3
1.1.1.	Uso Residencial (R).....	3
1.1.2.	Uso Agrícola Residencial (AR).....	4
1.1.3.	Uso Múltiple (M).....	5
1.1.4.	Área Patrimonial (H).....	5
1.1.5.	Uso Industrial (I)	5
1.1.6.	Uso Equipamiento (E).....	6
1.1.7.	Actividades de Comercio y Servicios.....	9
1.1.8.	Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural (RN/CPN).....	14
1.1.9.	Uso Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS).....	16
1.1.10.	Uso Recursos Naturales No Renovables (RNNR)	17
1.2.	COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO	17
1.3.	RIESGOS	18
2.	ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO 19	
2.1	ASIGNACIONES DE LA ZONIFICACIÓN	19
2.2	ALTURA DE LOCAL Y EDIFICACIÓN.....	28
2.2.1	Altura De Local.....	28
2.2.2	Variabilidad Del Terreno y Pendiente Referencial	29
2.2.3	Altura De Edificación.....	31
2.2.4	Edificaciones En Bloques.....	40
2.3	RETIROS DE CONSTRUCCIÓN	41
2.3.1	Condiciones de Ocupación de los Retiros	41
2.4	CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO.....	43
3.	ESTRUCTURA VIAL	44
4.	AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	48

1. PLAN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT) contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo y determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible, incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio. Tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones relacionadas con el desarrollo sostenible social, económico-productivo, ambiental y territorial.

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

De la estructuración del territorio de acuerdo con el PMDOT

El modelo de ordenamiento territorial propuesto en el PMDOT que busca organizar el suelo de manera que se abarquen los aspectos esenciales del funcionamiento territorial urbano y rural y permita una dinámica fluida y concomitante entre los asentamientos humanos, zonas productivas agrícolas, mineras, patrimonio cultural y natural en el marco de condiciones sostenibles.

Los criterios estructuradores del modelo de ordenamiento territorial son:

Una visión de sostenibilidad integral del DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales; y, el fortalecimiento del sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como centros o nodos de convergencia de población, actividades económicas y productivas y dotación de equipamientos desde los cuales se brinden servicios de calidad, que en definitiva creen condiciones de equidad en todo el territorio.

La estructura vial principal, que organiza el territorio mediante las guías de conectividad principal (vías expresas, colectoras y arteriales), que permiten la planificación del sistema vial menor local.

La determinación de la admisibilidad de usos y de edificabilidad a través de las asignaciones de calificación: 1) **usos de suelo** respecto a las actividades principales en que se divide y asigna el territorio y, 2) **la edificabilidad y forma de ocupación del suelo** referida a la ocupación máxima de construcción o subdivisión del suelo que tiene un lote.

En este marco, el PUOS considera la clasificación del suelo en urbano y rural; la estructura vial por categorías y tipologías, que establecen la trama urbana y rural de conectividad metropolitana y local; las actividades que se desarrollan en el territorio mediante las asignaciones de los usos y edificabilidad del suelo.

De la clasificación del suelo y la estructura del territorio

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos agrupados y emplazados dentro de un límite de territorio que cuenta con redes viales y de infraestructura de servicios de manera continua y estructurada, con un sistema interrelacionado de equipamientos y espacios públicos y privados; estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural.

El suelo rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria,

forestal, silvícola o acuícola, y otras actividades productivas; recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección y de uso residencial bajo modalidad específica.

La división político-administrativa del DMQ, clasifica a las parroquias como urbanas y rurales, delimitándose áreas urbanas dentro de la circunscripción de cada parroquia rural.

1.1. ASIGNACIONES DE LOS USOS DE SUELO

Los usos de suelo se identifican en el territorio como usos principales: Residencial, Agrícola Residencial, Múltiple, Área Patrimonial, Industrial, Equipamiento, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Recurso Natural/Producción Sostenible, Recurso Natural no Renovable. En dichos usos de suelo se permite, según la compatibilidad, actividades complementarias (comercios y servicios).

En el mapa de uso de suelo principal del PUOS se identifican los usos principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano.

La posibilidad de implantar actividades complementarias en las zonas con usos principales se establece a través de un mecanismo de compatibilidades determinado en el PUOS así como en función de la demanda de equipamientos, comercios y servicios de cada sector.

Los diferentes usos principales y actividades complementarias se registran en el mapa de uso de suelo principal del PUOS y se sujetan al Cuadro General de Usos y Actividades CIU 4.0 – INEC, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a otros instrumentos de planificación.

1.1.1. Uso Residencial (R)

Es el que tiene como actividad principal la vivienda y en el que se permite el desarrollo de equipamientos y actividades complementarias de comercio y servicios compatibles con el uso residencial.

Clasificación del Uso Residencial.- Se determinan cinco tipos de usos residenciales identificados como polígonos de asignación:

- **Residencial urbano 1 (RU1).**- zonas de uso residencial en las cuales se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial y sectorial.

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB.

- **Residencial urbano unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar (RU1A).**- zonas de uso residencial en las que se condiciona la edificación a una y hasta ocho viviendas por lote mínimo, según los polígonos de asignación previstos en los mapas del PUOS, donde se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial.

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 30% de COS PB.

- **Residencial urbano 2 (RU2).**- zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total; las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 70% del COS Total y las actividades

industriales de bajo impacto (III A) podrán ocupar el 100% del COS PB.

- **Residencial urbano 3 (RU3).**- zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano así como industrias de bajo impacto.

Los equipamientos, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total y las industrias de bajo impacto (III A) podrán ocupar hasta el 100% del COS PB.

- **Residencial Rural 1 (RR1).**- Zonas correspondientes a asentamientos humanos agrupados, localizados en suelo rural, alejados o próximos de los límites urbanos, que presentan procesos parciales o totales de urbanización (con dotación de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías), con loteo regular entre los 200 m² a 2500 m².

Admite comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, industrias de bajo impacto (III A) y actividades agrícolas (huertos familiares, entre otras formas de agro producción) y pecuarias (animales menores).

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total del lote mientras que los comercios y servicios podrán ocupar el 50% del COS PB del lote. Las industrias de bajo impacto (III A) podrán ocupar el 100% del COS PB del Lote.

- **Residencial Rural 2 (RR2).**- Zonas correspondientes a asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, concentrados o dispersos, localizados en suelo rural, alejados de los límites urbanos, que presentan procesos parciales de urbanización (con dotación parcial de agua, alcantarillado, energía eléctrica y vías) y que ocasionalmente se integran a la estructura urbana existente, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 200 m² hasta 2.500 m².

Admite comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, incluyendo la tipología CZ1C, así como industrias de bajo impacto (III A) y actividades agrícolas o pecuarias (animales menores).

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total del lote, mientras que los comercios y servicios podrán ocupar el 50% del COS PB del lote. Las industrias de bajo impacto (III A) podrán ocupar el 100% del COS Total del Lote.

1.1.2. Uso Agrícola Residencial (AR)

El uso agrícola residencial (AR) contiene las siguientes características:

Los sectores con uso agrícola residencial, en suelo urbano, están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, con lotes de superficies de hasta 2.500 m², donde existen viviendas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de autoconsumo o consumo local.

Los sectores con uso agrícola residencial en suelo rural son áreas con lotes de superficies menores a 5.000 m², con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local.

En el uso agrícola residencial, en suelo rural y urbano, se permite vivienda (uso residencial sin restricción de las asignaciones de zonificación) así como comercios y servicios de nivel barrial y sectorial; industrias de bajo impacto (III A) y actividades agrícolas (huertos familiares, entre otras formas de agro producción) y pecuarias.

1.1.3. Uso Múltiple (M)

Uso asignado a los lotes en suelo urbano, con frente a ejes viales principales, presente igualmente en áreas de centralidades urbanas, en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos de escala barrial a metropolitana, así como industria de bajo impacto (III A) de escala barrial.

El uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad en los coeficientes de ocupación del suelo con respecto a los usos complementarios o permitidos.

1.1.4. Área Patrimonial (H)

De acuerdo con la Ordenanza Metropolitana de Áreas y Bienes Patrimoniales y para efecto del PUOS, corresponde a aquellos ámbitos territoriales o lotes que contengan o constituyan bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

En el PUOS se identifica igualmente como uso de suelo asignado como área patrimonial (H), el Patrimonio Arqueológico, constituido por los sitios y bienes arqueológicos, con su entorno ambiental y de paisaje, sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural. Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección y excavaciones e identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

En el PUOS, los lotes o predios inventariados y por tanto pertenecientes al patrimonio arquitectónico y urbanístico (continuo y selectivo) están identificados con asignaciones de zonificación para la edificación y habilitación del suelo como áreas históricas (H).

Condiciones del uso Área Patrimonial:

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en Áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en la Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.

1.1.5. Uso Industrial (I)

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos, en instalaciones destinadas a este fin.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.

En el uso industrial se prohíben los usos residenciales.

Condiciones generales de implantación del uso industrial.-

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como II3 e II4, que por su nivel de impacto y peligrosidad,

- requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia.
 - Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúricas del Ecuador y a la Legislación Ambiental vigente.

Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales:

- Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el PUOS vigente así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, salvo que para las modificaciones en las asignaciones de uso y ocupación de suelo mediare un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE), según lo previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; de distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería y garitas de vigilancia.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios particulares asignados a cada sector, que serán determinados en la Ordenanza Especial respectiva.
- Para todos los Parques Industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, estudios de impacto viales y de movilidad, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados por cada entidad competente.
- Los proyectos de urbanizaciones y parques industriales contarán con un Reglamento Interno protocolizado que detalle las disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento Interno protocolizado no será parte de la Ordenanza de la urbanización industrial o del parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

1.1.6. Uso Equipamiento (E)

Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.

Clasificación del Equipamiento.-

En forma general, se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se categorizan como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,

Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;

Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.

Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,

Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Condiciones de implantación del uso Equipamiento:

Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio,

hábitat y vivienda y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

Los establecimientos existentes que funcionen en locales no adecuados y/o con uso de suelo prohibido, requerirán un informe previo de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda respecto del cumplimiento de condiciones básicas para desarrollar sus actividades, para lo cual adjuntará:

- ✓ Informe favorable del Cuerpo de Bomberos de Quito sobre el sistema de prevención contra incendios y medios de egreso.
- ✓ Informe favorable de la EPMAPS (sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado);
- ✓ Informe técnico sobre la estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia.

Condiciones de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementeros o camposantos).-

Los cementeros o camposantos zonales y metropolitanos se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y/O EQUIPAMIENTOS.

Los cementeros zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m² mientras que los cementeros metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m².

Para construir, ampliar o remodelar cementeros, crematorios, tanatorios, criptas, columbarios o salas de velación y funerarias se requerirá:

- 1.- La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
- 2.- Uso de suelo compatible (ICUS permitido) si es nueva construcción. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, **en uso de suelo incompatible**, se requerirá el informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que convocará a una mesa técnica integrada por la **Secretaría responsable del Ambiente, Secretaría responsable de la Salud, y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad**, instancia encargada de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.
- 3.- Informe de la **Secretaría responsable del Ambiente** de no intersectar con áreas protegidas declaradas por el **Gobierno Nacional o Metropolitano**;
- 4.- Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo.
- 5.- Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementeros, salas de velación, criptas y funerarias establecidas en el Reglamento para establecimientos y servicios funerarios y manejo de cadáveres aprobado con Acuerdo Ministerial No. 3523 inscrito en RO No. 28 de 03 de julio de 2013 del Ministerio de Salud Pública que deroga el Acuerdo Ministerial No. 3463 publicado en el RO No. 597 del 17 de julio de 1974.

Condiciones de implantación de los columbarios.-

Los columbarios que no formen parte de un cementerio o camposanto y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios (fosas, nichos, criptas, osarios, tanatorio y crematorio), exceptuando salas de velación, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:

- Lo que establece la Ley Orgánica de Salud y el Reglamento que regula el funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios y de manejo de cadáveres y restos humanos.
- Lote mínimo de 600 m²
- Uso de suelo (M) Múltiple o Residencial Urbano 3 (RU3)
- Predio con frente a un vía colectora o de mayor jerarquía.
- Cumplirán con la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.
- En todos los casos mantendrán forma de ocupación aislada con retiros mínimos: frontal 5m, laterales 3m y posterior 3m.

1.1.7. Actividades de Comercio y Servicios

Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, siendo estas: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

Clasificación del uso Comercial y de Servicios.-

Por su naturaleza y su radio de influencia se integran en las siguientes categorías:

a) Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveen artículos de consumo doméstico.

Esta categoría comprende igualmente:

Servicios barriales: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;

Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;

Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.

b) Comercial y de servicios sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano y se clasifican en:

Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un conjunto de barrios o a la totalidad del sector, son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

Oficinas administrativas (2): Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos. Generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;

Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y se clasifican en:

Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos: ruido, alta demanda de áreas para estacionamiento, impactos en la accesibilidad y en la provisión de transporte, requieren de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.

Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

d) Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:

Comercio restringido: Son establecimientos destinados al trabajo o servicio sexual, con o sin hospedaje.

Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.-

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo informe de la entidad responsable de movilidad y obras públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúricas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
Si se localizan cercanas a una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención, por primera vez, de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
- Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m². Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.
- Los establecimientos que realicen la actividad económica de “*Venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados*” no podrán ubicarse a una distancia menor o igual a 500 m de mercados tradicionales y/o centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios donde se ubiquen. Esta condición de implantación no aplica para los establecimientos que se encuentren implantados antes de la sanción de esta Ordenanza Metropolitana, siempre que demuestren preexistencia conforme los literales a) o b) de la Disposición General Cuarta de la presente ordenanza. Las Administraciones Zonales dentro de su

jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios:

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los Centros de Diversión correspondientes a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, existentes o nuevos, que se implanten en áreas de uso de suelo RU3, definidas por la Ordenanza Especial de Zonificación que aprueba la Regularización vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal.
- Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote. Esta condición no se aplicará para los establecimientos que demuestren preexistencia conforme a lo señalado en la Disposición General Cuarta de la presente ordenanza y cumplan con lo establecido en la Disposición General Quinta. Para el efecto podrán obtener la LUAE a través del procedimiento especial que lleva a cabo la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los lotes en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados respectivamente.
- Los establecimientos cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables de Turismo a nivel nacional y metropolitano y la entidad responsable de Ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos o de edificios en construcción o proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
 - Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de

- centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
- Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 - A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 - A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- Los lotes e inmuebles ubicados en la zona de restricción aeroportuaria incluidos los conos de aproximación, requerirán el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
 - En el Centro Histórico de Quito y las Áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.
 - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.
 - Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando se adjunten los siguientes documentos:
 - Informe ambiental emitido por la entidad responsable;
 - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito;
 - Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH);
 - Informe de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad;
 - Informe sobre riesgos emitido por la entidad metropolitana responsable.
 - Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 - Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.
 - Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.
 - En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural/producción sostenible y agrícola residencial, que cuenten con un área mínima de cinco hectáreas (5,0 Ha), donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hotel, Hostal, Hostería, Hacienda Turística, Lodge o Resort y cuenten con registro de turismo y Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) vigente, podrán implementar actividades CZ1A (Bares y Discotecas) y/o CZ1B (salas de recepciones

y banquetes), siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.

Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.

Las LUAE para estas actividades complementarias serán otorgadas de manera exclusiva al propietario o representante legal del establecimiento de alojamiento turístico.

Esta autorización no exime del cumplimiento de otras normas de carácter nacional o metropolitano establecidas para el desarrollo de estas actividades económicas.

- Los consultorios médicos y clínicas veterinarias a implantarse en inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán previamente obtener la autorización del 75% de los copropietarios del condominio.

1.1.8. Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural (RN/CPN)

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.

Clasificación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.-

Corresponde a las siguientes categorías:

1.- Patrimonio Natural Estatal: Unidades de conservación que están dentro del SNAP y los Bosque Protectores manejados por el MAE dentro del DMQ, los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.

2.- Patrimonio Natural Distrital: Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas. Los usos son los estipulados por el Distrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas de intervención especial y recuperación (AIER).

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

- d) **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.**- Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e) **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.**- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompedoras o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural:

- o Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el PUOS.
- o Podrán presentarse planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.
- o En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad responsable del Territorio Hábitat y Vivienda, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.
- o Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), respetando lo establecido en las ordenanzas correspondientes.
- o La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- o No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los veinte grados (20°).
- o El área de edificabilidad no superará en ningún caso al porcentaje establecido en el lote mínimo de la asignación de zonificación.
- o En forma general, las edificaciones en PE/CPN se acogerán a los parámetros de construcción amigables con el ambiente.

- Las actividades de explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial, deberán contar con la autorización de la entidad competente.
- Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán obtener el informe favorable de la entidad ambiental competente.
- Para la construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas locales, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas, deberán obtener previamente un informe de la autoridad ambiental competente.

1.1.9. Uso Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS)

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas.

Se permite una vivienda unifamiliar por lote mínimo de la zonificación asignada.

Clasificación del uso Recursos Naturales/Producción sostenible.-

1.- Sistemas agropecuarios sostenibles.- Predominancia de actividades agro productivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.

2.- Sistemas forestales sostenibles (silvícola).- Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales/Producción sostenible:

Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse o que se encuentren funcionando en el DMQ, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

Sistemas agropecuarios sostenibles:

No se permite actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota de 3.600 msnm., en la que se permitirán actividades afines con la conservación.

No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).

No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.

No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente

Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.

Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria con un máximo de 100,0 m² adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.

Sistemas forestales sostenibles.

No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.

No se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3.600 msnm

No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

1.1.10. Uso Recursos Naturales No Renovables (RNNR)

Corresponde al suelo destinado a la actividad minera, exploración y explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación.

En el Uso Recursos Naturales No Renovables, se prohíbe el uso residencial.

En el caso particular de áridos y pétreos, en virtud del traspaso de competencias del Ministerio de Recursos Naturales no Renovables a los municipios (2015), deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.

1.2. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

La compatibilidad de usos de suelo se emite a través del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), el cual es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

Compatibilidades generales para los Equipamientos.

Los equipamientos de ciudad o metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

En los lotes asignados con uso de suelo equipamiento, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá la compatibilidad de uso de suelo para las tipologías de ciudad o metropolitano, y para las tipologías de equipamiento barrial, sectorial y zonal, será la Administración Zonal correspondiente.

Las actividades afines, complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal o de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, según la escala, para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que

correspondan.

Los proyectos propuestos por entidades públicas estatales, correspondientes a equipamientos de ciudad o metropolitano, a implantarse en usos de suelo prohibidos, requerirán informe de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

1.3. RIESGOS

En el territorio distrital en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUOS. Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales

Los lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad responsable de la gestión de riesgo, que requieran habilitar o construir, cumplirán las siguientes condiciones:

- Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos en el DMQ.
- Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad responsable de la gestión de riesgos.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

2. ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

2.1 ASIGNACIONES DE LA ZONIFICACIÓN

La edificabilidad y formas de ocupación se identifican a través de un código tipológico que resume las características de cada una de las zonas localizadas en el territorio distrital, lo que se determina en el mapa **PUOS Z2**:

a) Áreas históricas (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de áreas y bienes patrimoniales.

Ejemplo: D203H-70

D: Forma de ocupación sobre línea de fábrica
203: Lote mínimo 200 m2 y altura de edificación 3 pisos
H: Área histórica
70: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

b) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.

Ejemplo: A602-50

A: Forma de ocupación aislada
602: Lote mínimo 600 m2 y altura de edificación 2 pisos
50: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

c) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.

Ejemplo: B303-50

B: Forma de ocupación pareada
303: Lote mínimo 300 m2 y altura de edificación 3 pisos
50: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

d) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Ejemplo: C203-60

C Forma de ocupación continua
203: Lote mínimo 200 m2 y altura de edificación 3 pisos
60: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

e) Sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

Ejemplo: D203-80

D Forma de ocupación sobre línea de fábrica
203: Lote mínimo 200 m2 y altura de edificación 3 pisos
80: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

Se establecen como asignaciones especiales:

ZH.- para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés histórico.

ZC.- para las áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas

especiales de desarrollo económico.

Las asignaciones generales de zonificación por la edificabilidad y la forma de ocupación se establecen en el cuadro No.1.

CUADRO N° 1

ASIGNACIONES DE ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

EDIFICACION										HABILITACION DEL SUELO	
H AREAS HISTORICAS											
N°	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
1	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
4	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
5	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
6	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
7	A602H-25	2	8	5	3	3	6	25	50	600	15
8	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
9	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15

EDIFICACION										HABILITACION DEL SUELO	
A AISLADA											
N°	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
A1	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A2	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20

A3	A2502-10	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A4	A5002-5	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A5	A10002-3	2	8	5	5	5	6	3	6	10000	50
A6	A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3	25000	100
A7	A50002-1	2	8	5	5	5	6	1	2	50000	125
A8	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A9	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	20
A10	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A11	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20
A12	A604i-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A13	A804i-60	4	16	5	3	3	6	60	240	800	20
A14	A808i-60	8	32	5	3	3	6	60	480	800	20
A15	A1004i-60	4	16	10	5	5	6	60	240	1000	20
A16	A2504i-60	4	16	10	5	5	10	60	240	2500	30
A17	A5004i-60	4	16	10	5	5	10	60	240	5000	40
A18	A502-35	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
A19	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A20	A606-50(PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A21	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A22	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A23	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A24	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A25	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A26	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	20
A27	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	20
A28	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	20
A29	A604-60(PA)	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A30	A608-50(PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15

A31	PQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A32	A203-50	3	12	5	3	3	6	50	150	200	10	
A33	A604-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15	
A34	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15	
A35	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12	
A36	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15	
A37	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
A38	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
A39	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20	
A40	A604-40	4	16	5	3	3	6	40	160	600	15	
A41	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	20	
A42	A1252-5	2	8	5	3	3	6	5	10	1250	25	
A43	A2502-5	2	8	5	3	3	10	5	10	2500	30	
A44	A5001-2.5	1	4	5	3	3	10	2.5	2.5	5000	40	
A45	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20	
A46	A5004i-75	4	16	10	5	5	6	75	300	5000	40	
A47	A10004i-75	4	16	10	5	5	6	75	300	10000	50	
A48	A20004i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	20000	50	
A49	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10	10000	50	
A50	A804i-60	4	16	5	3	3	6	60	240	800	20	
A51	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70	
A52	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30	
A53	A10016-25	16	48	5	5	5	V	25	400	10000	sd	
A54	A10012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	10000	sd	
A55	A10008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	10000	sd	
A56	A5008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	5000	sd	

A57	A5012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	5000	sd
A58	A606-35	6	18	5	5	5	10	35	210	600	15
A59	A1006-35	6	18	5	5	5	10	35	210	1000	20
A60	A1008-35	8	24	5	5	5	10	35	280	1000	20
A61	A1010-35	10	30	5	5	5	10	35	350	1000	20
A62	A2025-35	25	75	5	5	5	V	35	875	2000	sd
A63	A5010-25	10	30	5	5	(1)	V	25	250	5000	sd
A64	A5016-25	16	48	5*	5	(1)	V	25	400	5000	sd
A65	A5020-25	20	60	5*	5	(1)	V	25	500	5000	sd
A66	A5030-25	30	90	5*	5	(1)	V	25	750	5000	sd
A67	A608-35	8	24	5	5	5	10	35	280	600	15
A68	A810-35	10	30	5	5	5	10	35	350	800	20
A69	A812-35	12	36	5	5	5	10	35	420	800	20
A70	A20004i-75	4	5	10	5	5	6	75	300	20000	50
A71	A10010-20	10	40	10	5	5	10	20	200	10000	50
A72	A10014-25	14	56	10	5	5	10	25	350	10000	50
A73	A10006-25	6	24	V	V	3	6	25	150	10000	50
A74	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A75	A5020-45	20	80	V	V	V	V	45	900	5000	V
A76	A606-60	6	24	3	3	3	6	60	360	600	600
A77	A25001-2	1	4	V	V	V	10	2	2	25000	100
A78	A2502-20	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30
A79	A1014-50	14	56	5	3	3	6	50	700	1000	20

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso.

(PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos.

(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo.

(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo.

*; (1) y sd, corresponden al Plan Bicentenario.

**ZONIFICACIÓN PARA VIVIENDA MÚLTIPLE Y HABILITACIÓN DEL SUELO PARA
ASIGNACIONES A36, A37 y A38**

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
A AISLADA											
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS – PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
A36.2	A602-50(VM-2)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A36.3	A602-50(VM-3)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A36.4	A602-50(VM-4)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A37.2	A1002-35(VM-2)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.3	A1002-35(VM-3)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.4	A1002-35(VM-4)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.5	A1002-35(VM-5)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.6	A1002-35(VM-6)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.7	A1002-35(VM-7)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A37.8	A1002-35(VM-8)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.3	A1002-35(VM-3)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.4	A1002-35(VM-4)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.5	A1002-35(VM-5)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.6	A1002-35(VM-6)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.7	A1002-35(VM-7)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A38.8	A1002-35(VM-8)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
B PAREADA											
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
B1	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B2	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B3	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B4	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B5	B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B6	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B7	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B8	B304-50	4	16	3	3	3	6	50	200	300	10
B9	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
B10	B404-60	4	16	3	3	3	6	60	240	400	12
B11	B406-60(PB)	6	24	3	3	3	6	60	360	400	12
B12	B305-50	5	20	5	3	3	6	50	250	300	10
B13	B304-60(PB)	4	16	3	3	3	6	60	240	300	10

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
C CONTINUA											
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
C1	C203-60	3	12	5	0	3	6	60	180	200	10

C2	C302-70	2	8	5	0	3	6	70	140	300	10
C3	C303-70	3	12	5	0	3	6	70	210	300	10
C4	C304-70	4	16	5	0	3	6	70	280	300	10
C5	C304-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	300	10
C6	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C7	C406-70(PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C8	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C9	C408-70(PB)	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C10	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C11	C304-70	4	16	3	0	3	6	70	280	300	10
C12*	C203-70(PB)	3	12	5	0	3	6	70	210	200	10
C13**	C203-60	3	12	V	0	3	6	60	180	200	10
C14	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
C15	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C16	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
C17	C406-70(PB)	6	24	3	0	3	6	70	420	400	12
C18	C304-70(PB)	4	16	3	0	3	6	70	280	300	10
C19	C303-70	3	12	3	0	3	6	60.37	193.18	300	10

* Equivalente a C0 de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

** Equivalente a C1A de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
D SOBRE LINEA DE FÁBRICA											
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					

D1	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D2	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D3	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D4	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D5	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D6	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D7	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D8	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D9*	D102-80	2	8	0	0	3	6	80	160	100	6
D10	D203-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
D11	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D12	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D13	D403-80	3	12	0	0	3	6	80	240	400	12

D9* Solo para lotes existentes en unipropiedad.

EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO			
Z AREAS DE PROMOCIÓN											
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frete Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
1	ZH	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

V= Datos variables

CONDICIONES DE APLICACIÓN DE PARAMETROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU) y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM)

En aquellos sectores o polígonos constantes en los mapas del PUOS con asignaciones de zonificación A36 (A602-50) (VU); A36.2 (VM-2); A36.3 (VM-3); A36.4 (VM-4); A37 (A1002-35) (VU); A37.2 (VM-2); A37.3 (VM-3); A37.4 (VM-4); A37.5 (VM-5); A37.6 (VM-6); A37.7 (VM-7) A37.8 (VM-8); A37.8 (VM-8); A38 (A1002-35) (VB); A38.3 (VM-3); A38.4 (VM-4); A38.5 (VM-5); A38.6 (VM-6); A38.7 (VM-7) y A38.8 (VM-8), ubicados en suelo urbano y rural, podrán edificar el número máximo de unidades de vivienda - por lote mínimo - determinadas en la correspondiente zonificación. Los proyectos multifamiliares se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal sin sobrepasar el COS Total asignado en la zonificación, siendo este, para las zonificaciones A36 (A602-50) de 100% y para las

zonificaciones A37 (A1002-35) y A38(A1002-35) de 70%.

En los lotes comprendidos en los sectores o polígonos que cuenten con las zonificaciones constantes en el inciso anterior y que se ubiquen en las parroquias de Alangasí, Calderón, Cochapamba, Conocoto, Cumbayá, El Condado, Itchimbía, Jipijapa, La Merced, Llano Chico, Nayón, Pomasqui, Puengasí, San Isidro del Inca, San José de Minas, Tumbaco y Zámiza, se podrá redistribuir el COS total, sin sobrepasarlo, en hasta 3 pisos.

Para las urbanizaciones ubicadas en suelo rural, que fueron aprobadas mediante ordenanza, en las cuales se establece condiciones en el número de unidades de viviendas por lote, sea unifamiliar o bifamiliar, prevalecerán dichas condiciones sobre las asignaciones de zonificación establecidas en el inciso anterior.

Para los casos previstos en el presente apartado, previo a cualquier intervención constructiva o de habilitación de suelo en predios con clasificación de suelo urbano, deberá adjuntarse un informe de factibilidad de servicios de las empresas públicas con competencia en agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica.

2.2 ALTURA DE LOCAL Y EDIFICACIÓN

- A continuación se establecen los instrumentos de planificación en materia de altura de locales y edificaciones para el Distrito Metropolitano de Quito.

2.2.1 Altura De Local

- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.
- Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).
- Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. Ver gráfico N° 1.

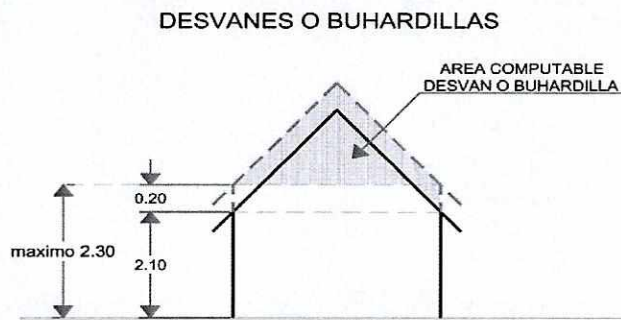


Gráfico N° 1

- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (II); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.
- En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

2.2.2 Variabilidad Del Terreno y Pendiente Referencial

- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que estableciere en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
- En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos N° 2 y 3.

En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

Pendiente referencial en terrenos regulares.-

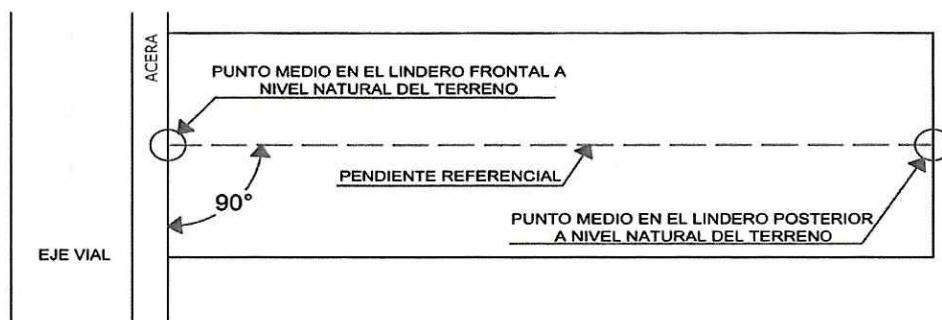


Gráfico N° 2

Pendiente referencial en terrenos irregulares.-



Gráfico N° 3

- En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver gráfico N° 4.

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.-

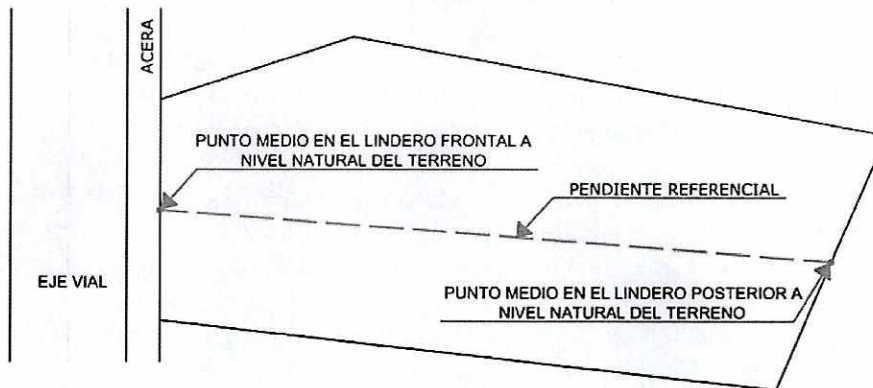


Gráfico N° 4

- Corte de pendiente referencial. Ver gráfico N° 5.

CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL



Gráfico N° 5

2.2.3 Altura De Edificación

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro N° 10 de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

El mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. Ver gráfico N° 6.

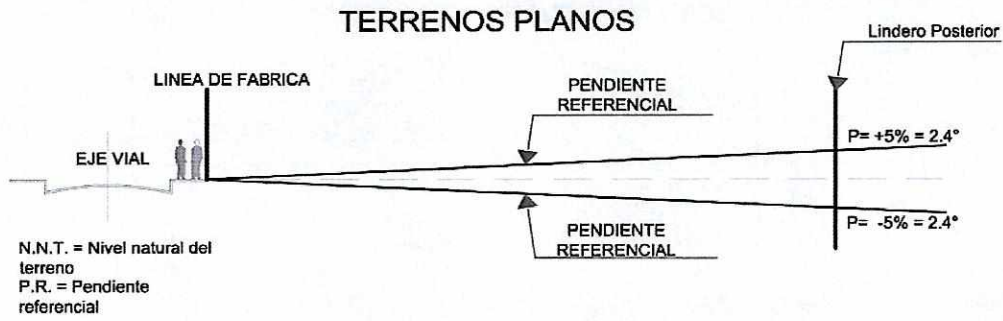


Gráfico N° 6

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico N° 7 y 8.

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FABRICA

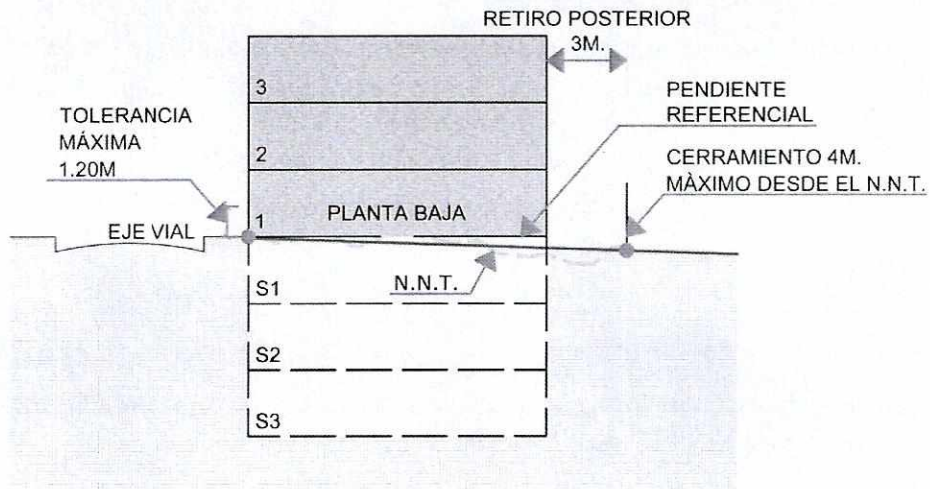


Gráfico N° 7

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL

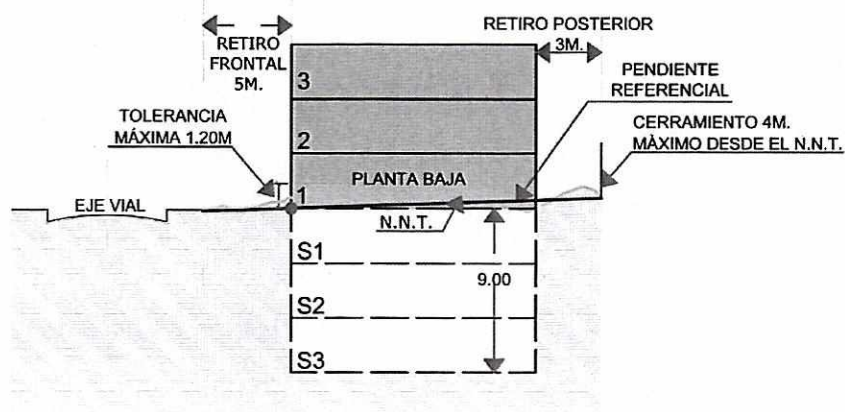


Gráfico N° 8

- En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver gráfico N° 9.

EDIFICACIONES EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA CON RETIRO FRONTAL HACIA DOS VIAS

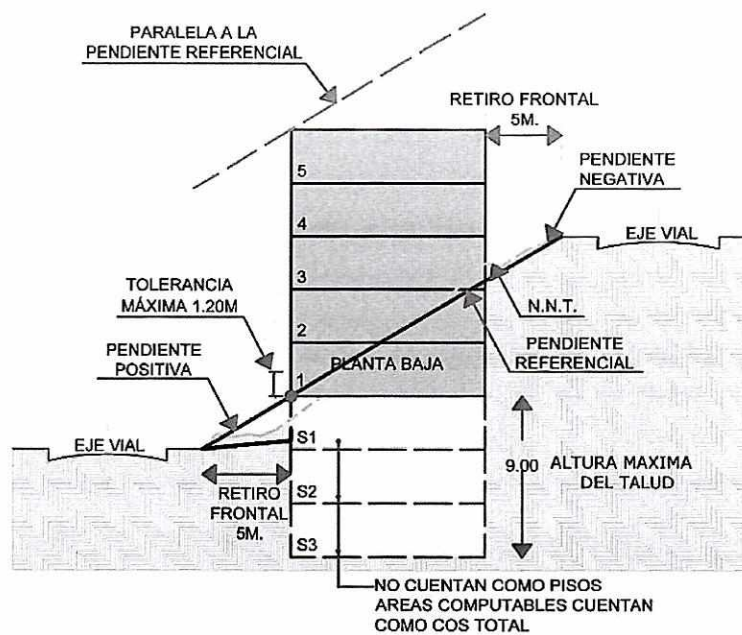


Gráfico N° 9

- En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una

tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

- En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.
- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. Ver gráficos N° 10 y 10a.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE POSITIVA

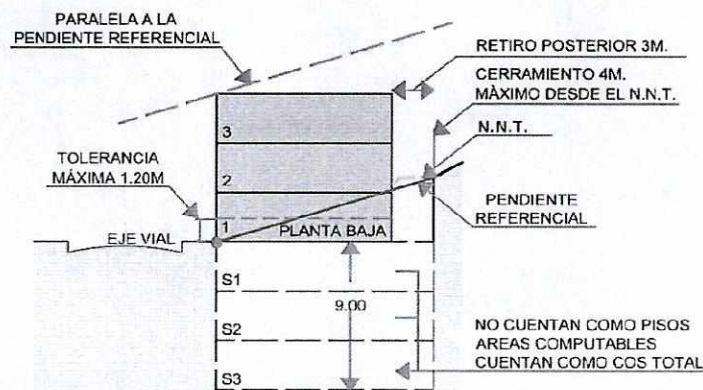


Gráfico N° 10

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA

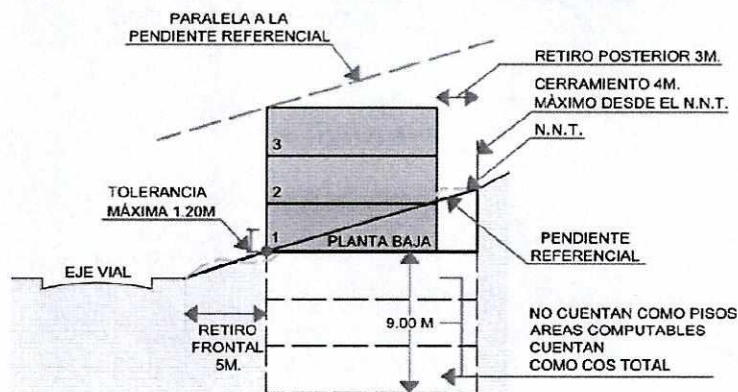


Gráfico N° 10^a

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.
- Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Ver gráficos N° 11 y 12.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE NEGATIVA

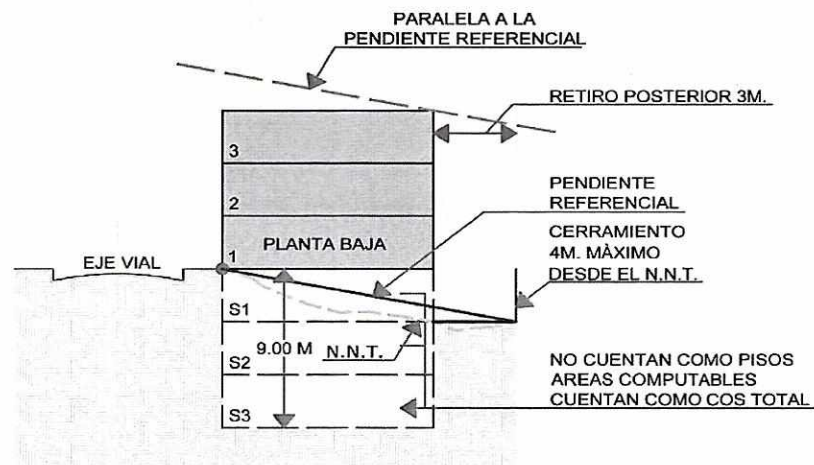


Gráfico N° 11

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

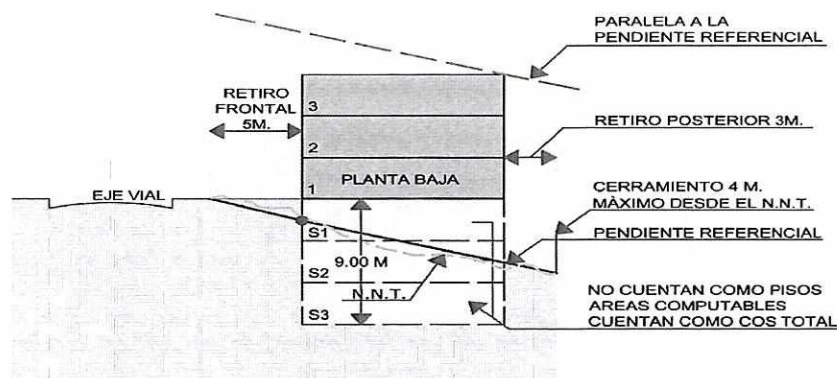


Gráfico N° 12

- Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.
- En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre

sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. Ver gráfico N° 13.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL

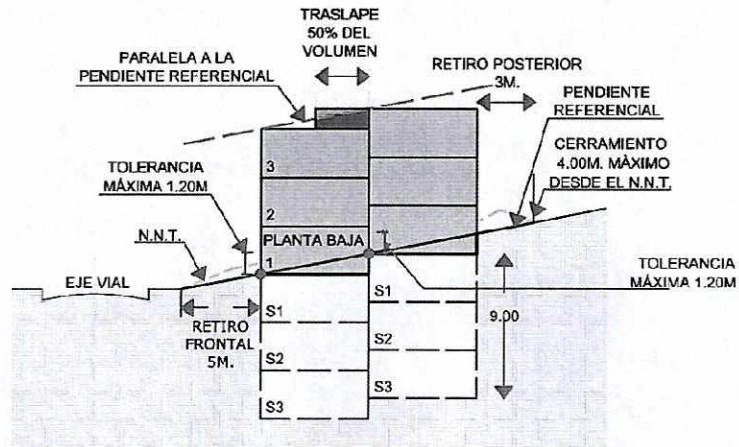
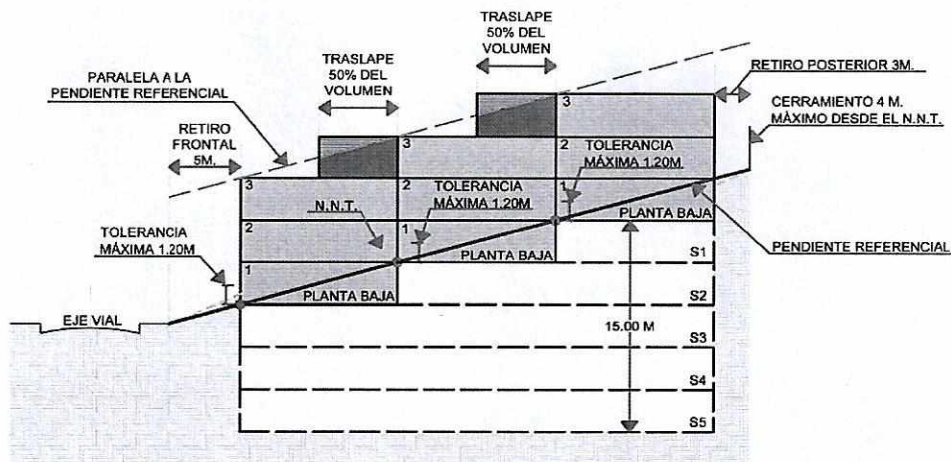


Gráfico N° 13

- Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.
- Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. Ver gráficos N° 14, 15 y 16.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL PENDIENTE POSITIVA



TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
 $COS\ PB\ TOTAL = COS\ PB\ 1 + COS\ PB\ 2 + COS\ PB\ 3$

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
 AREAS COMPUTABLES
 CUENTAN
 COMO COS TOTAL

Gráfico N° 14

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL
PENDIENTE NEGATIVA

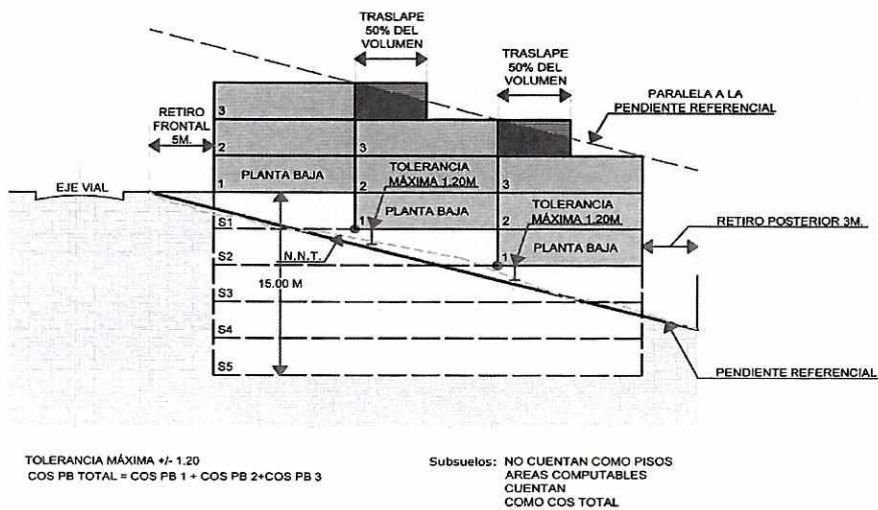


Gráfico N° 15

EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS
PENDIENTE POSITIVA

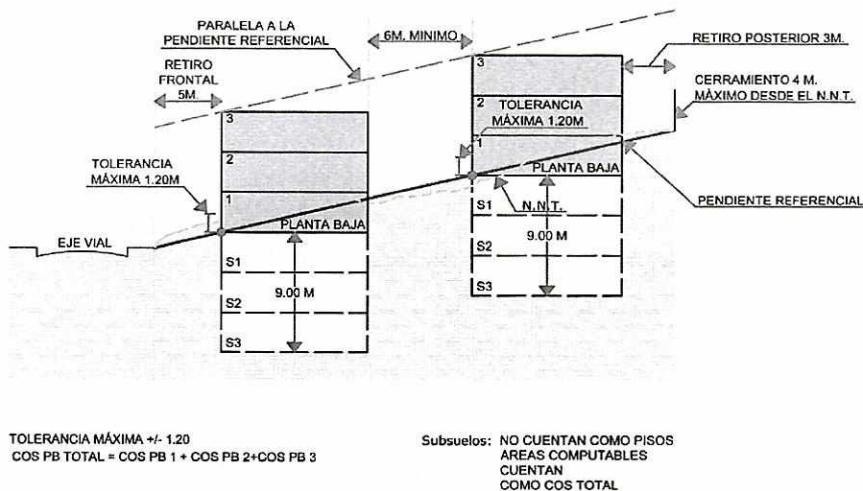


Gráfico N° 16

- En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Ver gráfico N° 17.

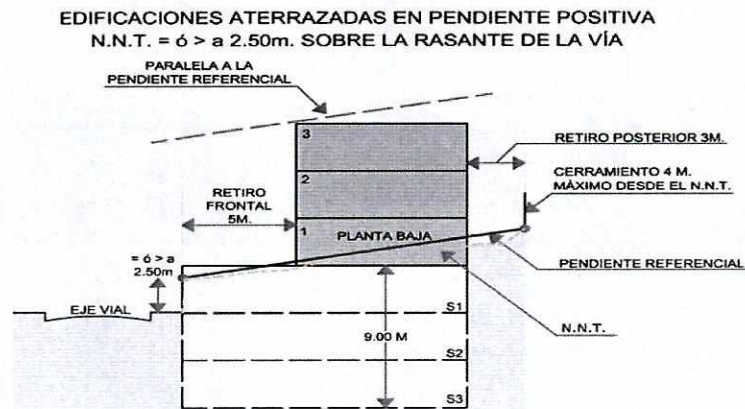


Gráfico N° 17

- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico 17a.

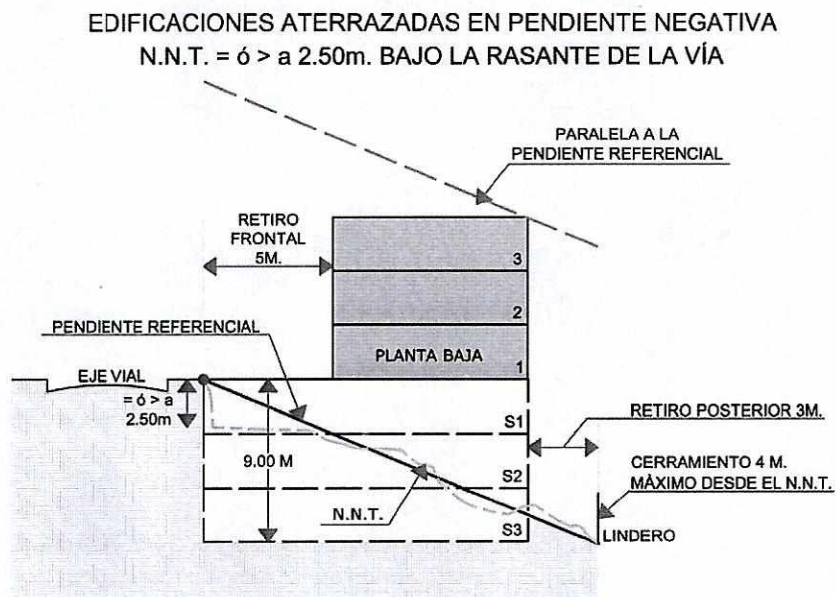


Gráfico N° 17 a

- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Ver gráfico N° 18.

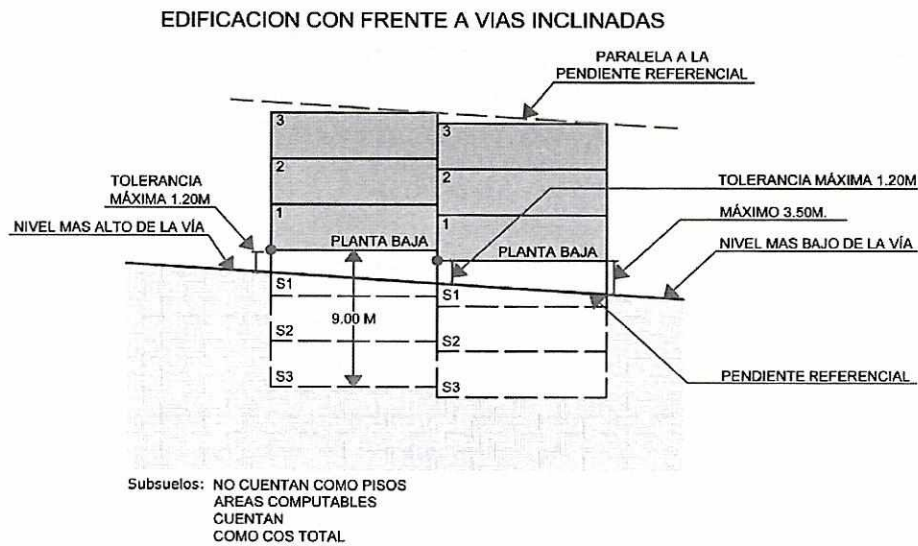


Gráfico N° 18

- Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. Ver gráfico N° 19.

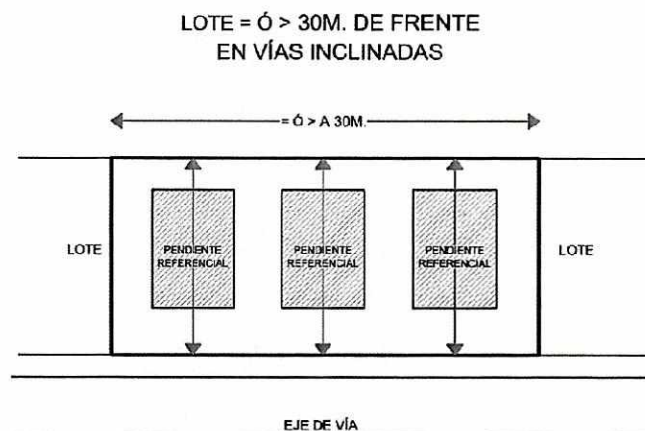


Gráfico N° 19

- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.
- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

2.2.4 Edificaciones En Bloques

- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver gráfico N° 20

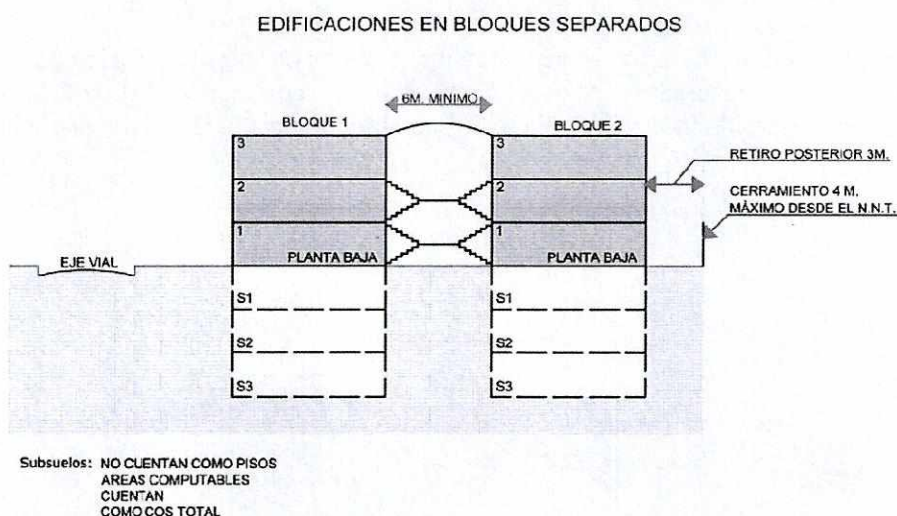
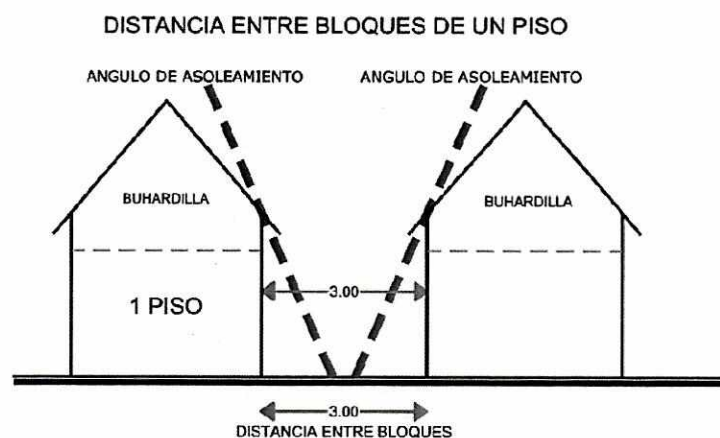


Gráfico N° 20

- En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. Ver gráfico N° 21.



2.3 RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Los retiros de construcción de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el Cuadro No. 1 pueden ser frontales, laterales y posteriores.

2.3.1 Condiciones de Ocupación de los Retiros

Los retiros frontales en zonas con usos residenciales RU1, RU2 y RU3, en lotes con frentes iguales o menores a 12,0 m. se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos como máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular;

En lotes con frentes mayores a 12,0 m. se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m.; garitas de vigilancia de máximo 5,0 m², incluida media batería sanitaria.

En lotes esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial se podrá ocupar el subsuelo del retiro frontal sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del

espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En lotes con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En lotes con uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los lotes esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m²) incluido medio baño.

En lotes con uso múltiple (M) frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, debiendo tratarse como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a lo previsto en la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Cerramientos.

En lotes con uso múltiple (M) con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En lotes con uso múltiple (M), la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal para actividades de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario instalado en el sitio será desmontado y retirado diariamente;
- b) Desarrollado exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Retiros laterales y posteriores.- Todo lote debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros (3 m), pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4.00 m. medidos desde el nivel natural del

terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL, el cual podrá distribuirse en el o los diferentes pisos asignados por la zonificación, según el requerimiento del proyecto.

En los lotes frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Vías Suburbanas, de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En lotes con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes accesibles, producto de la propuesta arquitectónica, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En lotes con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardiana hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

Incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo.-

Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo el 3% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación.

2.4 CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

Las habilitaciones de suelo cumplirán las condiciones siguientes sin perjuicio de su referencia en el Régimen Administrativo del Suelo u otra normativa conexas:

- Observarán las dimensiones y superficies establecidas en el cuadro No. 12 (Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo) de este cuerpo normativo.
- Los lotes resultantes de la habilitación del suelo por subdivisión o urbanización deberán observar la proporción de dimensiones establecida en el Régimen Administrativo del suelo así como los grados o porcentajes de pendientes máximas.
- Toda habilitación del suelo deberá prever el espacio verde recreativo y el equipamiento comunal correspondiente.
- El diseño observará lo reglamentado para el diseño vial y la infraestructura de servicios de acuerdo con lo dispuesto por cada una de las Empresas.
- Toda habilitación del suelo tendrá un sistema vial de uso público, cuya ejecución de obras será realizada por el promotor del proyecto siempre conectado al sistema vial público local y metropolitano.

3. ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial principal está desarrollada bajo las siguientes especificaciones técnicas establecidas en el cuadro No. 2, y las vías que se incorporen atendiendo las necesidades de la planificación:

CUADRO No. 2
DERECHOS DE VIAS

No	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA medido desde el eje de la vía.	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	25 m.	15 m
2	By Pass: Pifo – Yaruquí – El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m.	15 m
4	Ruta Viva (Av. Simón Bolívar – Perimetral Regional E-35) (a)	Colectora + carriles de servicio	25 m.	15 m
5	Ruta Gualo Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Conector Alpachaca - Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E-35 – Nuevo Aeropuerto) (b)	Expresa	18,75 m.	10 m
8	Troncal Metropolitana - Tramo Panamericana Norte –	Expresa	25 m.	5 m.

	Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (c)			
9	Troncal Metropolitana – Tramo Av. Manuel Córdova Galarza – Av. Mariscal Sucre (Caminos de la Libertad-San Enrique de Velasco) (d)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26 m.	10 m
11	Panamericana Norte: Tramo Av. Simón Bolívar – Calderón	Expresa + carriles de servicio	25 m.	5 m
12	Calderón - Guayllabamba – Cusubamba	Arterial	25 m.	15m
13	Guayllabamba- Puente Río Pisque	Arterial	25 m.	15 m
14	Puente Río Pisque – Perucho – San José de Minas – Límite del DMQ	Colectora	8 m.	5 m
15	Av. Manuel Córdova Galarza (e)	Arterial + carriles de servicio	25 m.	10 m
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur – Redondel de Zambiza-Gualo) (f)	Expresa	25 m.	5 m
17	Av. Padre Carolo (g)	Arterial	25 m.	5 m
18	Av. Mariscal Sucre (h)	Semi Expresa - Arterial	25 m.	5 m
19	Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre(Entrada la Ecuatoriana-límite sur Distrito)	Arterial	25 m.	5 m
20	Periférico Sur Occidental -	Expresa	15 m.	10 m
21	Calacalí – Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m
22	Av. De los Granados – Nayón (Antiguo acceso a Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
23	Interoceánica (i)	Colectora	13,45 m.	10 m
24	Amaguaña - Conocoto (j)	Colectora	13 m.	5 m
25	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m
26	Antigua Vía Quito – Conocoto	Colectora	9 m.	5 m
27	Prolongación Av. Simón Bolívar (Carretas – Vía a Calacali)	Colectora	15m	5m
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar – Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13 m.	5 m
29	Av. Ilaló (Conocoto – El Tingo)	Colectora	12 m.	5 m
30	Quito – Chiriboga (k)	Colectora	8 m.	5 m

31	Quito – Lloa (k)	Colectora	8 m.	5 m
32	Quito – Nono (k)	Colectora	8m.	5 m
33	San Antonio de Pichincha – Perucho	Colectora	8 m.	5m
34	Princesa Toa (Ontaneda)	Colectora	10 m.	5 m
35	Autovía Patria Tramo I: Intervalles – Simón Bolívar	Arterial	10 m.	10 m
36	Ruta Collas	Expresa	50 m	15 m
37	Av. Luis Ramón Pérez (Ex - Av. Simón Bolívar desde intercambiador del Ciclista al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar sector Monte Olivo) (f)	Expresa	25 m	5m
38	Av. Gonzalo Pérez Bustamente (Ex - Av. Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa	25m	15m
39	Vía Papallacta 28C	Arterial	13.5 m	15m
40	Vía San Antonio - Calacalí	Colectora	9 m	5 m
41	Acceso suroriental	Arterial	25 m	5 m
42	Enlace prolongación Av. Simón Bolívar – Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Maresa	Colectora	17.25 m	5 m
43	Enlace prolongación Av. Simón Bolívar – Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Pusuqui	Colectora	14.40 m	5 m
44	Periférico Sur Oriental	Expresa	15 m.	10 m
45	Línea férrea	Expresa	10 m	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM

- a) Ancho variable de acuerdo a proyecto vial aprobado según la ordenanza 008 del 24 de julio del 2011 Red vial básica de la Zona Nororiental del Distrito, los lotes frentistas a la ruta VIVA tendrán acceso únicamente por los carriles de servicio.
- b) En el conector Alpachaca no se permitirá acceso directo a los predios frentistas, esto se realizan por vías secundarias.
- c) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).
- d) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).
- e) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje, desde la

intersección o cruce de la calle La Independencia y García Moreno con la Avenida Córdova Galarza, hasta la intersección o cruce con la quebrada Santa Martha, de acuerdo al Mapa PUOS V2.

- f) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con clasificación de suelo urbano y rural, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los lotes frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EPMMOP-Q; para los tramos con clasificación de suelo rural, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EPMMOP-Q.
- g) En el tramo desde la Av. Gonzalo Pérez (ex Av. Simón Bolívar) hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12.20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.
- h) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Humberto Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Humberto Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro de construcción será de 0 m. Desde la calle Obispo Díaz de la Madrid hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro de construcción será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- i) En la zona consolidada de Tumbaco desde la calle Rodrigo Núñez de Bonilla hasta la calle Guayaquil, el derecho de vía es de 10 m medidos desde el eje y sin retiros de construcción. En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m de ancho variable en ciertos tramos; desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pífo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 10 m de acuerdo al mapa PUOS V2.
- j) Desde la calle Aldáz Calderón, hasta la calle Camilo Ponce Enríquez, el derecho de vía será de 6 m y el retiro de construcción de 5 m, desde la calle Camilo Ponce Enríquez hasta la calle Juan Montalvo el derecho de vía será de 7 m y retiro de construcción de 5 m, desde la calle Juan Montalvo hasta la quebrada Pazhuaycu, el derecho de vía será de 10 m y el retiro de construcción de 5 m.
- k) La vía Quito-Nono, el tramo desde la Av. Mariscal Sucre hasta el límite del área urbana, mantendrá el ancho existente, sin retiro de construcción.

El retiro de construcción medido a partir del derecho de vía prevalecerá sobre los retiros establecidos en las asignaciones de zonificación generales.

Si el retiro de la asignación de zonificación es mayor al retiro de construcción de la vía, prevalecerá el de la zonificación.

Para ejecutar en los retiros de construcción de la vía cualquier tipo de obra o cultivos se requerirá un informe previo, de la Administración Zonal correspondiente, para el caso de vías locales y, de la EPMMOP para el caso de vías colectoras y arteriales, prohibiéndose la ejecución de obras o cultivos en los retiros de construcción de las vías expresas.

4. AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores, OCP, zonas de restricción aeroportuarias y zona de protección del Beaterio, que se encuentran especificadas en el cuadro N° 3 y en el mapa **PUOS P2**, y otras que puedan ser incorporadas.

CUADRO No. 3

AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Nombre	Área de protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas *	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite ^{***} Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30****
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Míndo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales **	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m
Planta de Tratamiento de Agua Potable “El Troje”	Sistema Scrubber, Planta de Cloro-Gas, área 183 m ²

* Retiro de construcción 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

**Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

*** Retiro de construcción de 100 metros medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenar sustancias combustibles, inflamables o explosivos, así como montar instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

**** Prohibición de construcciones y de actividades económicas.

Voto: A favor en exp.
Punto 2º of.

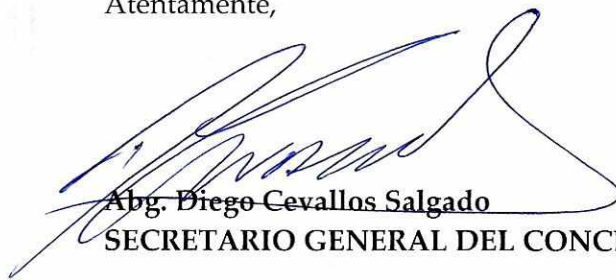
Resolución N°: C- **342**
Quito D.M., 28 DIC. 2017
Ticket GDOC: 2016-556488

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

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria realizada el 28 de diciembre de 2017, durante el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo previsto en los artículos 57, literal d), 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, **resolvió:** suspender el primer debate del proyecto normativo en referencia; y, devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, a fin de recabar los informes técnicos que sustentan dicha iniciativa normativa.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-12-28	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito

Con copia junto con expediente original:

- Ejemplar 6: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo.

Con copia para conocimiento:

- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: <i>Sau sus</i>
	FECHA: <i>28/12/2017</i>
	HORA: <i>11:51</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

0110

11

11



0110

*Voz y
 Voz
 A
 P
 21/12/17*

7049
 21 DIC 2017

Oficio STHV-DMPPS-
 DM Quito,
 Ticket GDOC No. 2016-556488
 Oficio SGC-2017-3610

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
 Presente.

ASUNTO: Reforma a la Ordenanza No. 127 y sus anexos.

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. SGC-2017-3610 del 13 de diciembre de 2017, en que el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, hace referencia a la sesión ordinaria del lunes 11 de diciembre de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo, donde se resolvió solicitar a esta dependencia se remita el texto definitivo de la reforma a la Ordenanza No. 127 del PUOS.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que después de múltiples reuniones y mesas de trabajo realizadas para reformar el cuerpo normativo de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) sancionada el 25 de julio de 2016; donde se han realizado importantes ajustes necesarios para actualizar la reglamentación y optimizar la gestión del territorio como se detalla en el informe técnico adjunto; y de acuerdo a lo resuelto en la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el día miércoles 20 de diciembre de 2017 remito para su conocimiento y tratamiento correspondiente los siguientes documentos en archivos impreso y digital:

- Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.
- Anexos del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.
- Informe técnico de la STHV.

Atentamente,

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. M. González	DMPPS	2017 12 20	<i>MB</i>
	Arq. P. Ortega			<i>PO</i>

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA RECEPCIÓN
 Fecha: **21 DIC 2017** Hora **11:35**
 Nº. HOJAS
 Recibido por: *Jee*

Adjunto lo indicado.
 Ejemplar 1: Alcaldía Metropolitana,
 Ejemplar 2: copia para Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Diego Cevallos
28 Dic 2017



28 DIC 2017

Quito,
Oficio STHV-

7205

GDOC-2016-556488

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

ASUNTO: Informe técnico de reformas al texto normativo del PUOS y anexos.

De mi consideración:

En atención a lo solicitado el día jueves 28 de diciembre de 2017 en la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, en que se resolvió que se dé tratamiento al primer debate de la reforma al PUOS y anexos, una vez que el Concejo Metropolitano cuente con el informe técnico de sustento a los cambios propuestos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita una ampliación al informe técnico presentado sobre las reformas realizadas al cuerpo normativo de la propuesta de reforma a la Ordenanza No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y al documento anexo denominado PUOS.

Esta dependencia le informa que se ha realizado la ampliación al informe remitido mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049 de 21 de diciembre de 2017, incorporando aclaraciones y datos complementarios así como 11 anexos:

- Anexo 1.- Informe sobre los comercios CM1A.
- Anexo 2.- Presentación sobre los sectores susceptibles a riesgo por hundimientos.
- Anexo 3.- Cronograma plan del parque metropolitano Calderón.
- Anexo 4.- Cronograma para la realización del plan especial de las parroquias noroccidentales.
- Anexo 5.- Cronograma para la realización del plan especial de las parroquias nocentrales.
- Anexo 6.- Cronograma para la realización del plan especial de la ladera desde la Av. Simón Bolívar y los valles de Tumbaco y Los Chillos.
- Anexo 7.- Cronograma para la realización del plan especial La Mariscal.
- Anexo 8.- Mapa de Vivienda Multifamiliar.
- Anexo 9.- Informe sobre VU y VB.
- Anexo 10.- Informe sobre el Beaterio.
- Anexo 11.- Informe sobre el sistema Scrubber a implementarse en la planta de potabilización de cloro gas del Troje de la EPMAPS.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite lo indicado para los fines consiguientes.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza B.
Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	M. González	DMPPS	2017 12 28	<i>JAB</i>

Adjunto lo indicado.

Cc. Doctora María Eugenia Pesantez
SECRETARIA PARTICULAR DESPACHO DE ALCALDÍA



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 28 DIC 2017 Hora: 11:11

Nº. HOJA CIENTO TREINTA
Recibido por: *[Signature]*

ALCANCE AL INFORME TÉCNICO

REFORMA A LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 127 DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Objetivo: El presente informe tiene por objeto presentar las reformas y propuestas de mejora de algunos aspectos esenciales constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, parcialmente reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 192 de 20 de diciembre de 2017. En términos generales, los objetivos de la reforma se orientan a:

- Clarificar en el texto de la ordenanza, ciertas disposiciones y procedimientos necesarios para el licenciamiento de actividades económicas tanto en edificios existentes como en uso de suelo incompatible o que no cumplen condiciones de implantación.
- Ampliar los plazos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la elaboración de planes especiales que por su complejidad, magnitud y escasa disponibilidad de recursos requieren de un mayor tiempo para su desarrollo.
- Incorporar reformas puntuales a la Ordenanza que regula el Régimen Administrativo del Suelo (OM 172) en lo relacionado a: Aprovechamiento en uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN); Asignación de datos de zonificación en predios patrimoniales (ZH) y de promoción (ZC).
- Clarificar en el anexo a la ordenanza denominado PUOS, las definiciones y caracterizaciones de las asignaciones de uso y ocupación de suelo, detallando ciertas condiciones de implantación específicas para equipamientos, comercios y servicios.
- Homologar las actividades constantes en el PUOS con aquellas descritas en el Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) para conciliar la normativa nacional (INEC) con las regulaciones metropolitanas.
- Incorporar, bajo un análisis técnico, nuevas asignaciones de zonificación orientadas a incrementar el aprovechamiento del suelo, en polígonos donde anteriormente el PUOS preveía restricciones en el número de viviendas que se podían edificar (A36, A37, A38).
- Precisar y actualizar los anchos correspondientes a derechos de vías en la estructura vial principal.
- Actualizar el cuadro de áreas de protección especial incorporando nuevas definiciones para la plataforma de almacenamiento de combustibles de El Beaterio y la planta de tratamiento de agua potable El Troje.

Antecedentes:

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación del suelo a escala metropolitana, que forma parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y edificación, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y

puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Durante los meses de abril a diciembre de 2017, el equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo, los cambios propuestos dentro del PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye una versión actualizada del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de sus anexos, con incorporaciones necesarias para una adecuada regulación y administración del suelo.

Contenidos de la Reforma:

La presente reforma se enfoca en replantear importantes y necesarios cambios en materia de uso y ocupación de suelo, tanto en el texto de la Ordenanza como en sus Anexos, entre los cuales se destacan:

1. En el cuerpo de la Ordenanza Metropolitana No. 127:

- Se sustituye el Artículo 5 que tiene que ver con el cumplimiento normativo de todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.
- Se reforma el artículo 6 permitiendo que los lotes con uso de suelo principal de equipamiento, sin importar el tipo de equipamiento, que hayan cesado sus actividades, puedan obtener asignaciones de uso de suelo y zonificación por forma de ocupación y edificabilidad similares a las del entorno inmediato en el cual se implantan.
- Se reenumeran las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera de la OM 127 como Disposiciones Generales Cuarta, Quinta y Sexta respectivamente, con la finalidad de incorporar instrucciones para el licenciamiento de actividades económicas que presentan preexistencia en uso de suelo incompatible o que no cumplen condiciones de implantación y que permiten, entre otros, el licenciamiento de establecimientos de tipología CM1A a través de un procedimiento especial, tomando como punto de partida el informe enviado por la STHV mediante Oficio No. STHV-6052 del 25 de octubre de 2017 (Anexo No. 1 al presente informe) y las inspecciones realizadas por la Comisión de Suelo a los establecimientos implantados en uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) con fecha 29 de noviembre de 2017.
- Se incorpora una Disposición General Séptima que permitirá modificar la edificabilidad de sectores, lotes y predios donde se evidencien fenómenos de hundimiento del terreno (subsistencia), con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de su patrimonio, cuya presentación y documentos de soporte se adjunta al presente informe (Anexo No. 2).
- Se reenumera la Disposición Transitoria Sexta por Segunda y se amplía el plazo por un año contado a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV desarrolle el plan especial del Parque Metropolitano de Calderón, según cronograma adjunto al presente informe (Anexo No. 3). Los motivos por los que no se ha podido desarrollar el plan especial señalado y que sustentan esta ampliación son: la complejidad, escala, dinámicas de participación en el territorio y la limitación de recursos humanos y presupuestarios.

- Se reenumera la Disposición Transitoria Séptima por Tercera y se amplía el plazo por 90 días contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV en coordinación con la Administración Zonal de Tumbaco, desarrolle el plan vial del sector de Collaquí.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Octava por Cuarta y se amplía el plazo por 18 meses contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV desarrolle los planes especiales de las parroquias noroccidentales y norcentrales, así como la ladera comprendida entre la Av. Simón Bolívar hacia los Valles de Tumbaco y Los Chillos según cronogramas adjuntos al presente informe (Anexos No. 4, 5 y 6). Cabe recalcar que no se desarrollará el Plan Especial del Pugro, al tratarse de un lote propiedad del INIAP que podría ser objeto de un PUAE según una propuesta ya presentada por el MIDUVI en el año 2014.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Décima por Sexta y se amplía el plazo por 120 días contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV presente el informe a la Comisión de Uso de Suelo respecto a los lotes con uso de suelo equipamiento, en los cuales no se hayan desarrollado actividades de equipamiento, con la finalidad de asignar usos de suelo y datos de zonificación concordantes con su entorno inmediato, de ser el caso.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Décimo Quinta por Octava y se amplía el plazo por 240 días contados a partir de la sanción de la reforma, de manera improrrogable, para que la STHV concluya el Plan Especial de La Mariscal según el cronograma adjunto al presente informe (Anexo No. 7).
- Se incorpora una Disposición Transitoria Novena que le otorga a la STHV el término de 60 días para la elaboración del reglamento, en coordinación con las dependencias municipales competentes en materia de seguridad, salud, inclusión social y movilidad, para licenciar bajo procedimiento especial a las actividades económicas de tipología CM1A incompatibles con el uso de suelo. Además, se establece que, durante ese periodo, así como durante el periodo de procesamiento de las solicitudes de licenciamiento, dichos establecimientos puedan seguir funcionando.
- Se incorpora una Disposición Transitoria Décima, en la cual consta una restricción temporal para obtener las LMU 10 y/o la LMU 20 para los predios comprendidos en el área de influencia de la planta de cloro-gas de la planta potabilizadora de Agua de El Troje, hasta que la EPMAPS haya implementado un dispositivo tecnológico que mitige los posibles riesgos derivados de la fuga de este peligro material.
- Se incorpora una Disposición General Primera mediante la cual se sustituye el Mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 incorporando los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda multifamiliar en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el anexo de la presente ordenanza. (Anexo No. 8).
- Se incorpora una Disposición General Segunda mediante la cual se sustituye el documento que contiene el PUOS y su anexo que es el Clasificado Industrial Internacional Uniforme (CIIU) del PMDOT por el Anexo denominado PUOS y el apéndice: listado de actividades CIIU, cuadros de tipologías de actividades económicas y cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad.
- Se incorpora una Disposición Final donde se establece que el PUOS prevalecerá frente a toda norma de igual o menor jerarquía exceptuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), con la finalidad de que estos instrumentos

específicos conserven las determinaciones de uso y zonificación de suelo con las cuales fueron concebidos y aprobados.

Adicionalmente, la reforma propuesta de la Ordenanza del PUOS, incorpora las siguientes Disposiciones Reformatorias a la Ordenanza Metropolitana No. 172:

- Se reforma el artículo 5 de la OM 172 aplicando esta regulación a los lotes y no a las edificaciones según consta actualmente.
- Se agrega el numeral 4 al artículo 52 que establece el destino del uso de suelo de protección ecológica, incorporando uno adicional, que permita el aprovechamiento con fines de vivienda, turismo, recreación y alojamiento, exclusivamente en las áreas útiles de los lotes con uso de suelo protección ecológica, para lo cual se define el concepto de "área útil".
- Se agrega luego de literal f) en el artículo 66, que la Unidad de Gestión del Patrimonio de la STHV definirá la delimitación y asignación de datos de uso de suelo y zonificación en áreas patrimoniales que no la dispongan, bajo un procedimiento de asignación concordante con los datos de zonificación constantes en la OM 260 o previo a una inspección en la cual se verifique las características de ocupación del entorno inmediato al predio.
- Se agrega en el artículo 66, a continuación del literal g) que los predios con zonificación ZC con áreas inferiores a 10 000 metros cuadrados o a 3 000 metros cuadrados en áreas de centralidades, podrán solicitar datos de asignación de uso de suelo y zonificación a la STHV, mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico de integración urbanística y vial al entorno.
- Se sustituye el numeral 3 del artículo 112 para que los lotes ubicados en PE/CPN logren un aprovechamiento, sin cambiar el uso de suelo, con fines destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, en las áreas útiles de estos lotes, para lo cual podrán edificar hasta en un máximo de un 5% en COS PB y 10% de COS total del área útil, bajo un procedimiento de licenciamiento especial a cargo de la STHV.

2. En el Anexo denominado PUOS:

Se sustituye el Anexo denominado PUOS, con los aspectos más relevantes citados a continuación:

2.1 En el Capítulo "PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO":

- Se realizan ampliaciones y puntualizaciones a los conceptos de los usos principales de suelo y actividades complementarias.
- En el uso de suelo Residencial Urbano unifamiliar o bifamiliar (RU1A) se incorpora la subcategoría Multifamiliar que permite incrementar hasta en 8 viviendas por lote mínimo a los polígonos previstos en las zonificaciones A36, A37 y A38 que constarán en el respectivo mapa de zonificación del PUOS, según el informe técnico adjunto al presente informe (Anexo No. 9).
- En el uso de suelo Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) se incorporan las definiciones correspondientes y la admisibilidad de comercios, industrias y equipamientos.
- En usos de suelo Agrícola Residencial se abre la necesaria compatibilidad con vivienda y con comercios y servicios de escala barrial y sectorial, así como industrias de bajo impacto.

- Se trasladan los cuadros de tipologías de actividades económicas al Apéndice que contiene el listado de actividades CIU, cuadros de tipologías de actividades económicas y cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad, para conciliar la normativa nacional (INEC) con las regulaciones metropolitanas, homologando la descripción y denominación de las actividades económicas entre el CIU y el PUOS, lo cual limita la posibilidad de una aplicación discrecional de la tipología de las actividades económicas y sus respectivas relaciones de compatibilidad.
- Se incorporan condiciones específicas de implantación para los equipamientos funerarios (cementerios y columbarios), comercios y servicios (ferias temporales de vehículos usados, venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados, y consultorios médicos y veterinarios).
- En el capítulo de compatibilidad de los usos de suelo, en lo relacionado a las compatibilidades generales para los equipamientos, se incorporan previo a la emisión del ICUS el cumplimiento de condiciones de implantación.

2.2 En el capítulo "ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO"

- Se realizan correcciones a los cuadros de zonificación para edificación y habilitación del suelo, particularmente para las asignaciones de zonificación A71, A72, A73, A74 y A75, correspondientes a Ordenanzas de planes especiales y PUAE.
- Se incorpora el cuadro de zonificación para vivienda múltiple y habilitación del suelo para asignaciones A36, A37 y A38, así como condiciones de aplicación de parámetros para vivienda unifamiliar (VU) y vivienda multifamiliar (VM) y se reenumeran los cuadros conforme corresponde.
- Se eliminan las asignaciones B12 y B15 al constatarse que no existen polígonos para dichas asignaciones en el PUOS y, por tanto, se asignan las numeraciones B12 a la zona B305-50 y B13 a la zona B304-60(PB).
- En el numeral 2.3.1 referente a las condiciones de ocupación de los retiros laterales y posteriores, respecto al incremento del 5% en el COS Total, cuando el 50% del área total de los retiros se ocupe con áreas permeables, se especifica que la distribución de este incremento podrá hacerse en los diferentes pisos asignados por la zonificación, incluyendo la planta baja.
- Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública, tal como existió antes de la promulgación de la OM 127.

2.3 En el capítulo "ESTRUCTURA VIAL":

- Se sustituye en el registro número 8 las palabras "Av. Simón Bolívar" por "Panamericana Norte".
- Se sustituye en el registro 42, en la columna que corresponde a Derecho de Vía el valor de 14.40m por 17.25m.
- Se sustituye en el registro 43, en la columna que corresponde a Derecho de Vía el valor de 17.25m por 14.40m.

- Se precisa para varios tramos viales los anchos correspondientes a Derechos de Vía.
- Finalmente, se precisa la aplicación de los retiros de construcción señalando que el derecho de vía prevalecerá sobre los retiros establecidos en las asignaciones de zonificación generales, salvo si en estas el retiro es superior al del derecho de vía.

2.4 En el capítulo "ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL":

- En el Cuadro No. 3 de "ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL", se ajustó para El Beaterio el área de protección que restringe la implantación de ciertas actividades económicas y productivas que podrían amenazar a la plataforma de almacenamiento de combustibles, pero igualmente se actualiza el límite y una zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 (norma norteamericana contra incendios), conforme a la documentación adjunta al presente informe (Anexo No. 10)
- Además, en la Planta de Tratamiento de Agua Potable "El Troje" se incorpora como área de protección a la planta de cloro-gas, el Sistema Scrubberm, conforme a la documentación adjunta al presente informe (Anexo No. 11)

3. En el Apéndice denominado PUOS:

- Se incorpora el Apéndice al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, que contiene los siguientes cuadros:
 - a) **Listado de actividades económicas:** que contiene la descripción de las actividades económicas que se realizan el DMQ homologadas al CIU 4.0 establecido por el INEC.
 - b) **Cuadros de tipologías de actividades económicas:** los cuales agrupan a las actividades económicas conforme a tipologías, siendo estas: industriales, comercios y servicios, equipamientos, recurso natural renovable y recursos naturales no renovables, en las diferentes escalas: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.
 - c) **Cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad:** el cual establece las relaciones de compatibilidad entre los usos de suelo principales y las tipologías de actividades económicas.
- Se realizan ajustes o incorporaciones al cuadro de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad conforme al siguiente cuadro en el cual se justifican los cambios:

No.	Elemento	Uso de suelo	Situación Actual	Situación Propuesta	Justificativo
1				EXCEPTO ATENCIÓN VETERINARIA	Se incorpora en la descripción de las actividades económicas de expendio de productos y accesorios para mascotas la excepción de atención veterinaria, debido a que, después de una exposición realizada por parte del Colegio de Veterinarios de Pichincha a la Comisión de Uso de Suelo, se señaló que en dichos locales se está atendiendo a los animales sin el equipo necesario y sin el personal capacitado para el efecto.
2	Tipología: EEZ1	Residencial Urbano 3 (RU3)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.

3	Tipología: II2	Agrícola Residencial (AR)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
		Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
4	Tipología: CZ4	Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
5	Tipología: EFZ y EFM	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
6	Tipología: EDM3	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	-	Permitido	Incorporación de la actividad económica "Polígono de Tiro" conforme a lo trabajado en las mesas de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo. Adicionalmente se recomiendan estas compatibilidades, en vista de que los usos de suelo principales restantes (residenciales, agrícolas residenciales, industriales y de extracción de áridos y pétreos) no son aptos para acoger este tipo de actividades.
		Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	-	Permitido	
7	Tipología: ED	Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
8	-	Equipamiento (E)	-	-	Se crea la tabla de compatibilidades del uso de suelo Equipamiento, donde todas las actividades de tipología equipamiento son compatibles con el uso de suelo del mismo nombre.


Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	MGONZALEZ	DMPPS	2017-12-28	
Elaborado por:	DGUDINO	DMGT	2017-12-28	
Elaborado por:	CQUEZADA	DMGT	2017-12-28	

Nº TRÁMITE:
FECHA DE INGRESO: **29 DIC 2017**
RECIBIDO POR *Diego Cevallos*
INF 3952300 EXT 12304 - 12320

Quito,
Oficio STHV-

7205

2016-556488

Mano de Diego Cevallos
29/12/2017

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

ASUNTO: Informe técnico de reformas al texto normativo del PUOS y anexos.

De mi consideración:

En atención a lo solicitado el día jueves 28 de diciembre de 2017 en la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, en que se resolvió que se dé tratamiento al primer debate de la reforma al PUOS y anexos, una vez que el Concejo Metropolitano cuente con el informe técnico de sustento a los cambios propuestos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita una ampliación al informe técnico presentado sobre las reformas realizadas al cuerpo normativo de la propuesta de reforma a la Ordenanza No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y al documento anexo denominado PUOS.

Esta dependencia le informa que se ha realizado la ampliación al informe remitido mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049 de 21 de diciembre de 2017, incorporando aclaraciones y datos complementarios así como 11 anexos:

- Anexo 1.- Informe sobre los comercios CM1A.
- Anexo 2.- Presentación sobre los sectores susceptibles a riesgo por hundimientos.
- Anexo 3.- Cronograma plan del parque metropolitano Calderón.
- Anexo 4.- Cronograma para la realización del plan especial de las parroquias noroccidentales.
- Anexo 5.- Cronograma para la realización del plan especial de las parroquias nocentrals.
- Anexo 6.- Cronograma para la realización del plan especial de la ladera desde la Av. Simón Bolívar y los valles de Tumbaco y Los Chillos.
- Anexo 7.- Cronograma para la realización del plan especial La Mariscal.
- Anexo 8.- Mapa de Vivienda Multifamiliar.
- Anexo 9.- Informe sobre VU y VB.
- Anexo 10.- Informe sobre el Beaterio.
- Anexo 11.- Informe sobre el sistema Scrubber a implementarse en la planta de potabilización de cloro gas del Troje de la EPMAPS.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite lo indicado para los fines consiguientes.

Atentamente,

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	M. González	DMPPS	2017 12 28	<i>[Signature]</i>

Adjunto lo indicado.

Cc. Doctora María Eugenia Pesantez
SECRETARIA PARTICULAR DESPACHO DE ALCALDÍA

Fecha: **03 ENE 2018** Hora **09:45**

Nº. HOJAS **21** JUEGOS **(72)** HOJA **12**
Recibido por: *[Signature]* CS/SS CM/

[Signature] 28.12.2017
quito.gob. *16h 59*

121400 *[Signature]*

CIRCULAR No. 001

Para: Alcaldía Metropolitana; Concejales y Concejales Metropolitanos.

De: Abg. Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Asunto: Información sobre el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

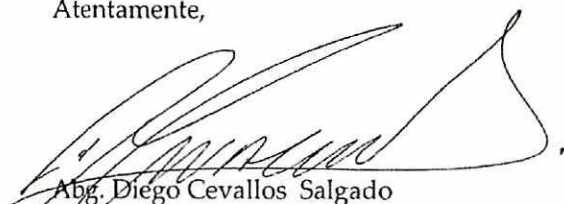
Fecha: 02 de enero de 2018

De mi consideración:

Conforme lo acordado en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el jueves 28 de diciembre de 2017, me permito informar que se encuentra disponible para su consulta en la herramienta digital de esta Secretaría, ajunta a la presente circular la información relacionada con el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS, remitida mediante Oficio No. STHV-7205 de 28 de diciembre de 2017 por parte del Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El oficio No. STHV-7205 en referencia, contiene la ampliación al informe remitido mediante oficio No. STHV-DMPPS-7049 de 21 de diciembre de 2017 así como 11 Anexos, de los cuales se encuentran cargados a la herramienta digital, los Anexos 1, 2, 9, 11 y 10 (en parte); los Anexos 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 (parte) serán remitidos a sus respectivos despachos una vez que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita los ejemplares físicos de mapas y cronogramas.

Atentamente,



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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-01-02	
Revisado por:	J. Morán	PSGC	2018-01-02	


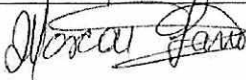
SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

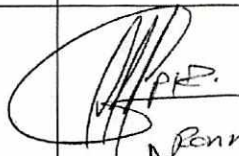
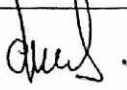


CIRCULAR 01


SE ENCUENTRA EN LA HERRAMIENTA DIGITAL DE LA SECRETARIA GENERAL LA INFORMACION SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 127 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

.FECHA: 02-21-2018

DESTINATARIO	FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN	NOMBRE Y CARGO DEL RECEPTOR										
SR. JORGE ALBAN	<i>201-18 15H44</i>											
DRA. SOLEDAD BENITEZ	<i>02-01-2018 15:54</i>	<i>Soledad</i>										
LCDA. SUSANA CASTAÑEDA	<i>02-01-2018</i>	<i>15H55</i>										
SRA. CARLA CEVALLOS	<i>Pc 02-01-2018 15H48</i>	<i>Patricia Cevallos</i>										
ABG. DANIELA CHACÓN	<i>02-01-2018 (15:46)</i>	<i>Sylvia</i>										
DR. PEDRO FREIRE	<i>Patricia.</i>	<i>02/01/2018 15:55</i>										
ABG. SERGIO GARNICA	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black;">SECRETARÍA CONCEJALIA</td> <td style="width: 50%;">RECIDIDO: <i>Gaby Proa</i></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">FECHA:</td> <td><i>02/01/2018</i></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">HORA:</td> <td><i>15:51</i></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">FIRMA:</td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL</td> <td style="text-align: right;">QUITO</td> </tr> </table> </div>		SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIDIDO: <i>Gaby Proa</i>	FECHA:	<i>02/01/2018</i>	HORA:	<i>15:51</i>	FIRMA:	<i>[Signature]</i>	SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO
SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIDIDO: <i>Gaby Proa</i>											
FECHA:	<i>02/01/2018</i>											
HORA:	<i>15:51</i>											
FIRMA:	<i>[Signature]</i>											
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO											
DR. MARIO GRANDA	<i>Mario</i>	<i>02-01-2018 15:24</i>										

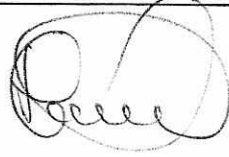

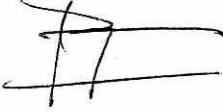
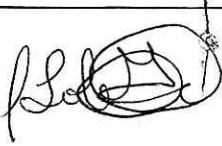
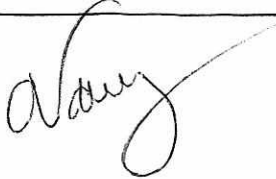
ABG. MARIO GUAYASAMÍN	Mónica	2-1-18 15:45.
ING. ANABEL HERMOSA	DESPACHO CONCEJALA DEL D.M.Q. Anabel Hermosa A. Fecha: 2/1/18 N° Hojas:	
PROF. LUISA MALDONADO	Luisa Maldonado 15h 59 2-01-2018	
DRA. RENATA MORENO	 15H51 02-01-2018	
ING. CARLOS PÁEZ	Carlos Páez 02.01.18	15H57
ARTE. MARCO PONCE	Marco Ponce 01-01-2018	15:55' @
ABG. EDUARDO DEL POZO	Eduardo Del Pozo 2018-1-02.	
ECO. LUIS REINA	Luis Reina	02-01-2018 15h44
ABG. RENATA SALVADOR	Renata Salvador 02-01-2018	15:50

SRA. KAREN SÁNCHEZ	Karen Sanchez Concejal Fecha: 01-02-18 Hora: 15:47 Firma: <i>XZ</i>	
LCDO. EDDY SÁNCHEZ	 <i>Renny Uspina</i> 15:45	
BA. PATRICIO UBIDIA	 02-01-2018 15:10	
SRA. IVONNE VON LIPPKE	Junio Hoyos 02-01-2018 15:49 	
ALCALDÍA METROPOLITANA		 No TRÁMITE: <u>07-ENE-2018</u> FECHA DE INGRESO: <u>07-ENE-2018</u> RECIBIDO POR <u>Cecilia Cevallos</u> INF 3952300 EXT 12304 - 12320






 02-01-2018

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 EN REFERENCIA A LA CIRCULAR 001 DE 2-01-2018, SE REMITE CARPETA CON INFORME TÉCNICO DE
 REFORMAS AL TEXTO NORMATIVO DEL PUOS CON 11 ANEXOS

.FECHA: 03-01-2018

DESTINATARIO	FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN	NOMBRE Y CARGO DEL RECEPTOR
SR. JORGE ALBAN	Rita 3-01-18 12H 12	
DRA. SOLEDAD BENITEZ	03-01-2018 13:00	
LCDA. SUSANA CASTAÑEDA	03-01-2018 00h41	
SRA. CARLA CEVALLOS	03-01-18. 12H50.	Patricia Algado.
ABG. DANIELA CHACÓN	03-01-2018 12:56	<u>Sylvia</u>
DR. PEDRO FREIRE	03. ene 2018 14h18.	Fernanda Brauo.
ABG. SERGIO GARNICA	3-Enero-2018 14:33	
DR. MARIO GRANDA	03/01/2018 14:16	

ABG. MARIO GUAYASAMÍN	Mónica	4-1-18 8:28.
ING. ANABEL HERMOSA	Anabel 3 enero 2018 12:55	Anabel
PROF. LUISA MALDONADO	3 enero 2018 13:05.	LH
DRA. RENATA MORENO	Renata 13H00	Renata ●
ING. CARLOS PÁEZ	Carolina Espinoza 13H03	→
ARTE. MARCO PONCE	Carolina 30/18 14h15	Carolina.
ABG. EDUARDO DEL POZO	Horacio Santillan 2018-01-03	ED ●
ECO. LUIS REINA	Anta 03-01-2018 12:55	LR
ABG. RENATA SALVADOR	Mireya Pasquel 03-01-2018 13H30	MPasquel

SRA. KAREN SÁNCHEZ	Elizabeth Rodríguez 03-01-2018 12659	
LCDO. EDDY SÁNCHEZ	Marina D 03/01/2018 12454	
BA. PATRICIO UBIDIA	Mariamita Salazar 03-01-2018 13:00	
SRA. IVONNE VON LIPPKE	Dora Rojas 03-01-2018 13:00	



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE No. 2017-02947
GDOC No 2016-556488 ✓

21 DIC. 2017

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2017-3681 de 20 de diciembre de 2017, solicitó, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, se remita informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del PUOS del Distrito Metropolitano de Quito.

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

El artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: *“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. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

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

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *⌘*

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Página 1 de 4

Fecha: 21 DIC 2017 Hora 13H29

Nº HOJAS *WENC*
Recibido por: *FD*

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]”.

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

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

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

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.

4. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales” [...]*
5. La Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2017, en su artículo 4, establece: *“Contenido.- Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:*
 - *PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.* *f*

- *PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.*
- *PUOS V2, de los derechos de vías.*
- *PUOS P2, de áreas de protección especial.”*

III. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO AL PROYECTO NORMATIVO:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria y considerando que es producto de la revisión que se ha realizado del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En el título del proyecto de ordenanza se debería incorporar la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127.
2. En el artículo 2, se debería sustituir la palabra “*Reformese*” por “*Sustitúyase*”
3. Las Disposiciones Generales que se proponen incorporar podrían ser propuestas en un solo artículo que diga “*Incorpórense las siguientes Disposiciones Generales a continuación de la Disposición General Tercera*”.
4. En el artículo 8 se debería analizar la posibilidad de incluir en la eliminación las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera, en razón de que se encuentra propuesto un procedimiento de licenciamiento especial para estos casos a través de las Disposiciones Generales del proyecto. De esta manera se lograría cuadrar la numeración de las Disposiciones Transitorias propuesta en el proyecto.
5. Los artículos 14 y 15 del proyecto podrían ser formulados en un solo artículo que diga: “*Incorpórense las siguientes Disposiciones Transitorias a continuación de la Disposición Transitoria Octava reenumerada*”.
6. Se tomará en cuenta para efectos de numeración que no existe artículo 16 en el texto del proyecto.
7. El artículo 17, propone la reforma del numeral 1 del artículo ... (5), sin embargo el texto propuesto reforma únicamente una parte de este numeral, por lo que se recomienda que se precise y transcriba el texto que va a ser sustituido. *f*

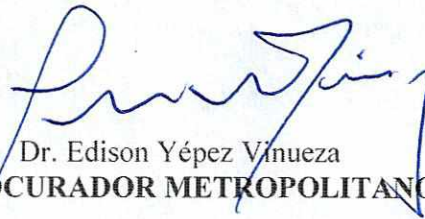
8. Se sugiere que los artículos 17, 18 19, 20 y 21 que proponen reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 172, sean propuestos con la estructura de Disposiciones Reformatorias, tal como se lo hizo en la Ordenanza Metropolitana No. 127.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

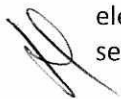
c.c. Concejal Sergio Gamica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Adj. proyecto de ordenanza remitido en 3 fojas para la Secretaría General del Concejo Metropolitano

ACTA DE INSPECCIÓN A COMERCIOS CM1A QUE SE ENCUENTRAN UBICADOS ACTUALMENTE EN SUELO RU1 Y RU2 EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El día de hoy miércoles 29 de noviembre de 2017, siendo las 16h40, en las inmediaciones de la avenida 6 de Diciembre y calle Los Tulipanes nos constituimos las siguientes personas: Concejal Sergio Garnica, Concejal Jorge Albán; Arq. Gigliola Paroli y Fabián Sandoval por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Ing. Ricardo Mejía por el Despacho del Concejal Marco Ponce; Ing. Santiago Aguilar por el Despacho del Concejal Eddy Sánchez; Ings. Daniela Viteri y Xavier Murillo por el Despacho de la Concejala Daniela Chacón; Drs. Xavier Aguinaga y Xavier Pinto por el Despacho de la Concejala Ivonne Von Lippke; Srs. Luis Merino, Fabián Suárez y Edison Chamorro por el Despacho de la Concejala Karen Sánchez; Srs. Cristian Coronel, Mariela Choez, Patricio Muñoz, Miguel Villavicencio, Lenín Pérez y Paul Chicaiza por la Agencia Metropolitana de Control; y, Lcda. Alejandra Morales y Dr. Alvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión de Uso de Suelo. También concurren las señoras Lourdes Torres y Natalia Valverde como representantes de los comercios CM1A.

1. Desde este punto nos trasladamos hasta la calle Los Tulipanes y pasaje E10D (-0.159767, -78.4756) de la Administración Zonal Eugenio Espejo al lugar donde se encuentra el local identificado como Doll House. En el entorno inmediato se puede observar actividades de mecánica industrial, comercio automotriz, restaurantes, tiendas de abarrotes, un inmueble de considerable magnitud donde según informan las representantes de los CM1A funciona una casa de formación religiosa, pudiendo observarse una predominancia de uso residencial. El local propiamente dicho se constituye por una edificación de una planta a desniveles y de dos subsuelos, uno de los cuales se destina parcialmente para estacionamientos cubiertos y la otra para estacionamientos descubiertos. En el interior se observa dos salas de baile y varias habitaciones. Con lo cual se da por terminada la inspección a este lugar.
2. A continuación nos trasladamos a las inmediaciones de las calles Da Vinci y Av. La Prensa (-0.104712, -78.4912) de la Administración Zonal La Delicia donde se encuentra el local denominado Latitud Cero. En este lugar se incorpora a la inspección el Arq. Jacobo Herdoiza e Ing. Darío Gudiño por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. En el entorno inmediato se encuentran actividades de restaurantes, venta de electrodomésticos y centro comercial con una presencia considerable de vivienda residencial. El local se encuentra en una casa de habitación de dos plantas que ha sido adecuada para el funcionamiento de la actividad, pudiendo observarse dos y un bar en la planta baja, y, habitaciones en la segunda planta. También se observa que en los retiros laterales del inmueble se ha habilitado espacio para estacionamientos. Con lo cual se da por terminada la inspección a este lugar.
3. Luego llegamos a las inmediaciones de la Av. Galo Plaza Lasso a unos 200 metros hacia el Este del Intercambiador de Carcelén (-0.096644, -78.4659) de la Administración Zonal La Delicia donde se encuentra el local Bohemia Kfc. En el entorno inmediato se observa solamente una actividad de lavado de autos y hacia la parte baja posterior la presencia de uso residencial. El local se constituye de una edificación de una planta donde se encuentra una sala, un bar y salida de emergencia, y, de un subsuelo donde se observan habitaciones. En la parte frontal del local existe espacio para estacionamientos abiertos. Se da por terminada la diligencia a este lugar.
4. Posteriormente nos trasladamos hasta la Av. La Gasca y pasaje Meneses (-0.196576, -78.5049) de la Administración Zonal Eugenio Espejo donde se encuentra el local Medellín. En este momento se incorpora la Arq. Lady Rodríguez por parte de la Administración Zonal. En el entorno se observa una predominancia de uso residencial y dos actividades de reparación de electrodomésticos y rotulación. No es posible ingresar a este local al momento de la inspección y se da por finalizada la diligencia.



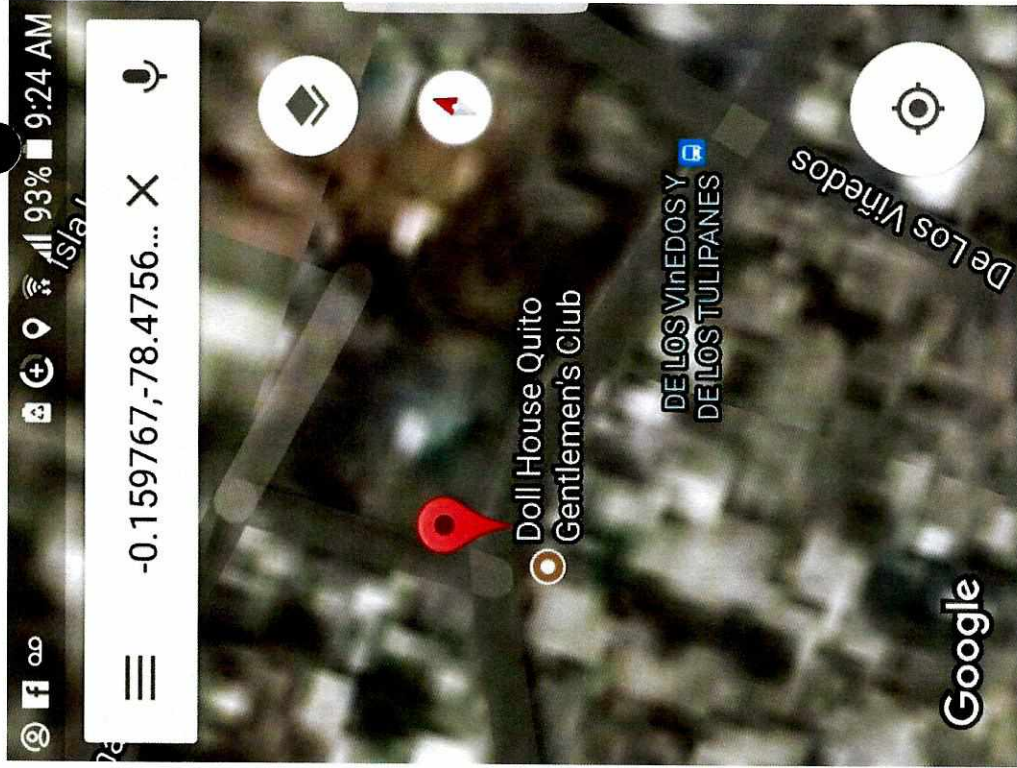
5. A continuación llegamos hasta las inmediaciones de la calle Hernán Gmoiner y calle S17 (-0.258045, -78.5452), de la Administración Zonal Quitumbe lugar donde se encuentra el local Fénix Club. En este lugar se incorpora el Arq. Xavier Molina por parte de la Administración Zonal. En los alrededores se observa actividades de recepciones, restaurantes, tiendas, bodegas pequeñas, piscina y sauna, una casa barrial y una cancha de uso múltiple. El inmueble donde se encuentra la actividad se compone de dos plantas y un subsuelo al que se accede por una escalinata, en el cual se observa una sala, una pista de baile, un bar y salida de emergencia, mientras que en la primera planta existen habitaciones a las que se llega por una escalera interna desde el subsuelo. Con lo cual se da por terminada la inspección a este lugar.
6. Luego llegamos hasta las inmediaciones de la calle Tabiazo y San Gerardo (-0.269189, -78.5554) de la Administración Zonal Quitumbe donde se encuentra el local El Linda-El Portón. En el entorno se encuentran pocas actividades de restaurante, tiendas y bazares, así como la presencia de galpones de considerable magnitud así como uso residencial. El inmueble se compone de una edificación de dos plantas, encontrándose en la primera una sala y un bar, y en la segunda las habitaciones. En la parte frontal existe un espacio habilitado para estacionamientos. Con lo cual se da por finalizada la diligencia.
7. El siguiente lugar que se visita es en la calle Wilson y Av. Amazonas de la Administración Especial La Mariscal (-0.292336, -78.4927) donde se encuentra el local Vibración. El inmueble consiste en una edificación de dos plantas en cuya parte exterior y colindante se encuentran actividades de óptica, sastrerías, restaurantes, bar e internet. En la parte interior se observa una sala y pista de baile y en la superior habitaciones. Con lo cual se da por terminada la diligencia.
8. Finalmente nos trasladamos a la calle Joaquin Pinto y Av. Amazonas (-0.201431, -78.4927) de la Administración Especial La Mariscal donde se encuentra el local Habana. Este es un inmueble de tres plantas donde se observa en la primera planta la recepción, un hall y las gradas de acceso al segundo piso; en este segundo nivel existe una pista de baile, sala y un bar, y en el tercer piso se encuentran las habitaciones. Con lo cual se da por terminada la presente diligencia.

Se deja constancia que algunos delegados de los Despachos de los señores Concejales han procedido a retirarse durante el recorrido de inspecciones.

El Concejal Sergio Garnica señala que de conformidad con las inspecciones realizadas y considerando los aspectos particulares presentados en estas diligencias, así como todos los informes técnicos y legales y los análisis de mesas de trabajo y sesiones de Comisión, se emitirán los informes pertinentes previo su tratamiento en el Concejo Metropolitano.



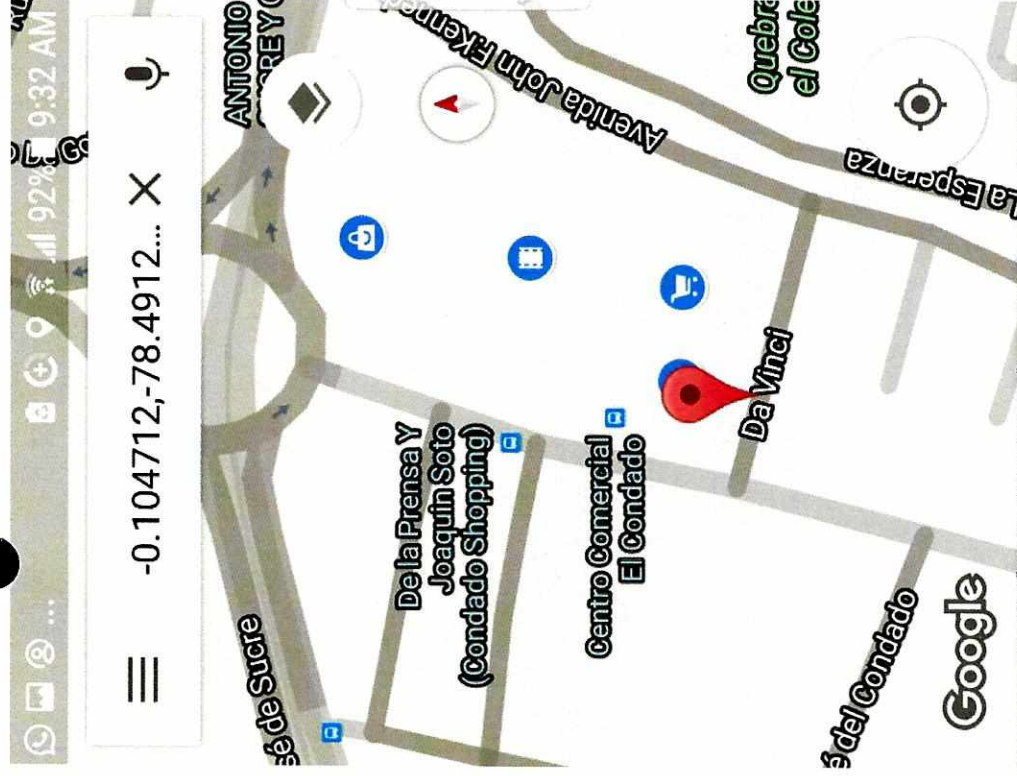
Dr. Alvaro Fiallos
Secretario Ad-Hoc



0°09'35.2"S 78°28'32.3"W

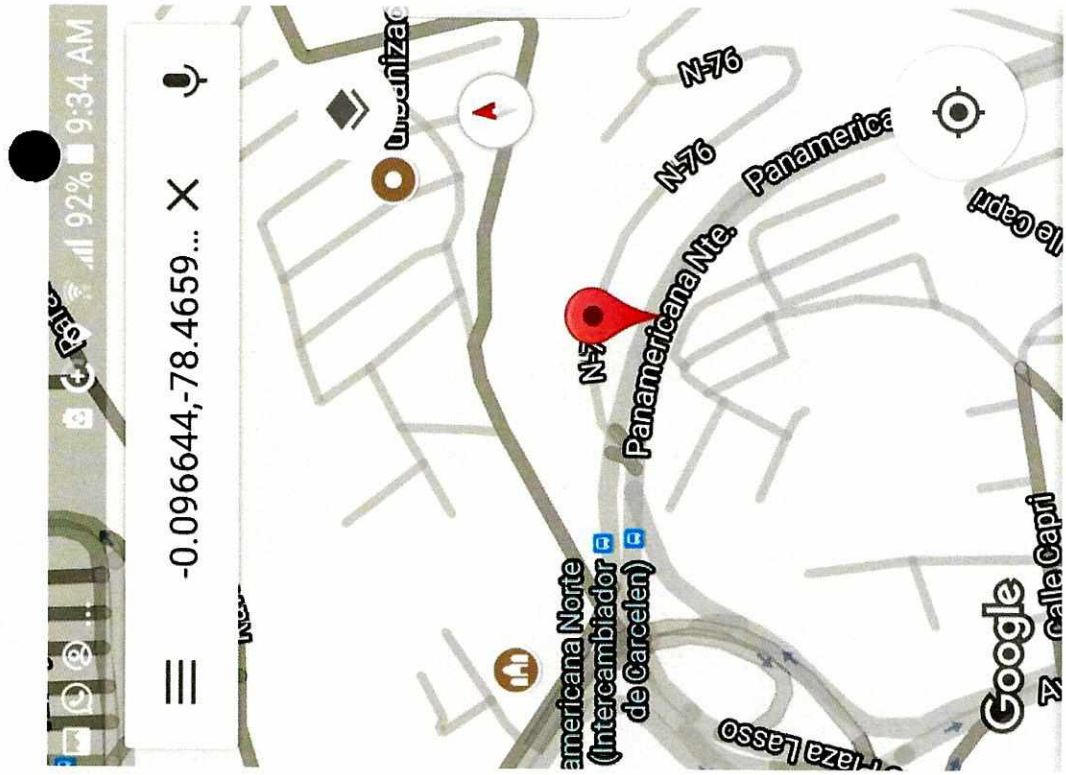
📍 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES



📍 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

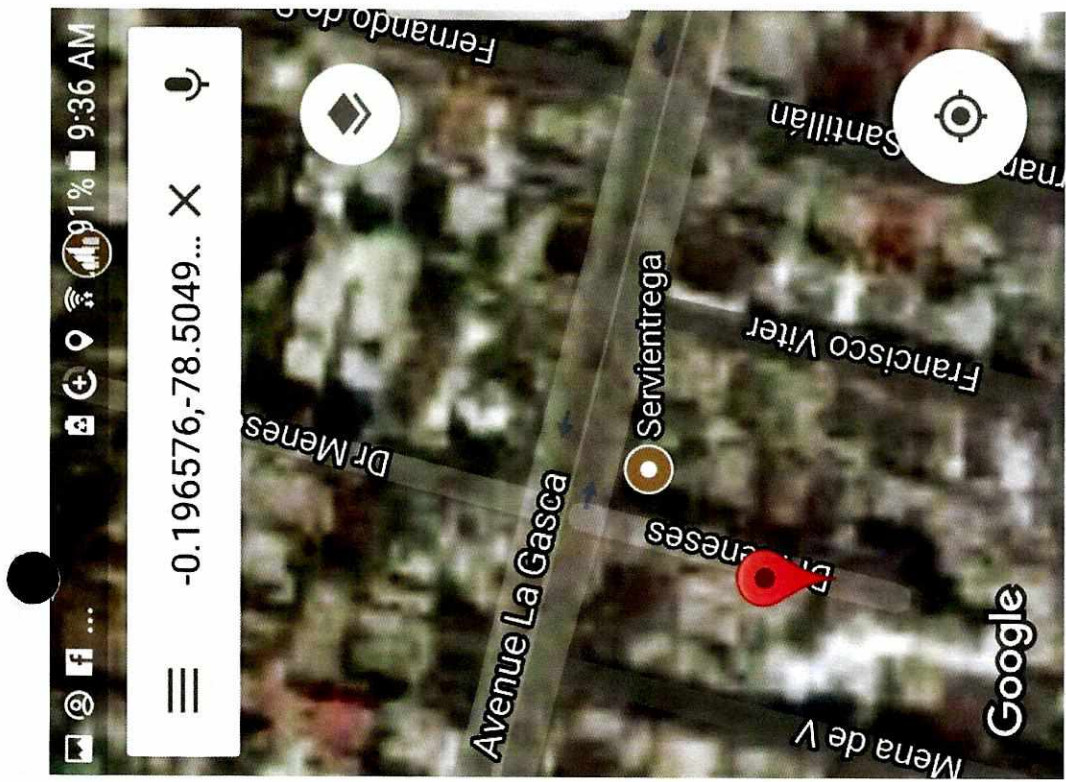


-0.096644,-78.4659... X



MÁS INFO...

INDICACIONES



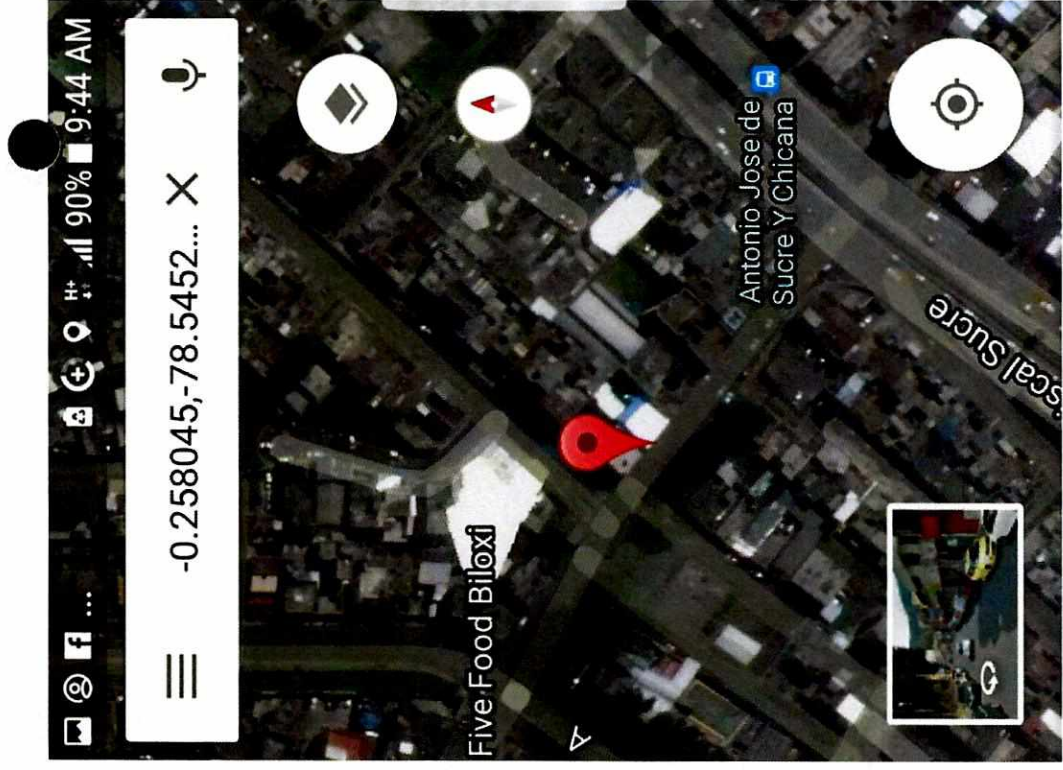
-0.196576,-78.5049... X

0°11'47.7"S 78°30'17.9"W

12 min

MÁS INFO...

INDICACIONES

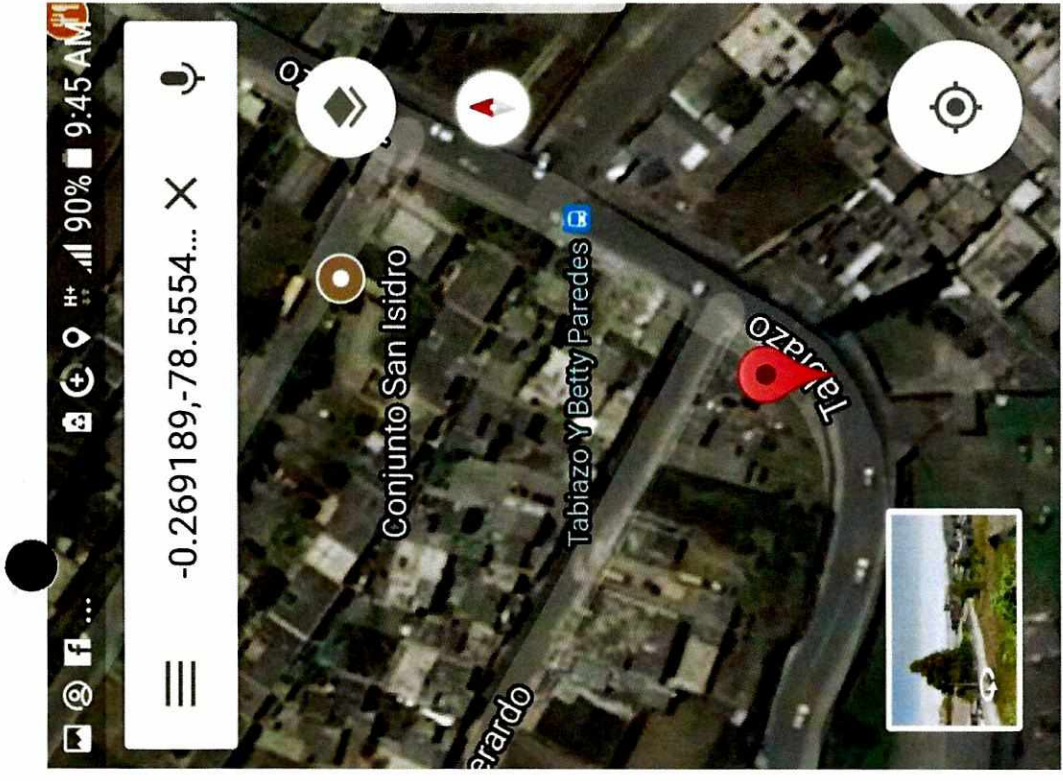


Marcador colocado

cerca de Hernan Gmoiner, Quito • 🚗 23 min

📘 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

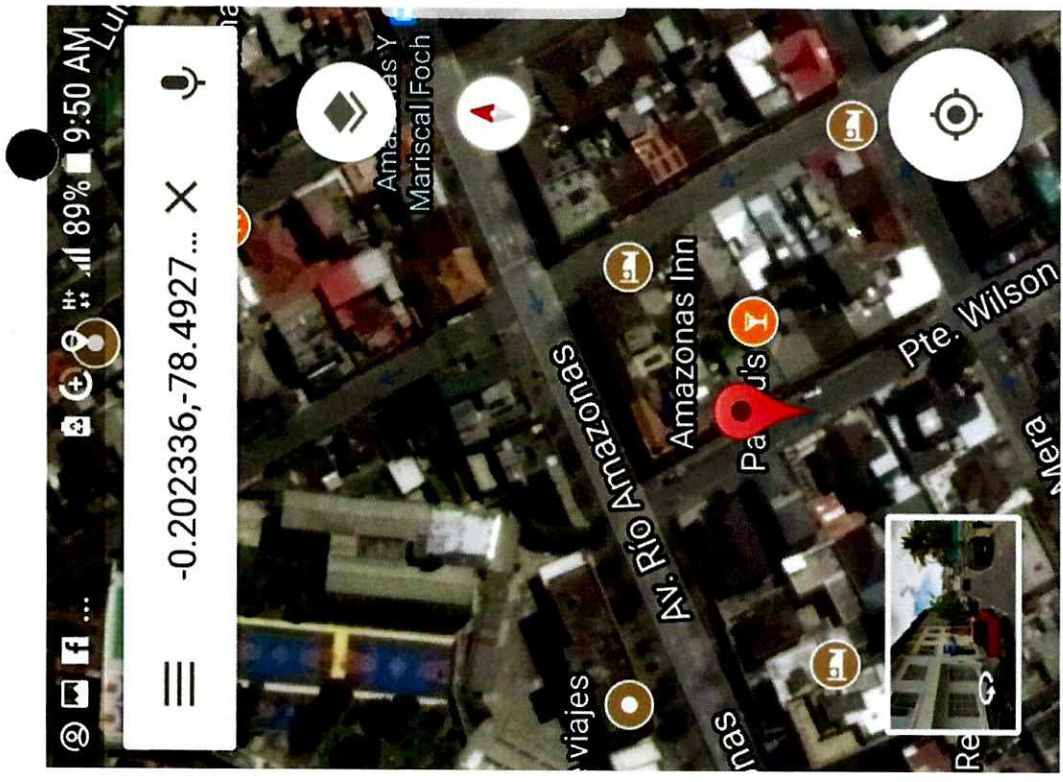


Marcador colocado

cerca de Tabiazo, Quito EC170142 • 🚗 27 min

📘 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

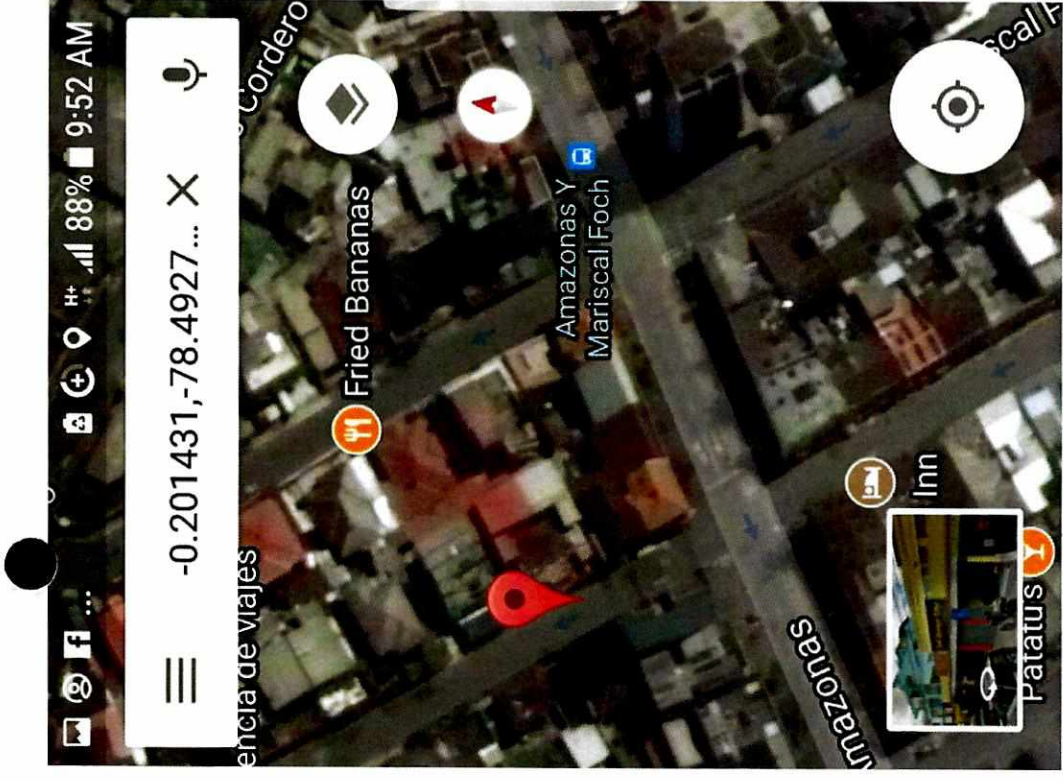


Smile Center

5.0 ★★★★★ (1) • 18 min

ⓘ MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

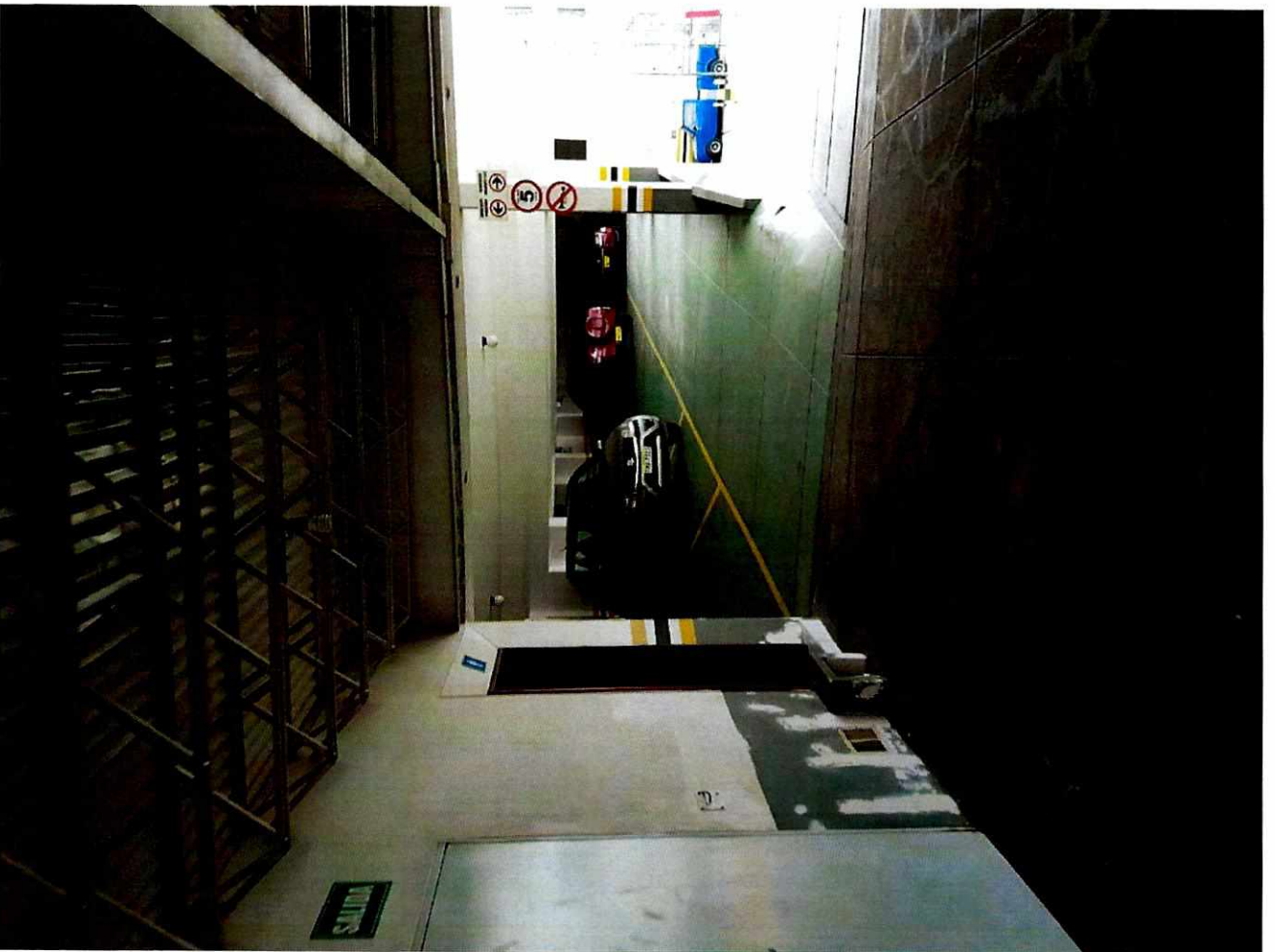
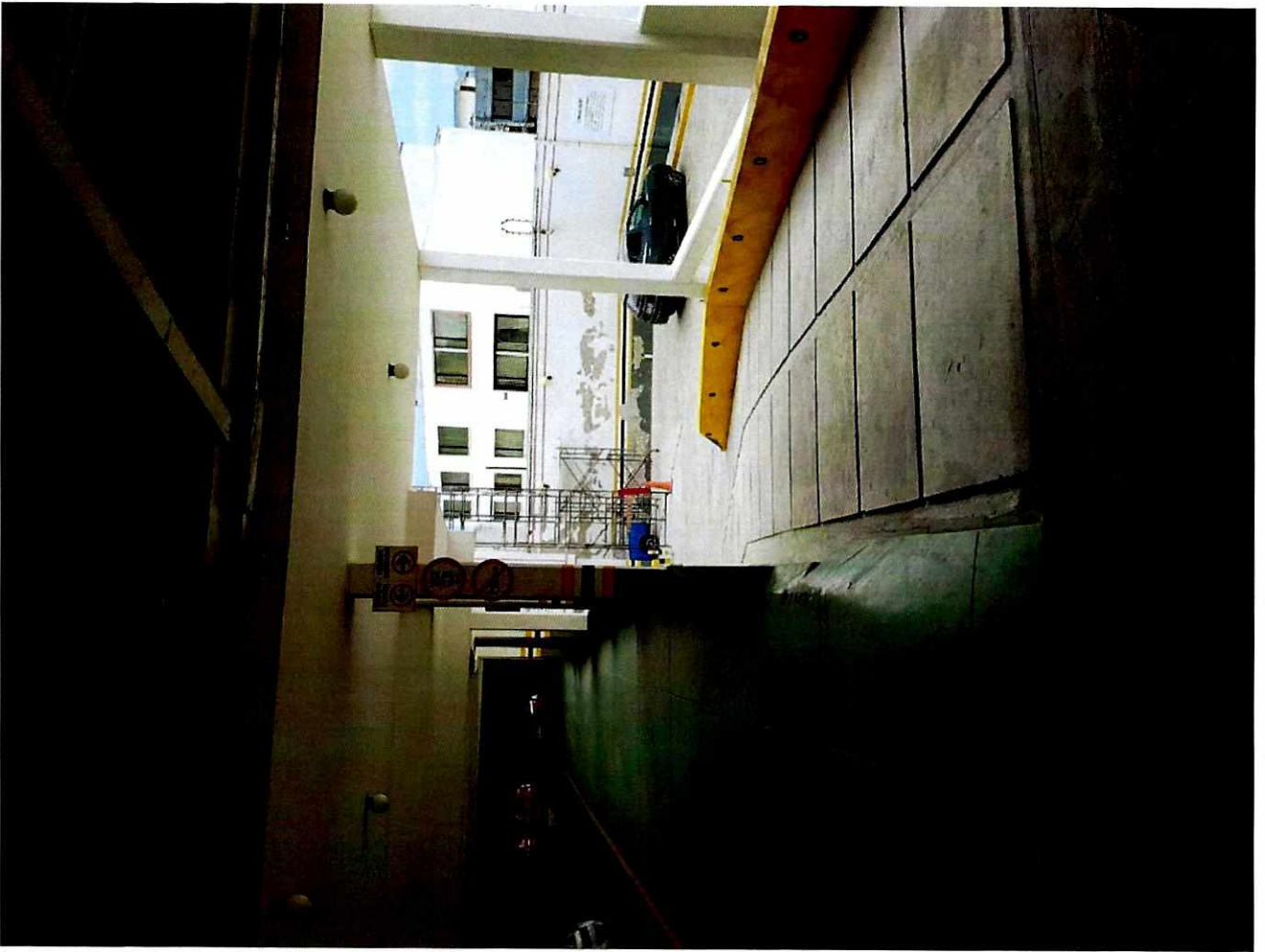


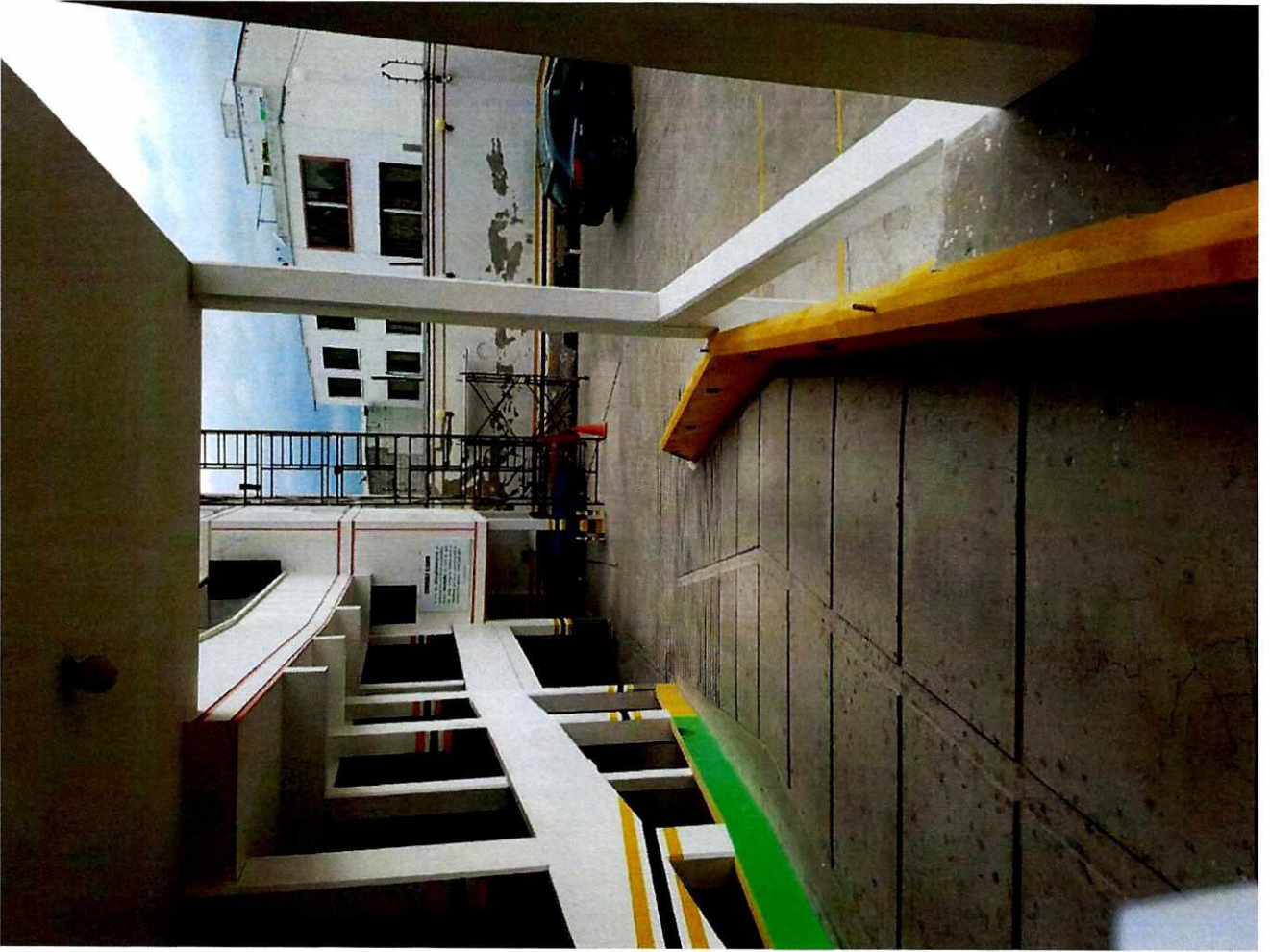
El Sazon De La Abuela

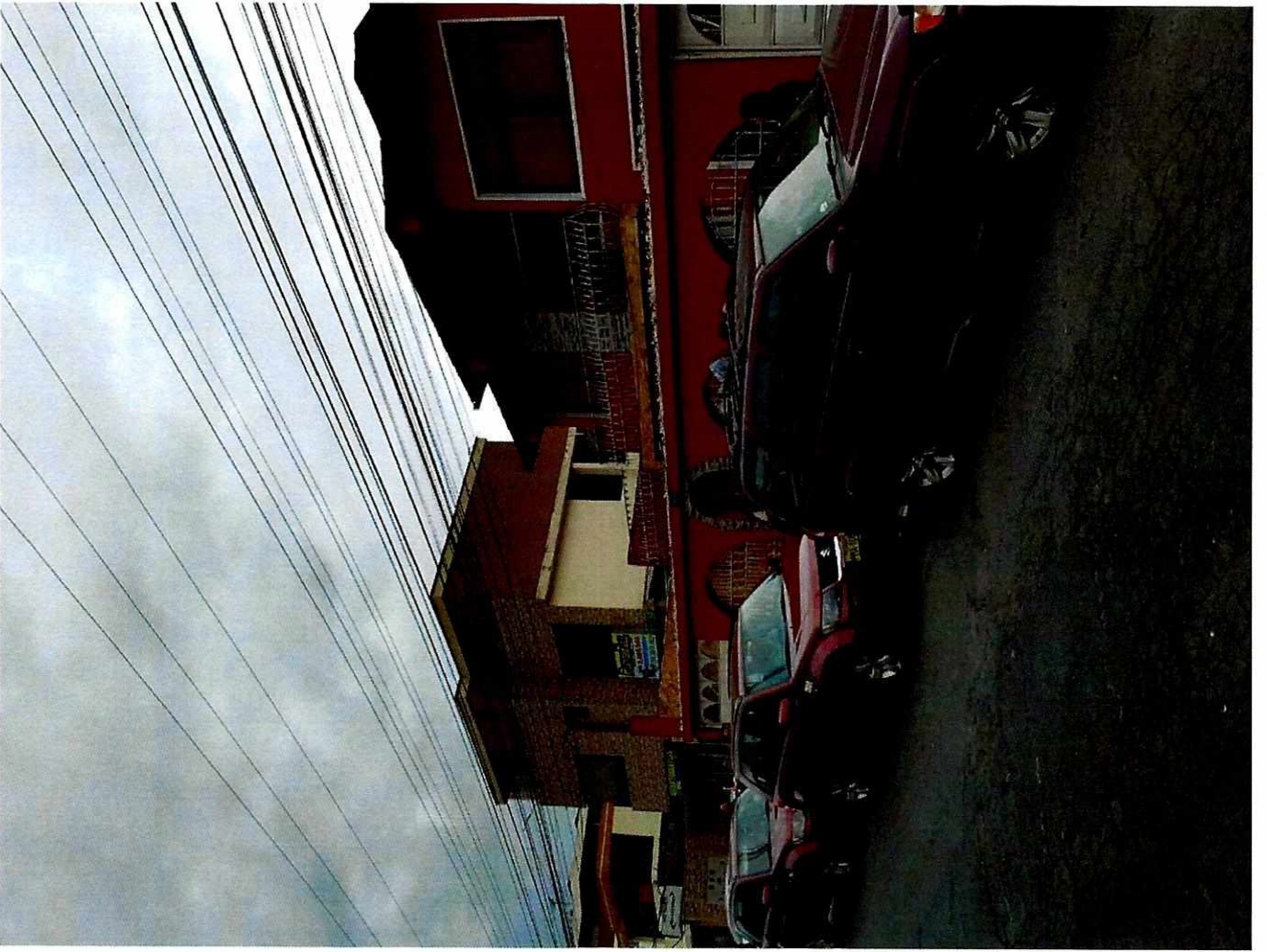
No hay opiniones. • 18 min

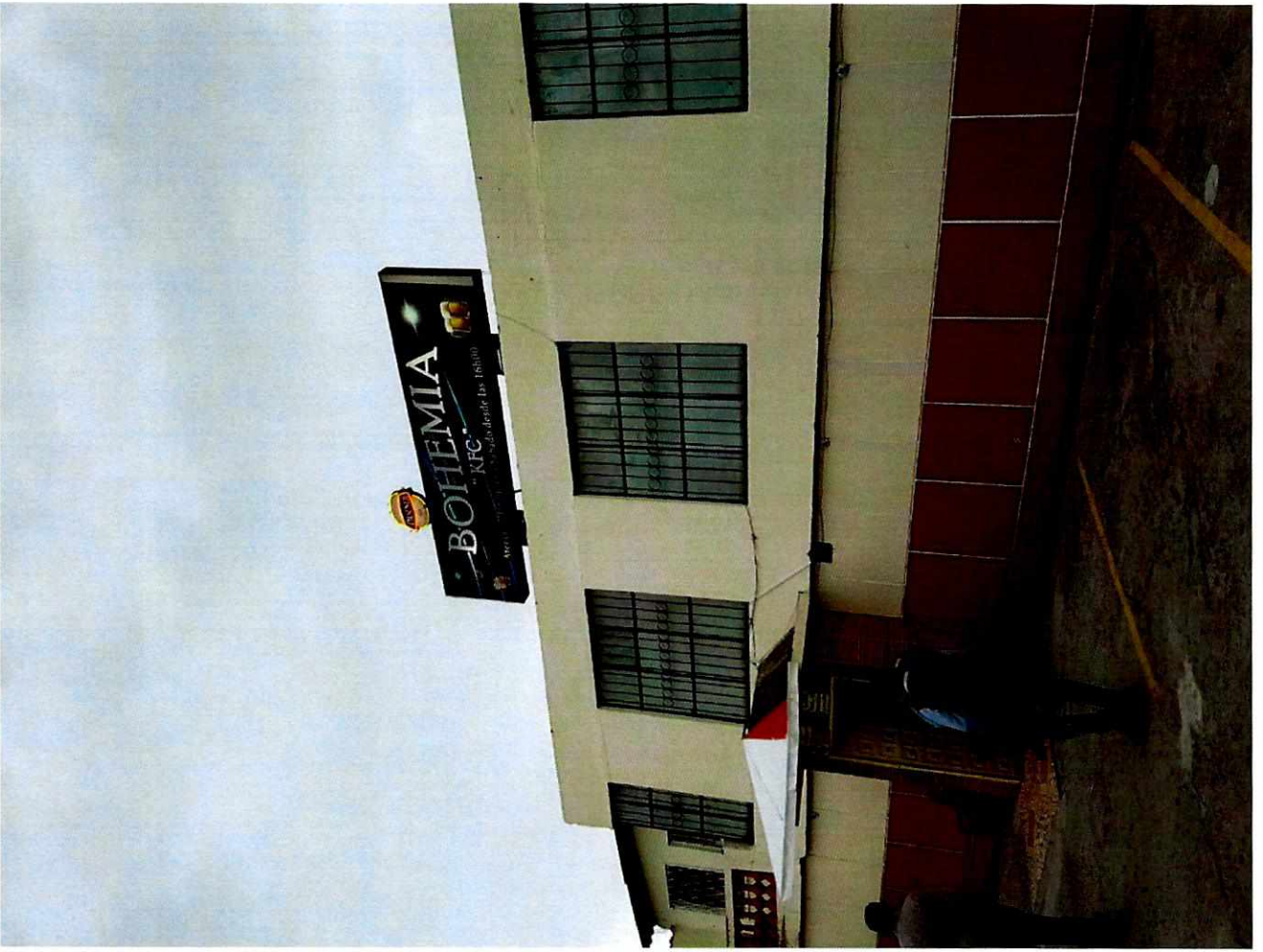
ⓘ MÁS INFO...

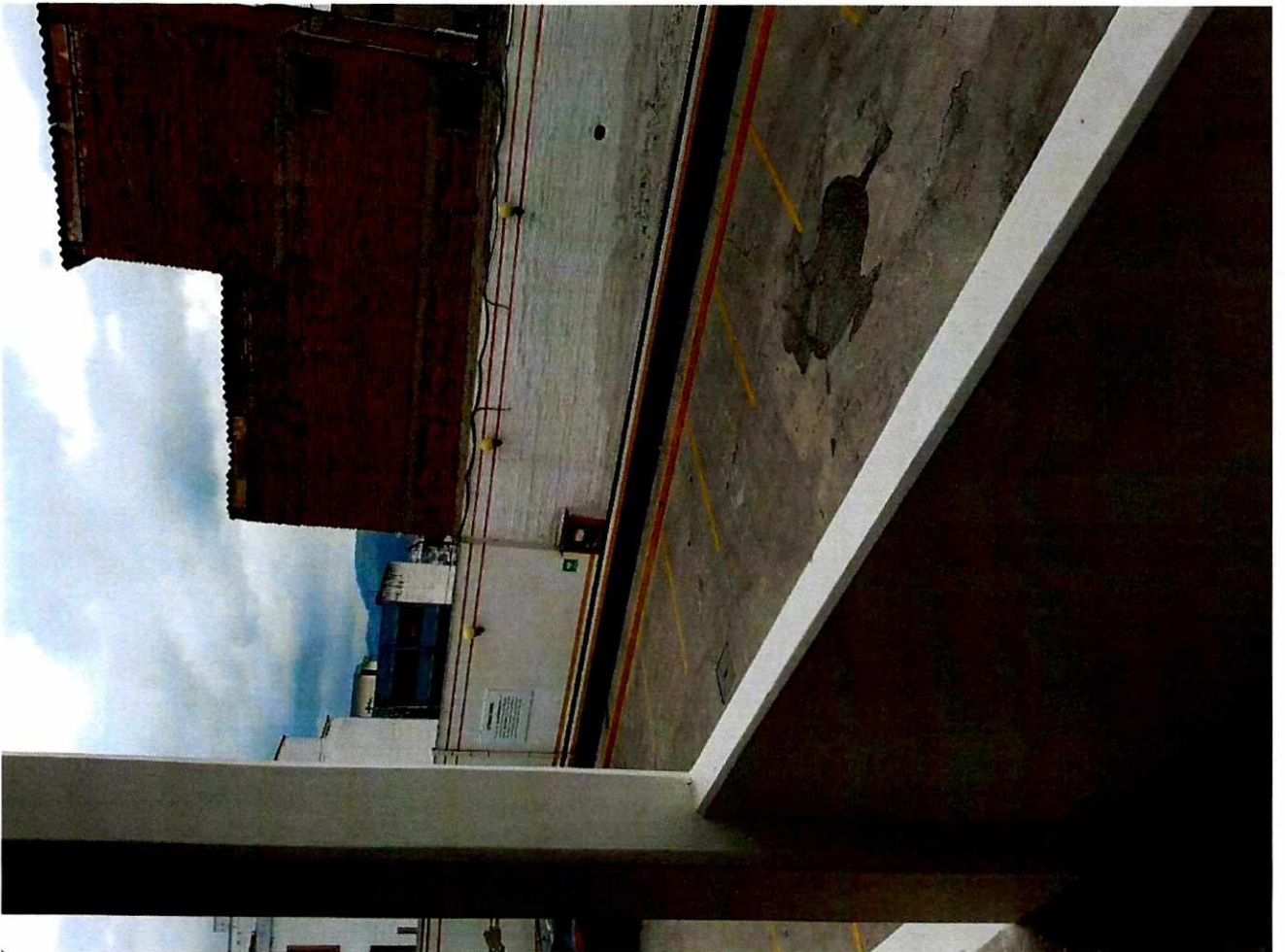
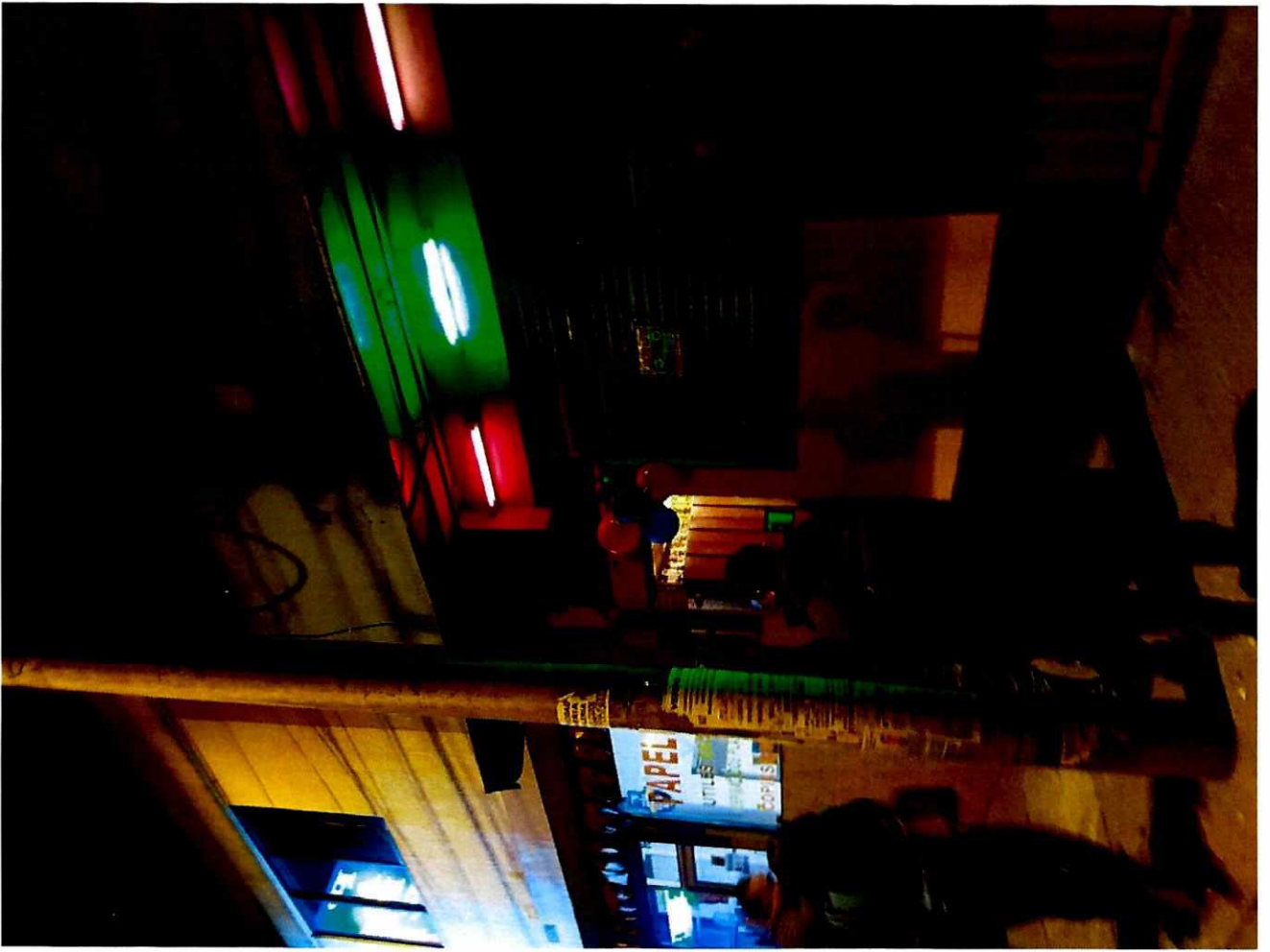
📍 INDICACIONES

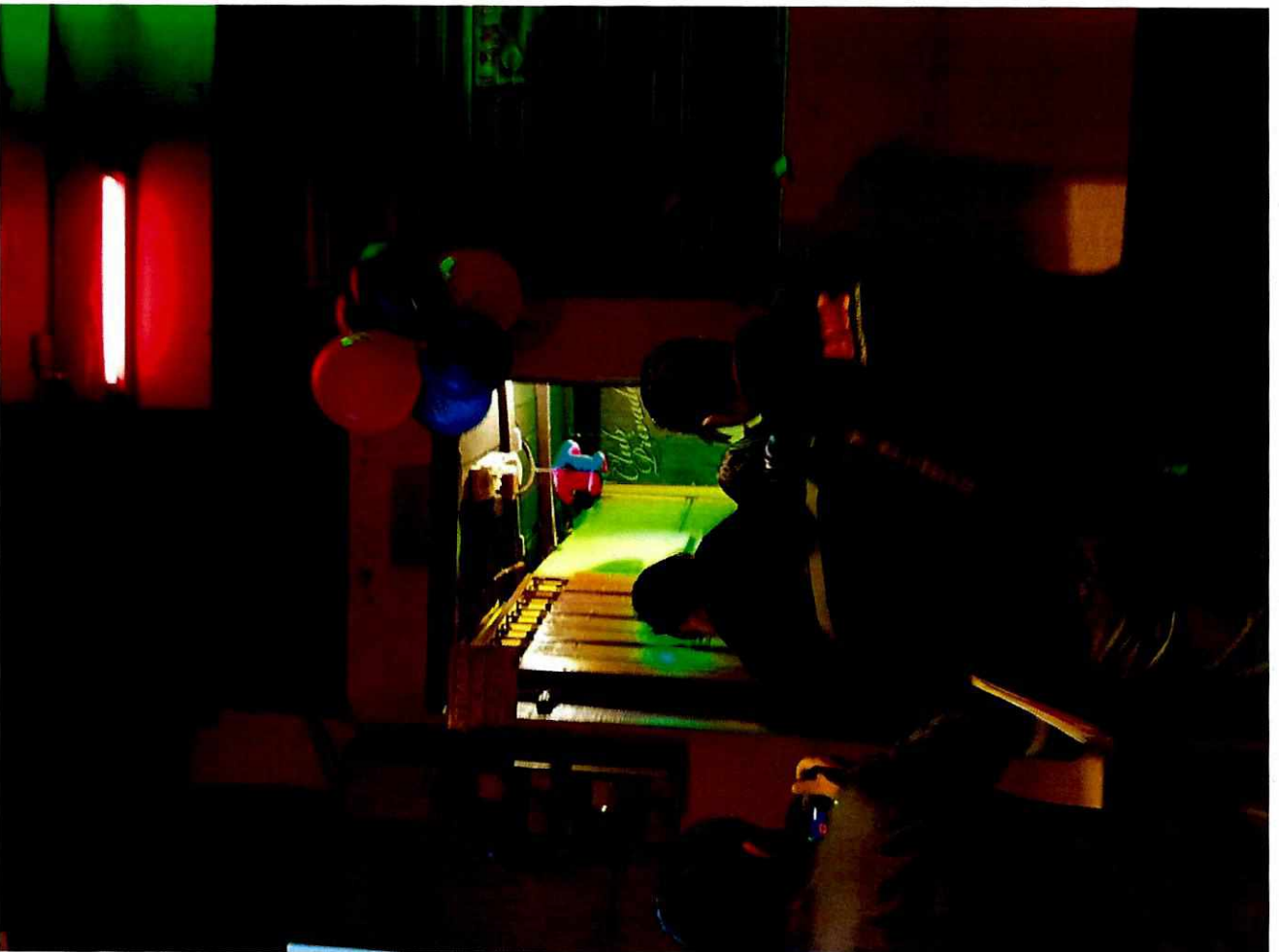
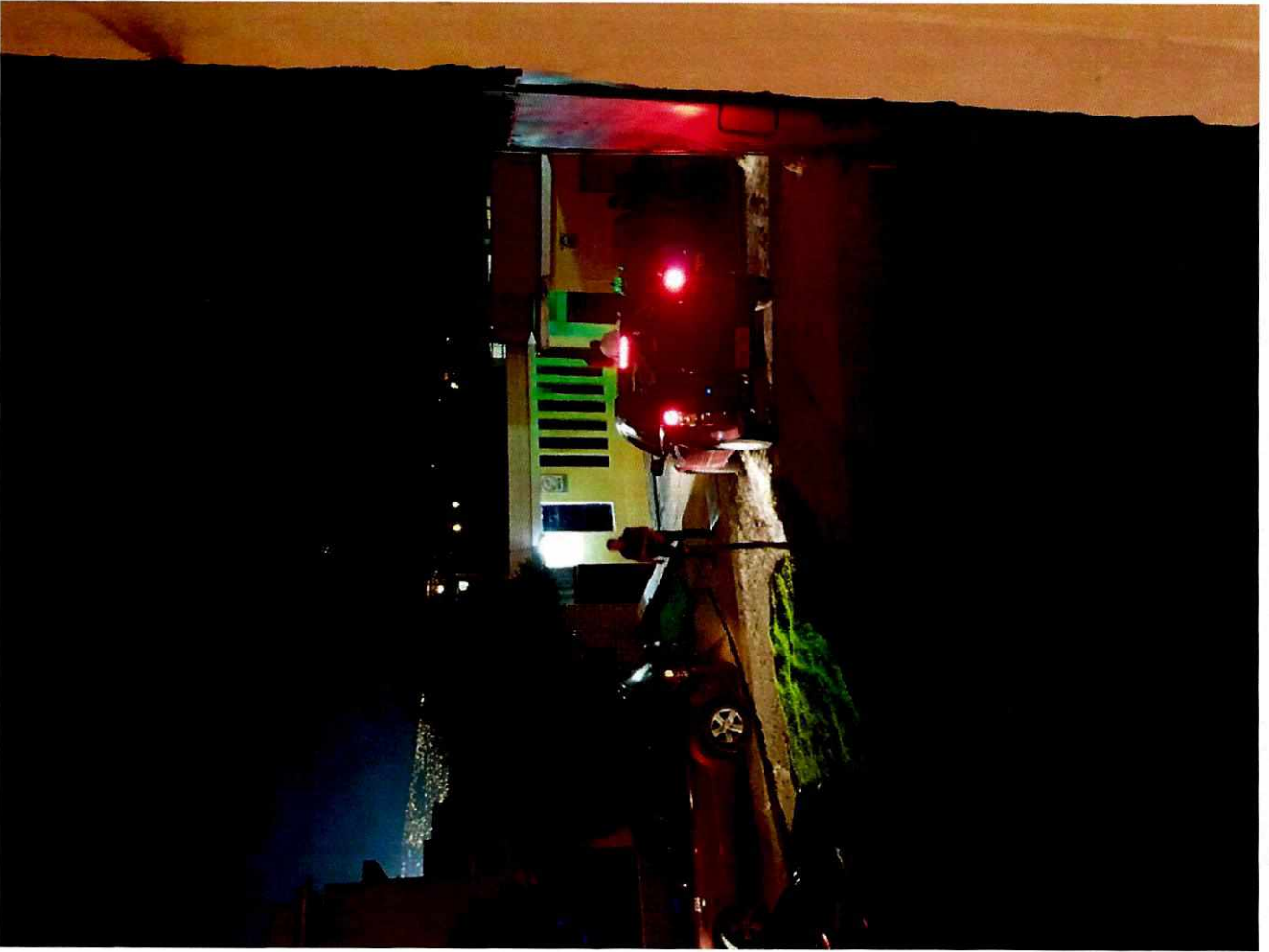


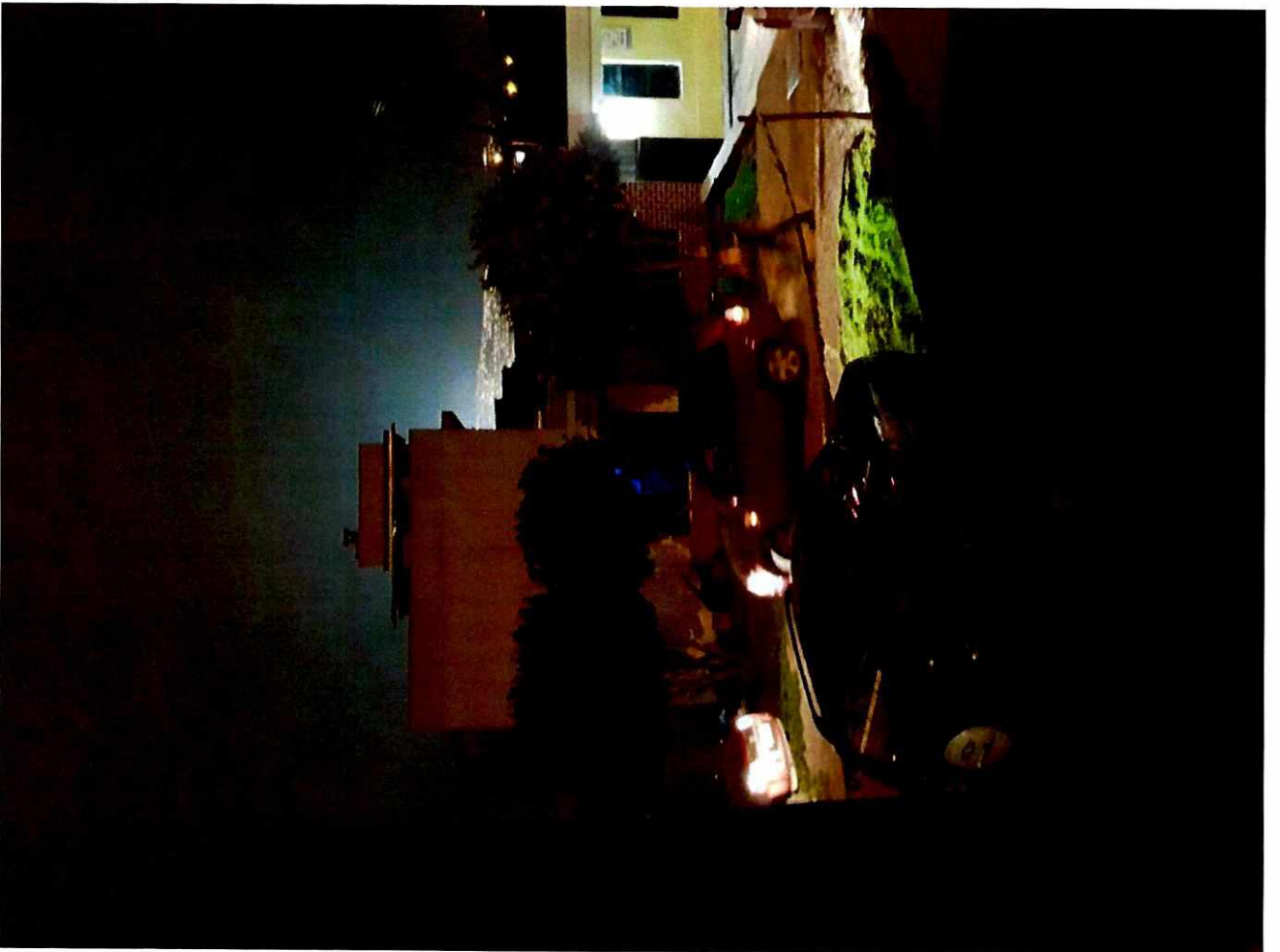
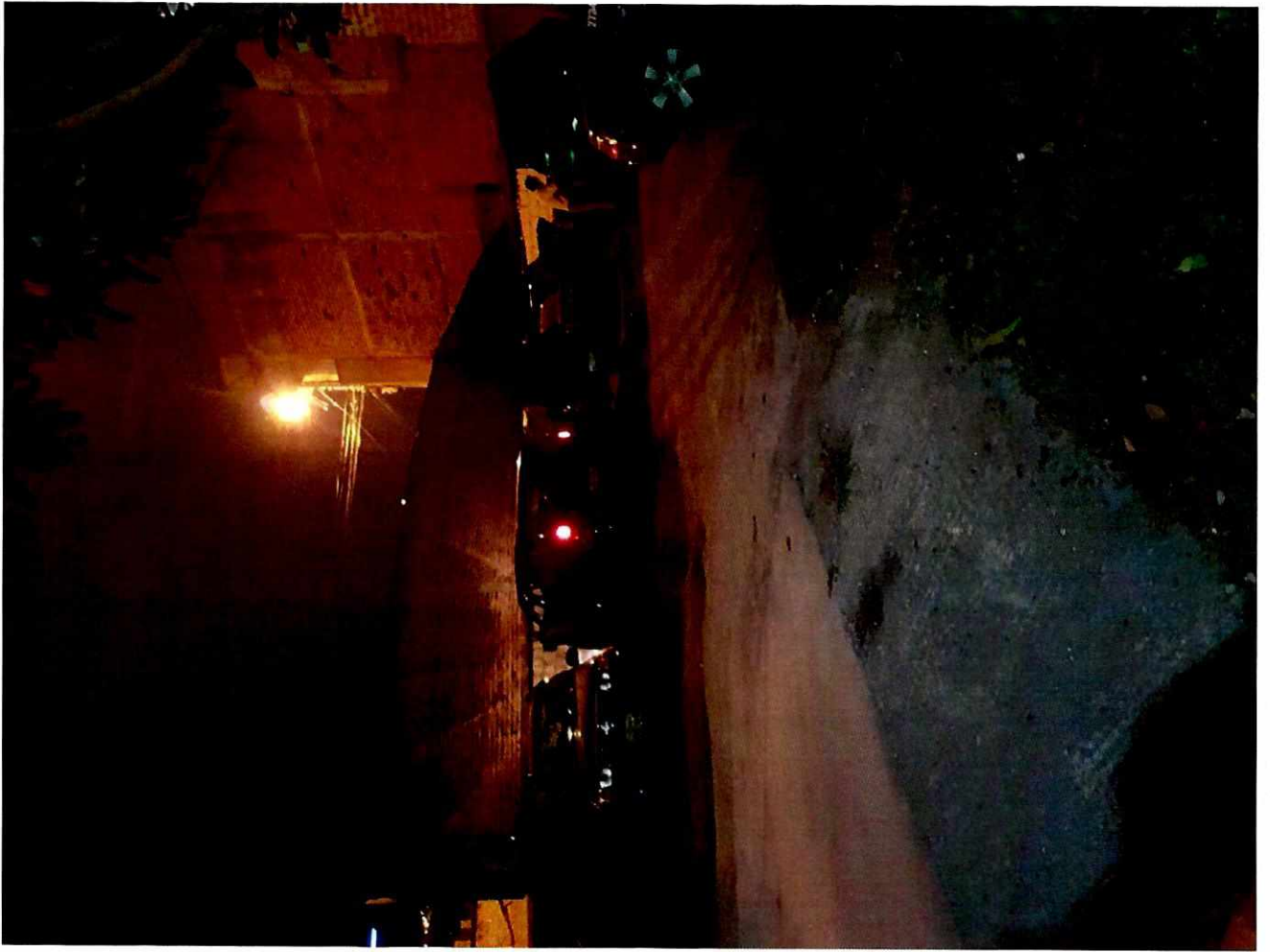


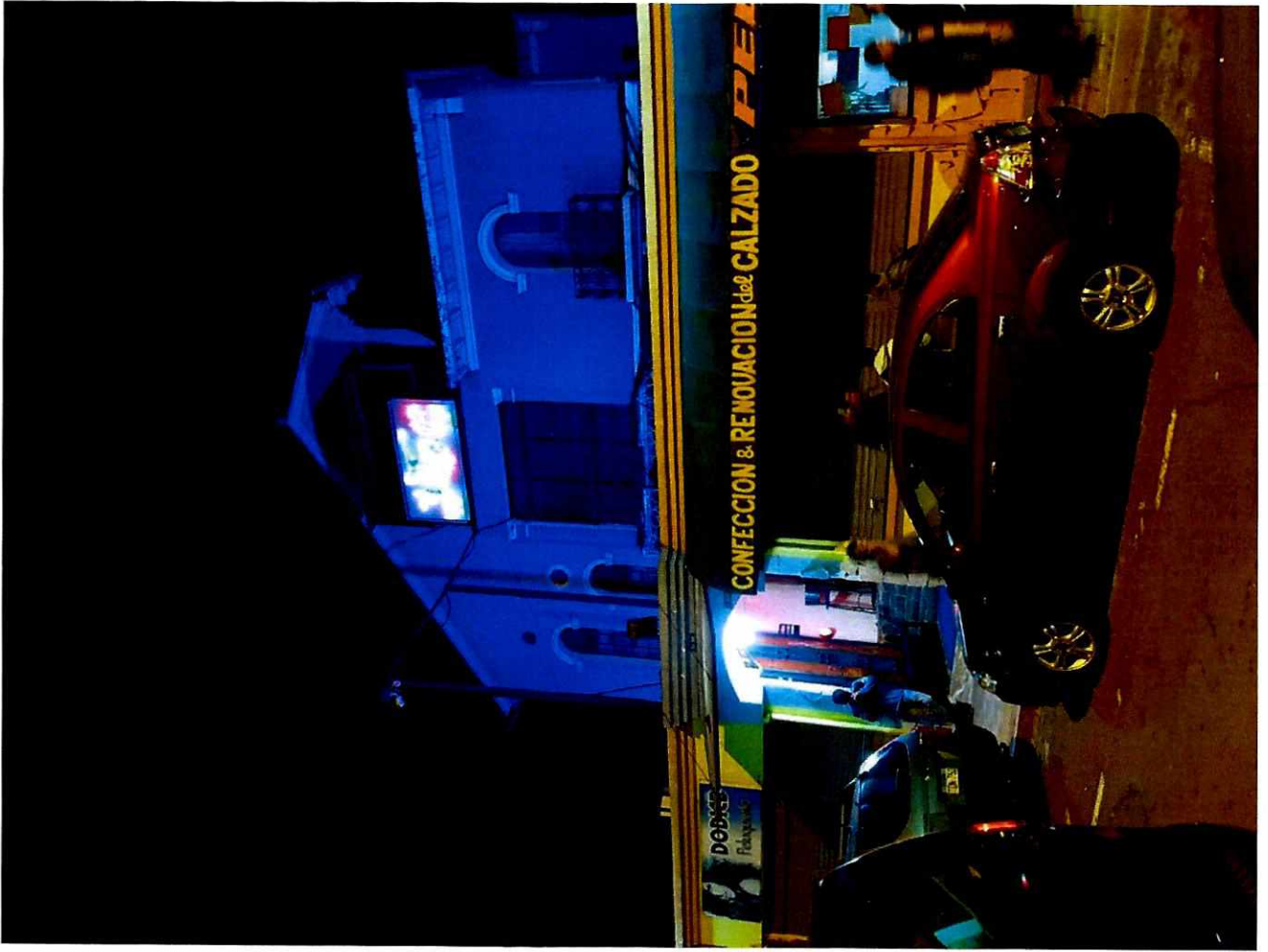


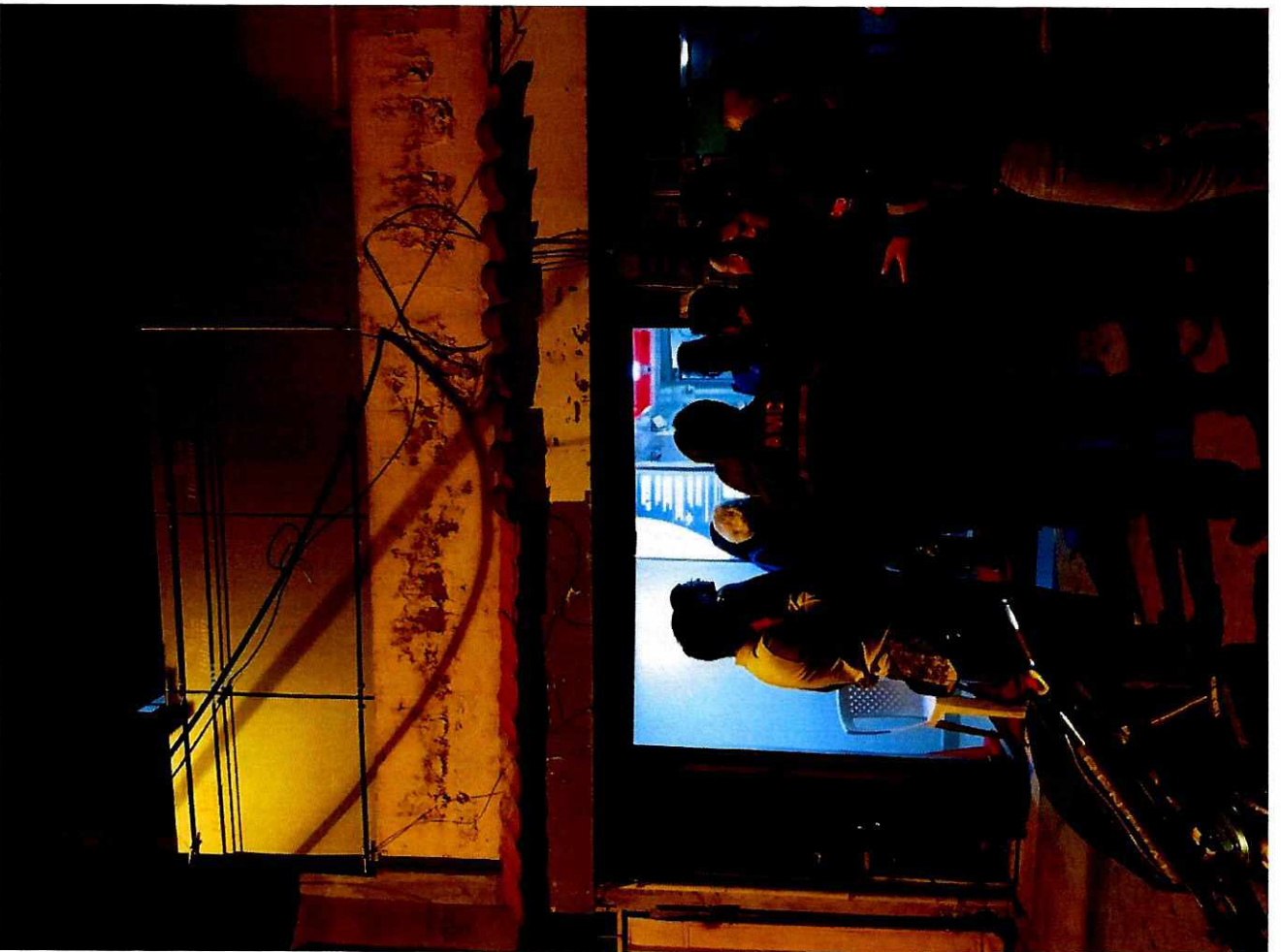


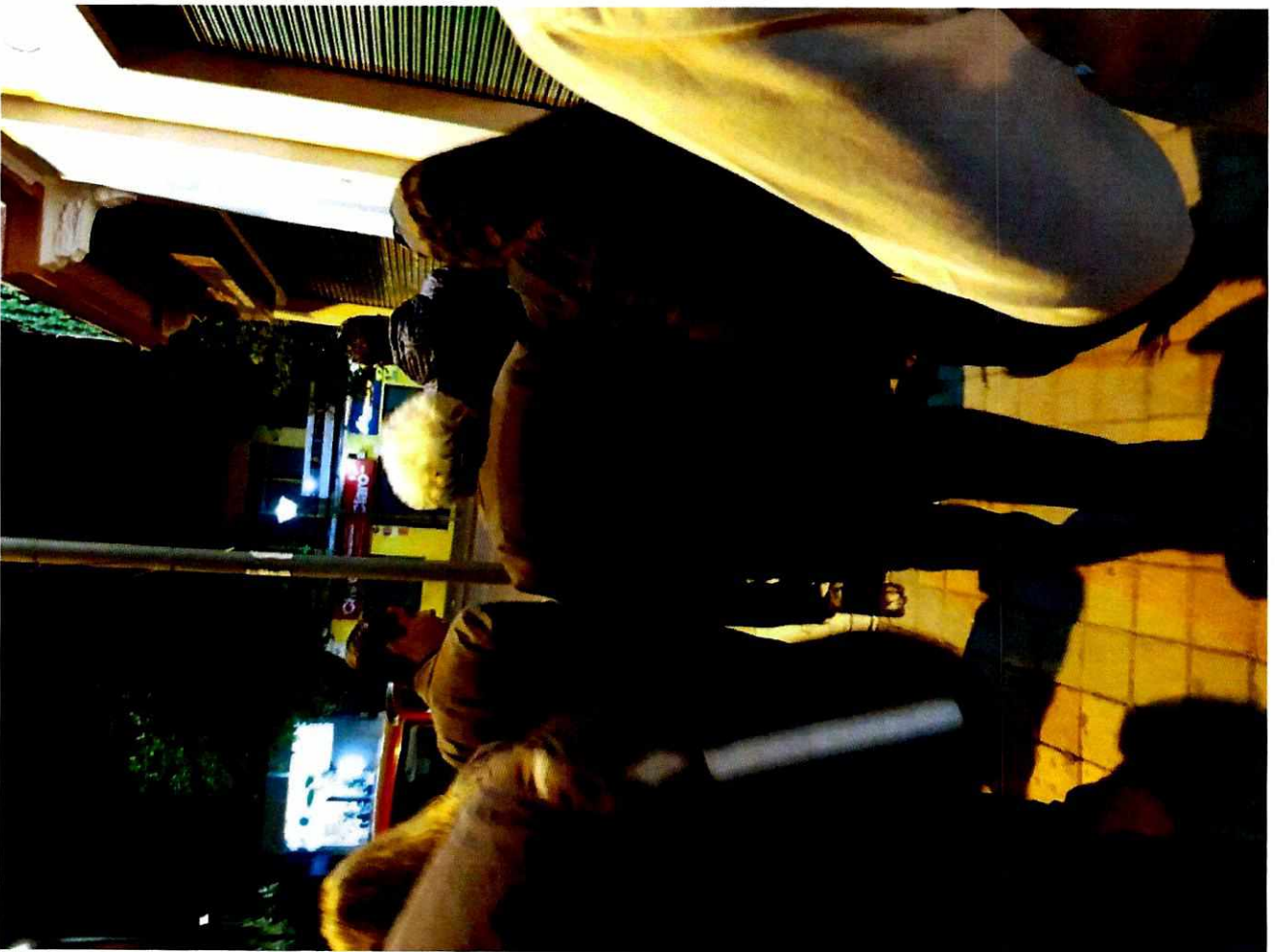












PROPUESTA DEL CONCEJAL

● **SERGIO GARNICA ORTIZ**

**PARA TRATAMIENTO DE LOS
CM1A**



PROPUESTA PARA ESTABLECIMIENTOS TIPOLOGÍA CM1A INCOMPATIBLES

1. Creación de Uso de Suelo específico

Se propone la creación de un uso de suelo específico para las actividades económicas de tipología CM1A (Night Clubs, striptease, casa de cita, prostíbulos, lenocinios, cabarets u otros tipos de centros de tolerancia). La denominación de este nuevo uso de suelo será **MÚLTIPLE RESTRINGIDO (MR)**, cuya definición es:

- **Uso Múltiple Restringido (MR):** Uso asignado para los predios donde se encuentran implantados establecimientos preexistentes que realizan actividades económicas de tipología CM1A.

La tabla de compatibilidades para este tipo de establecimientos sería la siguiente, incorporando una nota al final de dicho cuadro con la siguiente estructura:

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Múltiple Restringido (MR)	CM1A ¹	Todas las demás tipologías

¹ establecimientos de tipología CM1A que demuestran preexistencia y cumplen con lo establecido en la Disposición General Quinta de la Ordenanza Metropolitana No. XXX (Número de Ordenanza que resulte de la segunda reforma del PUOS).

2. Reformas a las Disposiciones del PUOS e incorporación de una Nueva Disposición

a) Cambio a la Disposición General Cuarta (Anterior Disposición Transitoria Primera)

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido. - Todas las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:</p> <p>a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con</p>	<p>Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo con el uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:</p> <p>a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la</p>

<p>anterioridad al año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.</p> <p>b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE), antes de la sanción de la presente ordenanza.</p> <p>Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición, tendrán el plazo entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de vigencia de la presente ordenanza.</p>	<p>misma actividad económica con anterioridad al año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.</p> <p>b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE), antes de la sanción de la presente ordenanza.</p> <p>Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición, tendrán el plazo entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de vigencia de la presente ordenanza.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Se suprime el párrafo que restringía el acceso de los establecimientos de tipología CM1A incompatibles al proceso de regulación por preexistencia.

b) Incorporar una Disposición General Quinta

El propósito de la incorporación de esta Disposición General es crear los lineamientos que seguirán los establecimientos de tipología CM1A incompatibles para poder acceder al cambio de uso de suelo creado para el efecto.

TEXTO PROPUESTO
<p>Los establecimientos de tipología CM1A (Night Clubs, striptease, casa de cita, prostíbulos, lenocinios, cabarets u otros tipos de centros de tolerancia) que demuestren preexistencia conforme a los literales a) o b) de la Disposición General Cuarta de la presenta Ordenanza podrán solicitar el cambio del Uso de Suelo asignado al lote de terreno por el Uso de Suelo Principal Múltiple Restringido (MR). Para el efecto deberán presentar ante la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Copias certificadas de los documentos que avalan la preexistencia de la actividad económica conforme los parámetros establecidos en la Disposición General Quinta de esta Ordenanza. 2. En caso de que el inmueble donde se realice la actividad económica se arrendado, deberá presentar el contrato de arrendamiento vigente, debidamente inscrito en el Juzgado de Inquilinato, y un documento notariado donde el propietario del bien inmueble autoriza al

dueño del establecimiento a que realice todas las adecuaciones en la edificación para que cumpla con la reglamentación que la ante la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda emitirá para el efecto.

3. Certificación emitida por el Ministerio del Interior y/o la Intendencia de General de Policía de que el establecimiento no cuenta con una clausura definitiva en firme (vigente).
4. Certificación emitida por la Agencia Metropolitana de Control de que no se encuentran abiertos procesos administrativos sancionadores.
5. Certificación emitida por el área de cobranzas donde conste que no adeuda valores al MDMQ.

Presentada esta documentación, la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda en un término no mayor de 20 días realizará la verificación in situ de la existencia del establecimiento, posterior a lo cual, a través de una resolución administrativa debidamente motivada, ejecutará el cambio del uso de suelo principal del lote de terreno.

Una vez se emita dicha resolución, los administrados favorecidos con la misma tendrán un término de 20 días para iniciar el proceso de obtención de la LUAE; en caso de que este no se haya iniciado dentro del tiempo señalado, el cambio de uso de suelo será reversado asignándose el uso de suelo y zonificación de los predios colindantes y no podrá repetirse el proceso descrito en esta Disposición General para el lote de terreno por el administrado o cualquier otra persona natural o jurídica.

c) Cambio a la Disposición General Sexta (Anterior Disposición Transitoria Tercera)

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>Para las actividades económicas señaladas en la primera transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario, con excepción de las actividades de tipología Industrial y de Comercio Zonal de Almacenes y Bodegas, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.</p>	<p>Para las actividades económicas señaladas en la Disposición General Cuarta de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa; con excepción de las actividades económicas como son: Bares, billares con venta de licor, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos, salones de banquetes y recepciones, actividades económicas de tipología Industrial, de comercio al por mayor, otras catalogadas como Categoría III, y las actividades que cumplan con la Disposición General Quinta de esta Ordenanza, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.</p>

<p>Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados en lo señalado en la primera transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, incumplieren con lo previsto en la segunda transitoria ibídem, no podrán acogerse nuevamente a este procedimiento, es decir, no podrán obtener renovación alguna de licencia, ni tampoco podrán iniciar un nuevo proceso de licenciamiento por parte de cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el lote, predio y/o establecimiento, hasta que haya cumplido con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.</p>	<p>Si a los establecimientos que iniciado el proceso de licenciamiento amparados en lo señalado en esta Ordenanza Metropolitana, les fuera negado el otorgamiento de la LUAE, o si obtenida la LUAE está fuera extinta conforme al ordenamiento metropolitano vigente; no podrán acogerse nuevamente a este procedimiento, es decir, no podrán iniciar un nuevo proceso de licenciamiento ni obtener renovación alguna de LUAE por parte del mismo administrado o cualquier otra persona natural o jurídica para esa actividad en el predio y/o establecimiento; y adicionalmente a los establecimientos de tipología CM1A que se acogieron a la Disposición General Quinta de esta Ordenanza el uso de suelo será revertido mediante resolución administrativa por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda, asignándose el uso de suelo y zonificación de los predios colindantes.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d) Incorporar una Disposición Transitoria para la elaboración de regla técnica

TEXTO PROPUESTO
<p>La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá el Reglamento para las actividades económicas señaladas en las Disposiciones Generales Cuarta y Quinta de la presente Ordenanza en el término de 60 días, contados a partir de su sanción, para tal propósito podrá contar colaboración de las entidades municipales que considere pertinente. Estos instrumentos serán publicados en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Mientras se encuentre en elaboración dicho reglamento, las actividades económicas descritas en dichas Disposiciones Generales, podrán seguir ejecutando sus actividades económicas siempre que se garantice la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actividad económica, y se cumpla con las demás normas nacionales o metropolitanas a las que estén sujetas su funcionamiento.</p>

25 OCT 2017

Quito,

Oficio STHV - 6052

2017-053314

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

En atención al Oficio No. SGC-2017-2884 de fecha 11 de octubre de 2017, mediante el cual solicita a esta Secretaría remitir el texto actualizado de la propuesta normativa para regular el funcionamiento del comercio metropolitano 1 (CM1A), los cuadros depurados de los establecimientos y una conceptualización de los usos de suelo urbanos residenciales; al respecto indico:

1. ESTADÍSTICA DE INCOMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO DE ESTABLECIMIENTOS CM1A

Hasta la fecha de elaboración de este informe, y en base a la información que se encuentra a disposición de las dependencias Municipales, en el Distrito Metropolitano de Quito se registran 112 establecimientos que realizan actividades económicas abarcadas dentro de la tipología CM1A.

**CUADRO NO. 1
ESTABLECIMIENTOS POR USO DE SUELO**

Compatibilidad OM 127	Uso de Suelo	Total
Permitido	Industrial 3	15
	Industrial 2	13
Total Permitido		28
Prohibido	Múltiple M	44
	Agrícola Residencial	13
	Residencial Urbano 3 RU3	10
	Residencial urbano 2 RU2	9
	PE/CPN	5
	Residencial urbano 1 RU1	3
Total Prohibido		84
Total general		112

De los 112 establecimientos, 84 presentan incompatibilidad de uso de suelo. De los establecimientos incompatibles, 64 de ellos posee algún documento que demuestra la preexistencia de la actividad económica. En el siguiente numeral se detalla esta información.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 25 OCT 2017 Hora 16:05

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier PBX: 6831 30 52 300 sthv.quito.gob.ec 1 de 8

Nº. HOJAS

Recibido por:

2. DOCUMENTACIÓN QUE SUSTENTA PREEXISTENCIA Y ESTADÍSTICA

Entendiendo a la preexistencia como la autorización de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento y que facultaba a los establecimientos de tipología CM1A a funcionar previo a los cambios normativos operados en diciembre de 2011 en materia de uso de suelo, que derivaron en la incompatibilidad de la actividad económica en dichos predios. Esta Secretaría ha recabado información (Ver Anexo 1: Cuadro de Preexistencia) respecto a la normativa que exigía algún tipo de autorización de funcionamiento para este tipo de establecimientos o para el ejercicio de actividades económicas en general:

2.1. Permisos en los que se encuentran señalados los establecimientos de tipología CM1A

- a) **Permisos sanitarios de funcionamiento:** En el Acuerdo Ministerial No. 818 donde consta Reglamento funcionamiento establecimientos sujetos control sanitario publicado en el Registro Oficial 517 de 29 de enero de 2009, en su artículo 6 determina que *"El permiso de funcionamiento es el documento otorgado por la autoridad sanitaria nacional a los establecimientos sujetos a control y vigilancia sanitaria que cumplen con todos los requisitos para su funcionamiento, establecidos en la Ley Orgánica de Salud, este reglamento y los demás reglamentos específicos."* En su artículo 19 del Acuerdo ibídem señala: *"Para la concesión del permiso de funcionamiento a los establecimientos regulados por la Ley Orgánica de Salud, los interesados satisfarán los derechos por permiso de funcionamiento fijados en este reglamento. Por su parte la autoridad de salud competente está obligada a realizar el respectivo control y vigilancia sanitaria."* En el numeral 8.9 *"Otros establecimientos sujetos a control sanitario"* señala a los establecimientos que realicen la actividad económica de: *"Prostíbulos, casas de cita o casas de tolerancia, o cualquier nombre que ostente"*.
- b) **Permisos Ministerio del Interior:** El Acuerdo Ministerial 19 del 14 de marzo de 2005, en su artículo 2 establece que: *"Le corresponde al Ministerio de Turismo otorgar la "licencia única de funcionamiento" para el ejercicio de las actividades turísticas previstas en el Art. 5 de la Ley de Turismo, en concordancia con los artículos 41 y siguientes del reglamento general de aplicación de dicha ley. Es competencia de las intendencias generales de Policía otorgar los "permisos de funcionamiento" a todos aquellos establecimientos en los que se consuman alimentos y bebidas alcohólicas que no se consideren turísticos, de conformidad con la Ley de Turismo"*

2.2. Permisos que obligan a todas las actividades económicas

- a) **Ley de Defensa contra Incendios:** El artículo 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios del 09 de marzo de 2009, establece que *"Los primeros jefes de los cuerpos de bomberos del país, concederán permisos anuales, cobrarán tasas de servicios, ordenarán con los debidos fundamentos, clausuras de edificios, locales e inmuebles en general y, adoptarán todas las medidas necesarias para prevenir flagelos, dentro de su respectiva jurisdicción, conforme a lo previsto en esta Ley y en su Reglamento. Los funcionarios municipales, los intendentes, los comisarios nacionales, las autoridades de*

salud y cualquier otro funcionario competente, dentro de su respectiva jurisdicción, previamente a otorgar las patentes municipales, permisos de construcción y los permisos de funcionamiento, exigirán que el propietario o beneficiario presente el respectivo permiso legalmente otorgado por el cuerpo de bomberos correspondiente."

b) Prevención y Control del Medio Ambiente: La Ordenanza Metropolitana No. 0213 donde se sustituye el Título V, "DEL MEDIO AMBIENTE", libro segundo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Capítulo IV "DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL", establece:

- En el artículo 11.380 establece: "**ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - *Lo dispuesto en este capítulo es aplicable dentro del Distrito Metropolitano de Quito a todas las obras, infraestructuras, proyectos o actividades de cualquier naturaleza*"
- En el artículo 11.380.1 se señala: "**OBLIGATORIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA).** - *El proponente, en forma previa y como condición para llevar a cabo una obra, infraestructura, proyecto o actividad, deberá someterla a una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA); para el efecto, deberá elaborar a su costo, según el caso, una Declaración Ambiental (DAM) o un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) y ponerla a consideración de la Entidad Ambiental de Control que es la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente (DMMA), para el trámite de aprobación, conforme a este capítulo."*
- En el artículo 11.380.3 establece: "**VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AMBIENTALES.** - *Los certificados ambientales emitidos en función de una DAM, tendrán vigencia de dos años a partir de su aprobación. Las licencias ambientales emitidas en función de los EsIA tendrán vigencia de cinco años desde su emisión, mientras el proyecto no entre en operación. Esta licencia ambiental será válida hasta el primer año de operación de la acción propuesta: el proponente tiene la obligación de notificar a la DMMA su delegado, la fecha de inicio de la construcción y posteriormente la de operación, sea el trámite por DAM o EsIA."*

c) Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE): El artículo innumerado 23 de la Ordenanza Metropolitana No. 308 sancionada con fecha 16 de abril de 2010, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 125 el 19 de julio de 2016 establece: "*Acto administrativo de autorización. - La LUAE es el acto administrativo único con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.*"

La preexistencia adecuadamente sustentada por los documentos de autorización aquí señalados, permitiría corroborar que el establecimiento operaba formalmente, en una determinada dirección y en un determinado momento, previo a los cambios normativos en materia de uso de suelo que derivaron en la incompatibilidad de la actividad económica.

**CUADRO NO. 2
ESTABLECIMIENTOS CON Y SIN PREEXISTENCIA**

Compatibilidad OM 127	¿Preexistencia?	Uso de Suelo	Zonal	Total
Prohibido	Si	Múltiple M	NORTE	23
			ELOY ALFARO	6
			QUITUMBE	5
			LA DELICIA	1
			LOS CHILLOS	1
		LA MARISCAL	1	
		Total Múltiple M	37	
		Agrícola Residencial	LA DELICIA	7
			LOS CHILLOS	3
			CALDERÓN	1
		Total Agrícola Residencial	11	
		Residencial Urbano 3 RU3	ELOY ALFARO	4
			NORTE	3
			QUITUMBE	1
		Total Residencial Urbano 3 RU3	8	
	Residencial urbano 2 RU2	LA MARISCAL	3	
		NORTE	2	
		ELOY ALFARO	2	
		LA DELICIA	1	
	Total Residencial urbano 2 RU2	8		
	TOTAL CON PREEXISTENCIA	64		
	No	Múltiple M	NORTE	3
			ELOY ALFARO	2
			QUITUMBE	1
			LA DELICIA	1
		Total Múltiple M	7	
		PE/CPN	CENTRO	3
			TUMBACO	1
			NORTE	1
		Total PE/CPN	5	
		Residencial urbano 1 RU1	LOS CHILLOS	2
			LA DELICIA	1
Total Residencial urbano 1 RU1		3		
Agrícola Residencial		LOS CHILLOS	1	
		LA DELICIA	1	
Total Agrícola Residencial		2		
Residencial Urbano 3 RU3		LA MARISCAL	1	
		ELOY ALFARO	1	
Total Residencial Urbano 3 RU3	2			
Residencial urbano 2 RU2	ELOY ALFARO	1		
Total Residencial urbano 2 RU2	1			
TOTAL SIN PREEXISTENCIA	20			
TOTAL INCOMPATIBLES	84			

3. CONCEPTUALIZACIÓN DEL USO DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

**CUADRO NO. 3
CARACTERIZACIÓN DE USOS DE SUELO**

USOS	Definición del PUOS (OM 127)	Características	Vocación Predominante
RU1	Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo limitado de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial y sectorial.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Baja Densidad Poblacional. 2.- Lotes con frente a vías locales. 3.- Baja presencia de actividades comerciales, fundamentalmente barriales. 4.- Son generalmente polígonos periféricos (barrios o sectores residenciales) con eventual proximidad de usos RU2 o ejes RU3. 	Mayoritariamente Residencial
RU2	Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Mediana Densidad Poblacional. 2.- Lotes con frente a vías locales con eventual conectividad a vías colectoras. 3.- Existe un mediano desarrollo de actividades comerciales y un bajo desarrollo de actividades industriales. 4.- Son generalmente polígonos nucleares rodeados de ejes en RU3 o M. 	Mixtura entre residencia y comercio con predominio residencial
RU3	Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano, así como industrias de bajo impacto.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Alta Densidad Poblacional residente y flotante. 2.- Lotes con frente a vías locales y colectoras. 3.- Existe un alto desarrollo de actividades de servicio, comerciales y un bajo desarrollo de actividades industriales. 4.- Presencia moderada de comercios en horarios nocturnos. 	Mixtura entre residencia, servicios y comercio.
M	Uso asignado a los lotes con frente a ejes viales y áreas ubicadas en centralidades en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos, así como industrias de bajo impacto.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Alta Densidad Poblacional flotante. 2.- Lotes con frente a vías colectoras. 3.- Existe un alto desarrollo de actividades de servicios y comerciales. 4.- Sectores considerados como Centralidades. 5.- Presencia de comercios en horarios nocturnos. 	Mayoritariamente Comercial y de Servicios, intensa vocación económica.
AR	Los sectores con uso agrícola residencial se encuentran ubicados en suelo urbano y rural, próximos a las áreas donde existen viviendas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de autoconsumo o consumo local.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Baja Densidad de Población Residente 2.- Presencia tanto en zonas urbanas como rurales, ciertas de ellas de expansión urbana. 3.- Lotes con frente a vías locales con poca conectividad a vías colectoras. 4.- Baja presencia de actividades comerciales y casi nula de servicios. 5.- Presencia de actividades industriales de bajo y mediano impacto. 	Mixtura entre actividades agrícolas y pecuarias y residencia de baja densidad.

USOS	Definición del PUOS (OM 127)	Características	Vocación Predominante
PE/CPN	Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.	1.- Poco desarrollo vial, presencia de vías de segundo y tercer orden. 2.- Alta dispersión de edificaciones y muy baja densidad poblacional. 3.- Importante cobertura vegetal y recursos naturales. 4.- Pueden presentar pendientes pronunciadas y ser zonas de riesgo.	Conservación de Áreas Naturales

Del cuadro No. 3 de Caracterización de Usos de Suelo se desprende que los Usos de Suelo que mayor capacidad receptiva presentan para admitir establecimientos CM1A, serían en orden de capacidad:

- a) **Múltiple (M):** Por tener una vocación mayoritariamente comercial y de servicios, con alta densidad de población flotante (laboral) y localizada principalmente en ejes de mayor jerarquía vial.
- b) **Residencial Urbano 3 (RU3):** Por tener una vocación híbrida que combina residencias, servicios y comercios, con importantes densidades de población residente y flotante, localizadas en ejes viales principales. Se advierte, sin embargo, que al existir en RU3 una importante densidad de población residente, su capacidad receptiva para admitir establecimientos CM1A es considerablemente menor al uso de suelo Múltiple, vistos los potenciales impactos y externalidades negativas que estos establecimientos podrían conllevar en la comunidad residente.
- c) **Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN):** Por tener bajas densidades habitacionales y localizarse en áreas relativamente aisladas del tejido urbano, podrían receptor establecimientos CM1A, sin embargo, los impactos en la cobertura vegetal, orografía y paisaje por efecto de la construcción de los edificios y estacionamientos podrían contradecir los objetivos de la conservación.

En lo que respecta a los usos de suelo RU1, RU2 y Agrícola Residencial, por tener una marcada vocación residencial y una red comercial y vial de escalas barriales o locales, la implantación de establecimientos CM1A conllevaría la coexistencia de actividades de distinta vocación y objetivos territoriales, lo cual generaría potenciales externalidades negativas entre los cuales se puede prever el incremento de las tensiones entre la comunidad residente y los propietarios o administradores de los locales.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTA DE REFORMA ORDENANZA METROPOLITANA No. 127

4.1. CONCLUSIONES

- a) **Sobre la preexistencia:** La preexistencia, más allá de estar relacionada a autorizaciones generales (Bomberos, Ambiente o LUAE) o específicos (salud o intendencia) corrobora la existencia o funcionamiento de un establecimiento de forma previa a los cambios normativos que declaran a la actividad como prohibida o incompatible, y, por tanto, es un principio de seguridad jurídica para aquellos establecimientos que demuestren documentadamente tales derechos.
- b) **Sobre los usos de suelo:** El uso de suelo con mayor capacidad receptiva para acoger las actividades económicas CM1A es el Múltiple. Los usos de suelo RU3 y PE/CPN presentan mayores restricciones en vista de los potenciales impactos y externalidades negativas de los establecimientos de esta tipología. Finalmente, el resto de usos de suelo no tienen capacidad para acoger este tipo de establecimientos.
- c) **Regularización de Establecimientos:** La regularización de los establecimientos CM1A requiere conciliar los principios de preexistencia (que existen independientemente a los usos de suelo) con el uso de suelo que comportan el grado de admisibilidad de esta actividad económica en un determinado contexto urbano o territorial. Esto podría conllevar a que la regularización considere simultáneamente la prueba documentada de preexistencia y la implantación del establecimiento en un uso de suelo admisible, agregando obligatoriamente condiciones técnicas de operación que garanticen la mitigación de los impactos y externalidades negativas asignadas a esa actividad.

Por lo expuesto, la STHV pone a consideración de la Comisión de Uso de Suelo el siguiente texto normativo reformativo a la Disposición Transitoria Primera del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127:

Sustituir este texto de la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 127:

"Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición, tendrán el plazo entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de vigencia de la presente ordenanza."

Por el siguiente:

"Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición y estén ubicados en uso de suelo múltiple, podrán acogerse al procedimiento especial de licenciamiento a cargo de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda,

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

previa la presentación de os documentos que avalan su preexistencia y al cumplimiento de la regla técnica que dicha Secretaría elaborará para el efecto.

Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición y estén ubicados en uso de suelo RU3, a más de los requisitos establecidos para los establecimientos ubicados en uso Múltiple, deberán presentar previamente un Plan de Convivencia aprobado por la Secretaría de Inclusión Social o quien asumiere sus competencias, que garantice la armonización entre las actividades que realizan estos establecimientos y las condiciones de adecuado desarrollo del tejido social circundante


Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos), que cumplan con los literales a) o b) de esta disposición y estén ubicados en uso de suelo PE/CPN, a más de los requisitos establecidos para los establecimientos ubicados en uso Múltiple, deberán presentar previamente un Plan de Gestión Ambiental aprobado por la Secretaría de Ambiente o quien asumiere sus competencias, que garantice la armonización entre las actividades que realizan estos establecimientos y la conservación o restauración del patrimonio natural del predio.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	DGUDINO	DMGT	2017/10/25	

Adj: Listado de establecimientos

Nº.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Pisos	Uso de Suelo	Compatibilidad OM 127	Tipo de Licencia	Prescritiva	UIAE	Ministerio del Interior (Instituciones)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Corpo de Bomberos de Quito	Dirección
1	VIBRACION	ORTIZ COLLAJUE VILMERTO	170473701001	NORTE	41815	Residencial Urbano 3 RUS	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 1996	SI	SI	NO	NO	NO	VILCOM 01-248 Y AV AMALONAS
2	EL CUPÓN DE BIA	YIPIZ BENAVIDES GALO FERNANDO	170623230001	NORTE	71479	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2004	SI	SI	NO	NO	NO	BONAPARTE 28 Y AV 10 DE AGOSTO
3	MIRASCA	QUIROGANGUA MARTINEZ CLEMENCIA	171487736001	LA SELVA	217824	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE POLICIA NACIONAL AÑO 2001	SI	SI	NO	NO	NO	AV 10 DE AGOSTO 1527 Y CERRADA VIAL Y MARISCAL SUCRE
4	NOCHE DE JABERA	GUARAJAN GUECADO SANTINAGO DANIEL	171456726001	EL D'ALJARO	315660	Residencial Urbano 3 RUS	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 2001	SI	NO	SI	NO	NO	AVANAMBA 122 47 Y AV TENIENTE HUGO ORTIZ
5	L.C.C	COPIA CORTES SANTINAGO AGUSTIN	171172045001	NORTE	91814	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 1998	SI	NO	NO	NO	NO	JOSE TAYANZO 102 37 Y VEINTIMILLA
6	DUCKET PASADIN	VILLANOVOS KEVIN ANDRES	172388228001	NORTE	335332	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO AMBIENTAL NO. 1919 H. REGISTRO 4040 AÑO 2009	SI	NO	SI	NO	NO	AV 10 DE AGOSTO 1524 Y ELABEL TOBAR
7	NOCHE DE FANTASMA	VILLAPICHA ORDONEZ LOURDES HIRMEIDA	170527857001	NORTE	2982	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2006	SI	NO	NO	SI	NO	AV 10 DE AGOSTO 1527 Y SAN RAMON DE SAN MARTIN
8	EL PALMADO	SABANDO PISCO ELIA INOCENCIO	170923255001	NORTE	22447	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO AMBIENTAL DE LA SECRETARIA DEL AMBIENTE DEL MUNICIPIO DEL AÑO 2011	SI	NO	NO	SI	NO	AV 6 DE DICIEMBRE 152-106 Y 10 DE FIELE BARRIO
9	ACROPOLES CLUB	TROYA BURGOS JENNY MARIOL	171322608001	EL D'ALJARO	1239819	Residencial Urbano 3 RUS	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	SI	SI	AV MARISCAL SUCRE 524-233 Y CALLE 23 D
10	LA WHITE DEL BARRANCO	PIRATA LOPEZ LUIS FERNANDO	160027245001	EL D'ALJARO	1239819	Residencial Urbano 3 RUS	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	SI	SI	AV MARISCAL SUCRE 524-233 Y CALLE 23 D
11	NIGHT CLUB CARIB'S	REY NORIE ROSA ANGELICA	171073523001	QUIMBIRE	587397	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007	SI	SI	NO	NO	NO	AV PEDRO VICENTE MALDONADO 117 Y 10 NOMBRE
12	NIGHT CLUB SILEMERS	ROMERO ALVARO ARTON OSWALDO	171025051001	NORTE	423191	Residencial Urbano 3 RUS	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	INFORME DE INSPECCION DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑOS 2009	SI	NO	NO	NO	SI	NICOLAS LOPEZ 129 Y AV DE LA PRENSA

No.	Nombre del Establecimiento	Propietaria	Identificación	Zonal	# Predio	Uso de Suelo	Compatibiliza con 137	Tipo de Licencia	Presentada	LUAE	Ministerio del Interior (Presidencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
13	EL VICO AZUA	MIGUELITO MONTAÑO DAHINO SANTIAGO	170931320001	ELOY ALVARO	133822	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	AV. AMERICA ANTONIO JOSE DE SUCRE 202 Y TONCAGO
14	CLUB 122	MARIBEL GUERRAS FOGAR ROLANDO	170930574001	NORTE	20150	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	BOGUSA 025 27 Y PEREZ GUERRERO
15	MARY LUBRICUTS	FRANCESITA RUIZ SIBIAN ALEJANDRO	170689901000	NORTE	60154	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007	SI	SI	NO	NO	NO	AV. DE DICIEMBRE 25-00 Y 1A NVA.
16	CONCORTO BAR 2	CAROLINA PASADUNA JOSE ROLANDO	170930736001	QUITUMBE	35573	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA ANUAL DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	AV. GONZALO PEREZ 1-42 Y AV. PEDRO VICENTE MALDONADO
17	MARITA BAR	CAROLINA PASADUNA JOSE ROLANDO	170930736001	QUITUMBE	176061	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA ANUAL DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	AV. GONZALO PEREZ 1-42 Y AV. PEDRO VICENTE MALDONADO
18	RED COFFEE	SOTO ZAMBRANO DARWIN ANTONIO	1715704977001	NORTE	70280	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2009	SI	NO	SI	NO	NO	JUAN MONCIBAY 45 QUITUMBE
19	CANDY CLUB	VIVANCO ROSARIO LEONARDO FERRARI	170184837001	NORTE	83047	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	SI	SI	AV. AMERICA 1965-25 Y QUISPE
20	EMPERDI	GARCIA ZAMBRANO ANGEL DAVID	1710275251001	NORTE	21107	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2009	SI	SI	NO	NO	NO	AV. DE LA REPUBLICA 384 Y BRIG. DE ALVARADO
21	MOSTI CLUB ESCUELA	MARVAZ PÉREZ EL CARIÑO ANIBLES	172140630001	NORTE	73682	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2001	SI	NO	NO	NO	NO	IGNACIO SAN MARÍA 1179 Y AV. 10 DE AGOSTO
22	14055 YOU	LUISA SUSANA GERMANEZA	1709275511001	NORTE	33520	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2009	SI	NO	SI	NO	NO	AV. 10 DE AGOSTO 194-REI Y CABEL TOBAR
23	11 BIRMANIA	JIMMY VILLALBA DIANA ANIBELINA	170674530001	QUITUMBE	163325	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2007	SI	NO	SI	NO	NO	AV. PEDRO VICENTE MALDONADO 541 86 Y CALLE 541
24	EL SHOW	GABRIELA REYES VARELA FRIEDAD	170027980001	NORTE	51705	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PRIMERA DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2001	SI	NO	NO	NO	SI	MOSQUERA MARVAZ 025-27 Y AMERICA

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Parcela	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 137	Tipo de Licencia	Preservación	LUAE	Ministerio del Interior (Intersección)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
25	INSTRY CLUB LA ILUJÓN	INGRID MARCELA GONZÁLEZ ALONSO	171215463001	LA DELICIA	5002112	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2012, 2014 Y 2015		SI	NO	NO	NO	NO	ALAMKASU CUAVIS No. 20 Y VÍA SANGOLQUI PISO
26	LA MANSIÓN	SUASHIVAS LOPEZ VICTOR HUGO	170968767001	LOS CIRILLOS	5007205	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2013, 2015		SI	NO	NO	NO	NO	ALAMKASU CALLE 2 No. LOTE 48 Y ROSA YCIBA
27		HIGUERTE SANTIAGO HERNÁNDEZ ALONSO	1712427181001	CALDERÓN	5012064	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014		SI	NO	NO	NO	NO	CALDERÓN, SANTA MARÍA No. 17-89 Y DIEGO DE ALONSO
28	PARALIBERO JACK	CHIRIMITAS LARA JACQUELINE ESTERANA	1727634901001	LA DELICIA	5092324	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014, 2015		SI	NO	NO	NO	NO	CAJACALL EDUARDO POGMAN No. 5N Y 5M
29	LEDS NIGHT CLUB	CEREDA VIDUELAS GERMAN GUSTAVO	171101139001	LA DELICIA	5112166	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014, 2015, 2016		SI	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO, AV MARQUEL CONDOVA GALAZA No. 5N Y PABLO HEREDIA
30	BAR SECRETOS	MOLINEROS VALENZUELA VICTOR HUGO	1714996621001	LA DELICIA	5035897	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2015		SI	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO, RENO DE QUITO No. 5N Y SINCROLAGA
31	FACILIDAD DE LOS PANAS	RUIZ LARA CARMEN BEATRIZ	0703168521001	LA DELICIA	5072943	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2015		SI	NO	NO	NO	NO	MANEGALITO, SIN NOMBRE No. 5N Y 5N
32	GRUPO TEREZ	TEREZ CARRERAS WILSON GERMAN	1714389483001	LA DELICIA	5006370	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2015		SI	NO	NO	NO	NO	AV MARQUEL CONDOVA GALAZA No. 5-1344 Y EDUARDO KINCELAN
33	PIE CABARET	ESPINOSA RIPALZA IVAN JOSE	1714157292001	LOS CIRILLOS	5002100	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	ALAMKASU, TRONCAL DE LAS SIERRAS No. E-35 Y SIN NOMBRE
34	COLOMBOS BAR	VILLAMARIN TORRES MARCO PATRICIO	1713926651001	LA DELICIA	5002179	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	MANEGALITO, VÍA MANEGALITO No. 5N Y AV. QUITO
35	LA FACILIDAD NIGHT CLUB	PARRA CAMPOS EDWIN ALONSO	1714389309001	LOS CIRILLOS	5056944	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	PRITAC, RIO PISO No. 5N Y JAMIL MANUAD
36	D. K. L.S	AVILA ESTUPIÑÁN JUAN RAMÓN	0801170521001	NORTE	3597189	Múltiple M	Prohibido	CERTIFICADO AMBIENTAL NO. 1052-N, REGISTRO 459-1420-180-2009		NO	NO	NO	NO	NO	JUAN MURILLO No. 1117 SAN GREGORIO

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Pisos	Usos de Suelo	Compatibilidad CON 227	Tipo de Licencia	Preautorizada	LOAE	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuentas de Bomberos de Quito	Dirección
37	TOUCH TIME	BARRIOS ANILLO 80000 TELECOM	000188170001	NORTE	2680	Múltiple M	Prohibido		CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2001	NO	NO	NO	SI	AV. LOS ACOSOS N°41-7 Y HUMAPALMA	
38	EL CASTILLO	CATEDRAL CONSENTI MARTHA CECILIA	170813181001	NORTE	81876	Múltiple M	Permitido		CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2007	NO	NO	NO	SI	EL DORADO 042 58 ENTRE AMAZONAS Y LA PALENA	
39	NIGHT CLUB DEL PLEASER	ALVARADO HERIBERTO BERNABE ANTONIO	171167570001	ELOY ALFARO	4646	Múltiple M	Prohibido		FORMULARIO DE INSPECCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2001 DE FECHA 03 DE FEBRERO DE 2009 DEL LICENCIADO DE INGENIERIA EN INGENIERIA DE SALUD PUBLICA AREA DE SALUD N° 5 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2009.	NO	NO	NO	SI	ANTONIO DARWIN DEL VIVO 391 827 Y FRANCISCO RUIZ	
40	MARCA 1 EDOS	DANIEL GUARAZOCE WASHINGTON	172051710001	ELOY ALFARO	85913	Múltiple M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 1997	NO	SI	NO	NO	AV. ANTONIO DE SUCE 510 335 Y HORRONDINO DE PIEDRO	
41	BUCANAS	GUANINI CATOTA PAUL AGUSTIN	171107160001	NORTE	1330271	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007	NO	SI	NO	NO	CUERO Y CAEZUDO 011 33 Y AV. 10 DE AGOSTO	
42	CLUB BARBIC'S	GUTARRA OLIVIO RAUL ERNESTO	171330000001	NORTE	320162	Múltiple M	Permitido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	NO	SI	NO	NO	AV. ELOY ALFARO N°8-208 Y CUAMBUROS	
43	NIGHT CLUB ZHARY	GUERRA TERESA SUSANA GARCETEVA	171387810002	NORTE	187810	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2008	NO	NO	NO	NO	AV. ELOY ALFARO N°8-104 Y HUERTAS	
44	LAS BARRILLAS	FABIAN ZAMBRONHO JACOBINE VERGICA	171201660001	LOS CHILLOS	130231	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	NO	NO	NO	SI	RUSTOS SA Y GABRIEL GARCIA MORAÑO	
45	NOCHES CANDENTES	CORREA GARCIZON ALVARO NORANI	170185613001	QUITUMBE	96312	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2003	NO	NO	NO	NO	AV. ALVARO VILLALBA DE LOS RIOS Y AV. MARISCAL SUZUE	
46	NIGHT CLUB MORELLA	ARMANDO AMBROSIO PATRICIA ELEVA	010515067001	NORTE	1231403	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA N° 0116277 AÑO 2005.	NO	NO	NO	NO	AV. ENRIQUE LAMAR N° 69 72 Y SANABILLA	
47	S15	ARMANDO SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL	1707057190001	NORTE	25323	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 2001	NO	NO	NO	NO	EL DORADO 042 58 Y LA PALENA	
48	TROPICANA CLUB			NORTE	21408	Múltiple M	Prohibido		CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2001. PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2004.	NO	SI	NO	SI	AV. 10 DE AGOSTO N° 591 EL RINCA	

Nº.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zonal	# Pisos	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Prescrita	LUMI	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Colegio de Bomberos de Quito	Dirección
49	SANTA ZABALA - CHEERS	JACOS ORTEGA LUIS HOMEREO	171219167001	NORTE	18004	Múltiple M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2009. CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2009	NO	SI	NO	NO	SI	AV AMERICA 1025-SH Y ANGELESA NINAVEZ
50	MIGUEL	MIGUEL	83054	NORTE	83054	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2003. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2003	NO	SI	NO	NO	NO	ARTURO IMPRES Y LA GUSCA
51	LATITUD CERVO	GAVILANES GAVILANES SUSANA	171119915001	LA BRITICA	52768	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2005	NO	SI	NO	NO	NO	LEONARDO DIA VINCOS 467 Y AV. DE LA PIEDRA
52	LA CASA DEL PLAGER	SORRIZA AMALU MANUEL SANTIAGO	130452077001	ELOY ALFARO	1334818	Residencial urbano 3 RUIZ	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007. CERTIFICADO AMBIENTAL DEL AÑO 2005	NO	SI	NO	SI	NO	CALLE TONCAZAS Y TONCAZO 851
53	NEW YORK			LA MARISCAL	127554	Múltiple M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2001 Y 2002	NO	SI	NO	NO	NO	LAVINIA 13-405 AV. ANAXIMAS
54	ELLINDA - EL PORTON	MERINOZA ZAMBRANO IVANISIO JOSE LITO	133559037001	ELOY ALFARO	152805	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2004 Y 2005	NO	SI	NO	NO	NO	RAMONIZO SIBETA Y SAN SEBASTIAN
55	LA HABANA	REUMA ANIBAL HECTOR	172759227001	LA MARISCAL	66028	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DE BOMBEROS DEL 2009. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2009	NO	NO	NO	SI	SI	COMISURPINTO 14-173 Y AV. ANAXIMAS
56	GUAJIRA	ARELLANO HURTADO MARIA IVANNA	17239076001	LA MARISCAL	48338	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2001. PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2004	NO	SI	NO	NO	NO	DRAGO DE ALMAGRO 176-708 Y OMBELIANA
57	CLUB VENUS - BONDY	CARRILLO CARRILLO ANTON RAY	1710410025001	ELOY ALFARO	42142	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2009. CERTIFICADO AMBIENTAL DEL AÑO 2009	NO	NO	SI	SI	NO	AV. MALDONADO / 511-110 / PUEBLO
58	LENER CLUB	MARCO CARRILLO HENRIQUE GASTON	1725176572001	ELOY ALFARO	184111	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD 2009. Y CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2007.	NO	NO	NO	SI	SI	REPUBLICA GUICHUNY 006-239 Y CALLE C
59	DOLE HOUSE - MI CASA	AREVALO DUARTE LUIS ALFREDO	06010354001	NORTE	137951	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO MINISTERIO DE SALUD 2001. PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2001	NO	SI	NO	NO	NO	DE LOS TILIPANES 50-144 Y AV. SUS DEL DICIEMBRE
60	LAS VIGAS - AKESHIZ	GALLO MARTINEZ DOBLE ELIZABET	1712410666001	LA MARISCAL	87465	Residencial urbano 2 RUIZ	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA 2004. CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2003.	NO	SI	NO	NO	SI	REINA VICTORIA 1215-18 Y WILSON

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zonal	# Predio	Uso de suelo	Compatibilidad DM 217	Tipo de licencia	Prestadora	LUMA	Ministerio del Interior (Inmigrantes)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Control de Bomberos de Dorne	Dirección
61	BONOMALG	CONRACION LOPEZ GABRIELA ELIZABETH	17271295001	LA BELLEZA	17204	Residencial urbano 2 RUJ	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. GALO PLAZA LASSO N° 120 BARRIO 7
62	BIS KISS BLACK	VANCIA LIZETH CAROLITA BARRAL PIZAR	171047113001	GUATUMBE	427315	Residencial Urbano 3 RUJ	Prohibido	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE HOMBRES DE GUAYO DEL AÑO 2007	NO	NO	NO	NO	SI	NO	EL PUERTO DEL TATE Y PANAMERICANA SUR
63		PANHIA SERBA MAGGIE DOLORES	90109710001	NOBLE	44 974	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	RODAS DEL 28 Y AV. 20 DE JUNIO
64	EXCLUSIVO - SUR	VILASOZ MONICA JULIA MARICOL	130917103001	ELDT ALFARO	546028	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. MANICAL SUCE 518 101 Y ANAMARCA
65	AMORE SWING	LOPEZ ZINBENCO LUIS GERARDO	600205107001	NORTE	5715	Múltiple M	Prohibido	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO MINISTERIO DE LA CULTURA DEL AÑO 2011. PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2007 Y 2008. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE HOMBRES DE GUAYO AÑO 2010	NO	NO	SI	NO	NO	SI	BOLIVIA AV. 13 AGOSTO
66	CHARMELO BUCUECA			NORTE	609709	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. 6 DE DICIEMBRE Y SABANILLA
67	CASA AZUL			ELDT ALFARO	34011	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. MANJONADO Y FRANCISCO GÓMEZ
68	JORDUCIA			ELDT ALFARO	307027	Residencial urbano 2 RUJ	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. SIMÓN BOLÍVAR Y CALLES 515
69	TORRE BLANCA			ELDT ALFARO	304712	Residencial Urbano 3 RUJ	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. SIMÓN BOLÍVAR Y CALLES 516
70	THE OFFICE	MARICOL PATRICIA GLOBA	1701441707001	ELDT ALFARO	340783	Múltiple M	Prohibido	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2008.	NO	NO	SI	NO	NO	NO	MANA 2 AV. MANICAL SUCE 513 Y BARBOSA
71	THIRTY HOUSE			LA BELLEZA	44 910	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. ELOY ALFARO Y CALLES 514
72	BAÑUBO AZUL	CIUFENTES SORIANO LIZBETH PATRICIA	170124602001	CENTRO	42331	R/CSP	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VENEZUELA RODRIGUEZ Y CALLES 515

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Frutas	Uso de Suelo	Compatibilidad al OM 127	Tipo de Licencia	Prevalencia	LUAE	Ministerio del Interior (Inadecuado)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
73	PANTEFANZA			CENTRO	42112	PL/CPN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VICENTE ROCAPURTEY CALLE 32
74	CANTERA			CENTRO	214006	PL/CPN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VICENTE ROCAPURTEY CALLE 22
75	EL ZAJALO			LOS CHILDES	270454	Residencial urbano 1 RUI	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	HILBERTO DOMÍNGUEZ RUI
76	PLATINUM CLUB (PUENTE 2)			LOS CHILDES	270462	Residencial urbano 1 RUI	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	ORFAY NEBI
77		BARRAMONTES DORA GLORIA MADRINE	1709461344001	LA BELGA	513575	Agrícola Residencial	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO - CASPAGAS / JOSE FLORENTIN / OLEID / JOSE / NICOLAS CONTRERAS
78		VACA SOROKHINA VALERIA	1713797080001	NORTE	3532137	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	RUMIRAMA - PASEO MARIPEALES / AV. LA PRENSA / PAS. 51 / JOSE SUAREZ
79	LOS CALENTAS	ORTEZ COPIOLDO EMERSON	170145767001	EL DO ALVARO	34225	Múltiple M	Prohibido	PRELUDIO ANUAL DE RENDIMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLÍTICAS 2008		NO	SI	NO	NO	NO	LA MENTA - COMBATIENTES / AMARILLO SUCE / 513-1307 / TABAZO
80		MORALES MARICY TERESA	1001591242001	GUAYAMBÉ	652211	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	GUAYAMBÉ - MATILDE ALVAREZ / AV. MALDONADO / 557 / CALLE 1
81		TERÁN VELEZ MIGUEL ANTONIO	1001591267001	TUMBACO	5607587	PL/CPN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	CUMBAYA - S. PATRICKO / AV. SANCOS RODRIGUEZ / 5N / 5N
82		PANDOLLA IRONILISA SEGUINO OSWALDO	0901060315001	NORTE	5000077	PL/CPN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	IRPUSA - PROTEG. IRPUSA / AV. SIMÓN BOLÍVAR / 5N / 5N / PULSAS PALMERAS
83		MEDIANCA PARRALISA ARA DEL ROSCO	170948847001	LOS CHILDES	5001330	Agrícola Residencial	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	ALMAGRO - TOMÁS DE LA CRUZ / ALDAM / COTE 21 / GUAYAS
84		GALLO MARTINEZ DOBIS ELSA REI	1712410649001	LA MARISCAL	193499	Residencial urbano 3 RUI	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	MARISCAL SUCE - MARISCAL SUCE / REINA VICTORIA / 42385 / WILSON

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Prede	Use de Suelo	Compatibilidad CH 237	Tipo de Licencia	Presentación	LUAE	Ministerio del Interior (Incidencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Cusco	Dirección
85		MARCULO VILAZ RUBEN LOPE GABRIEL	1305205104001	QUITUMBE	112331	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	TURUBAMBA - SJUAN TURUBAMBA / CALLE 1 / 1011-210 / PASAJE 5/N
86		SERVA GONZALO FRANCISCO JAVIER	1711370957001	LA BULICIA	435995	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	POZUENO - MONCE / OROSAVA / CALLE 20 / ANARIBAN / CORDANA
87		MAURICIO MONTECOSA MONCE FRANCISCO	1709171308001	LA BULICIA	79720	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 11 / ANILIMAS / 1011-11 / ELOY ALFARO
88	OPCION 09	YAPU ABELA NICOLÁS ESTEBAN	0903317148001	LA BULICIA	255153	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 11 / ANILIMAS / 1011-11 / ELOY ALFARO
89	EL BARRIO	PABLA FUENTES CARLOS ESTUAR	1711067626001	LA BULICIA	210134	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 11 / ANILIMAS / 1011-11 / ELOY ALFARO
90		NANDIA CONDEO ANDRES EDUARDO	1715205570001	LOS CHILLOS	384573	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	ALANGASI - SIN NOMBRADO / COMES / 0113-172 / MUELDES
91		DELEGADO MARINO EDISON JHOVANI	17125151928001	LA BULICIA	178619	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / AVILANEMBA / CALLE 119 / GALO PUAJA / PASO
92		DELEGADO HIDALGO CRISTIAN DAVID	1720544202001	LA BULICIA	220139	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 104 / 1095-54 / CALLE N°0
93		CALDERON RICARDO DANIEL CHRISTIAN	1714212009001	QUITUMBE	531402	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	QUITUMBE - PUNO SULO / PASE / GUAYAMA / 1011-1192 / OJEDA SAN
94		LEMA MACCENFER MARCELA GABRIELA	1205205530001	UNASALCO	5788174	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	INCO - TULLACOMA / INTROCCANCA / SIN / SIN
95	NICTH / CLUB BARBERIA / VIP	HERNANDEZ CORNEJO ANA JULIA	0912575157001	LA BULICIA	200078	Industrial 3	Permitida			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 11 / ANILIMAS / 1011-11 / ELOY ALFARO
96	LOS BARRILES DE ORO	BARRNET FUENTES LUCIA MARCELA	1205205530001	LA BULICIA	200078	Industrial 3	Permitida			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - OROSAVA / CALLE 11 / ANILIMAS / 1011-11 / ELOY ALFARO

No.	Nombre del Establecimiento	Proyecto	Identificación	Zona	# Pisos	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Presentación	LUAE	Ministerio del Interior (Interdependencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
97		CASA BELLA CONSTANTE MARTINA ECEJA	1704814382001	LA BELUCA	151798	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	POKELANO - MONJE DORCO / ANTONIO FLORES / N74-63 / ANTONIO BASANTES
98		ELOR VAA MARIKO YINCO	010246422001	LA BELUCA	95249	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - STA. LUCIA BAJA / BARTOLOME SANCHEZ / N72-567 / 3M
99		GUBERNADEO RAFAEL CRISTIAN GIOVANNI	109467311001	LA BELUCA	95249	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - SANTA LUCIA BAJA / ANANAYAS / N72B-142 / BARTOLOME SANCHEZ
100		MONTECAROL ALICIA LENNY HUANRITA	1711564691001	LA BELUCA	253156	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 2 / DE LOS ACEITUNOS / E7-35 / CALLE 67
101		SALVADORA LITERY BRYON FERNANDEZ	1707018949001	QUITUMBE	109615	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	TURUBAMBA - SIN NOMBRER / CALLE 7 / 3M / CALLE 1
102	DUREZA	CHINCO DAGUAINES MADRA	1669973125001	LA BELUCA	1314072	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 2 / DE LOS ACEITUNOS / E7-37 / E9
103		CORAL PUEBLO GABRIEL ENRIQUE	1718714246001	LA BELUCA	251134	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 1 / LOS ACEITUNOS / E3-87 / AVENIDA ELOY ALVARO
104		RECALDE BAHAMORTES KATHERINE TAYANA	1719548798001	LA BELUCA	109507	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 1 / AV. CALDAS / CALLE 1 / LASO
105		PARRA FUERTES CARLOS EFRAIN	1713051699001	LA BELUCA	205597	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 1 / AV. CALDAS / CALLE 1 / LASO
106		PARRA FUERTES CARLOS EFRAIN	1713061609001	LA BELUCA	109507	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 1 / AV. CALDAS / CALLE 1 / LASO
107		VERA BAUANDA PAMUCCY MARIA	091381762001	TUMBACO	5787465	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	PRO - TRUJAGUI / VIA INTERCOMERCIAL / LOTE 9 / REDONDEL DE FICOPALUGO
108	TULUVA	RECALDE BAHAMORTES KATHERINE TAYANA	1719548798001	LA BELUCA	652451	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITE DEL PUEBLO - CRISTINA 2 / CALLE 1 / LOTE 1349 / DE LOS PARDOS

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Perfil	Uso de Suelo	Compatibilidad OM 127	Tipo de Usando	Presidencia	LUAE	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cursos de Bomberos de Quito	Dirección
109		ANALA CUEBRA ALFONSO ROLANDO	171-71510601	LOS CIRILOS	270271	Industria I	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	CONDOMINIO PODER JUDICIAL / SAN DE BONO MARTINEZ, NENA / SAN / HERMANO DE MAGALLANES