



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

### EXPOSICION 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, 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. 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.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PMDOT, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 el 26 de marzo de 2015, determina que es fundamental que el sistema de movilidad esté vinculado de una manera concreta y práctica con la planificación del desarrollo del territorio, para lo cual en los contenidos del Plan Estratégico de Desarrollo se establecen políticas de desarrollo, que incluyen a la parroquia de Nayón y se expresan en el territorio de la siguiente manera:

La subcentralidad de escala zonal (Política 4 del PMDOT) es parte de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas (SUB 11 Nayón), con equipamientos que favorecen la densificación del tejido urbano existente y garantizan el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

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 así como la categorización y el dimensionamiento vial, expresado en líneas de intensión sobre el territorio. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

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 sanción 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 sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), mapas U2 y Z2.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, que en sus anexos contiene el Mapa de Categorización y Dimensionamiento Vial PUOS-V2.

Frente al crecimiento poblacional y al acelerado desarrollo urbano de la parroquia rural de Nayón, la cual en materia administrativa es parte de la Administración Zonal Eugenio Espejo, desde la perspectiva de su sistema vial, está conformada por amplias zonas de expansión urbana, cuyo desarrollo creciente en parte ha sido el resultado de la ocupación espontánea del suelo, el constante fraccionamiento de lotes, la construcción de conjuntos habitacionales, entre otros factores, que han conllevado efectos de discontinuidad vial y un bajo nivel de accesibilidad y conectividad en algunos barrios y sectores de la parroquia.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene entre sus fines la planificación y el impulso del desarrollo físico del cantón, en sus áreas urbanas y rurales; el procurar el bienestar material de la colectividad; la satisfacción directa e indirecta de las necesidades colectivas de los ciudadanos de su jurisdicción especialmente las relacionadas con de la convivencia en los ámbitos urbano y rural.

El objetivo de la presente propuesta es estructurar un sistema vial, que permita dotar a la Administración Zonal Eugenio Espejo de un instrumento de planificación vial que garantice la accesibilidad y conectividad entre barrios y sectores, y a su vez con el resto de la parroquia de Nayón, que además admita la dotación de infraestructura básica y servicios públicos. La propuesta viabiliza una solución frente al déficit de vías, considerando además que el sector de Tacuri se ha convertido en una de las zonas de mayor desarrollo inmobiliario de la parroquia.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.235

Con fecha 3 de febrero de 2009, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 035, que expide la Ordenanza de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las parroquias de Nayón y Zámbriza. Constituye un instrumento de aplicación del referido plan, el plano B3-NZ de Categorización y Dimensionamiento Vial.

El artículo 15 de la referida ordenanza establece que el procedimiento para la modificación de los planos del Plan Parcial requerirá de reforma a la ordenanza.

Mediante inspección de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el martes 29 de agosto de 2017, se verificó las propuestas de las líneas de intención de vías, planteadas por la Administración Zonal, y se recorrió el sector denominado Timasa de la parroquia de Nayón, el mismo que se encuentra dentro del polígono de análisis donde operó un cambio de zonificación en el marco de la actualización del PUOS (Ordenanza Metropolitana No. 127), que señala que los cambios se sujetarán a un plan vial, de infraestructuras de servicios básicos, de equipamientos y espacio público, el cual será conocido por la Comisión de Uso de Suelo y aprobados por el Concejo Metropolitano, mientras no se dé cumplimiento con lo antes establecido, mantendrán las asignaciones vigentes.

En base a dicho recorrido y de acuerdo a los aportes de la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el lunes 4 de septiembre del 2017, se incorporaron las observaciones realizadas por los señores Concejales en el nuevo Mapa del Proyecto de Vías locales, secundarias y principales graficadas en el polígono del sector Tacuri realizado por la Administración Zonal.

Con la finalidad de verificar y revisar las propuestas de las líneas de intención del plan vial presentado por la Administración Zonal Eugenio Espejo, en un nuevo recorrido realizado el día miércoles 29 de noviembre de 2017, con la asistencia de los señores concejales de la Comisión de Uso de Suelo, sus asesores, funcionarios de la Administración Zonal, la Procuraduría Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y moradores del sector, se realizaron nuevas recomendaciones a dicha propuesta vial, producto de lo cual se han realizado ajustes y precisiones al mapa vial, obteniéndose el que forma parte de la presente propuesta.





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2017-223, de 16 de octubre de 2017; e, IC-O-2018-178, de 9 de julio de 2018, 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 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 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal es la de planificar, construir y mantener la vialidad urbana;
- 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

↖  
f





## ORDENANZA METROPOLITANA No.235

- 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 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 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



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

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, señala que la clasificación general del suelo, en función de su aprovechamiento, se clasifica en urbano y rural;

**Que**, el numeral 5 del artículo... (73) 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, respecto al Sistema Vial establece: *“Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano”*;

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

**Que**, 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) que contiene entre otros, el Mapa de Categorización y Dimensionamiento Vial (PUOS – V2);

**Que**, la Disposición Transitoria Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 127 señala: *“Los sectores de la parroquia de Calderón: Zabala, San José de Morán, San Juan de Calderón y parte de Llano Grande; de la parroquia de Nayón: Tacuri; de la parroquia de Tumbaco: Collaquí; y de la parroquia de Amaguaña: Cuendina, que han sido sujetos de cambios de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del presente PUOS, se sujetarán a un plan vial, de infraestructuras de servicios básicos, de equipamientos y espacio público que deberá realizar la Administración Zonal correspondiente en coordinación con la Secretaría*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

*encargada del territorio, hábitat y vivienda, los cuales serán conocidos por la Comisión de Uso de Suelo en un plazo de hasta 60 días una vez recibidos los informes, a fin de ser aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito. (...) Los informes de regulación metropolitana (IRM) mantendrán las asignaciones sin hacer efectivos los cambios dispuestos en el presente PUOS hasta que se dé cumplimiento con lo establecido en el inciso anterior”;*

**Que**, con fecha 20 de diciembre de 2018, luego de su sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Metropolitana No. 192, Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, que en sus anexos contiene el Mapa de Categorización y Dimensionamiento Vial PUOS-V2.

**Que**, con fecha 3 de febrero de 2009 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 035, que expide la Ordenanza de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las parroquias de Nayón y Zámbriza. El Artículo 4 del referido plan establece varios instrumentos principales de aplicación del plan parcial, uno de los cuales es el plano B3-NZ de Categorización y Dimensionamiento Vial. Constituye instrumento de aplicación del referido plan, el plano B3-NZ de Categorización y Dimensionamiento Vial.

**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; artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y, letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE INCORPORA EL MAPA DE VÍAS  
LOCALES, SECUNDARIAS Y PRINCIPALES DEL SECTOR TACURI, EN EL PLANO  
B3-NZ DE CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO VIAL DE LA  
ORDENANZA METROPOLITANA No. 035, DEL PLAN PARCIAL NAYÓN-ZÁMBIZA**





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 235

**Artículo 1.-** Incorpórese al plano B3-NZ de Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Nayón-Zámbiza (NZ) de la Ordenanza Metropolitana No. 035, el Mapa de Vías Locales, Secundarias y Principales del Sector Tacuri de la parroquia de Nayón, anexo a esta ordenanza.

**Artículo 2-** Actualícese el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 127, con todos los proyectos viales contenidos en el Mapa referido en el artículo precedente, con excepción de aquellas que son parte del sistema vial principal (vías expresas, arteriales y colectoras) determinadas en el Cuadro de Derecho de Vías, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

### **Disposición Transitoria:**

**Primera.-** Una vez aprobada la presente ordenanza, en el término de 7 días, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, procederá a la carga de las asignaciones de zonificación en el sistema de IRM a los lotes contenidos en el polígono donde operó un cambio de zonificación, en concordancia con los datos de la Matriz de Cambios 2016 aprobados por la Ordenanza Metropolitana No. 127 para el sector de Tacuri de la parroquia de Nayón.

**Segunda.-** En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Administración Zonal Eugenio Espejo en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, elaborará los trazados viales de las vías locales existentes y propuestas (líneas de intensión), del sector Tacuri de la parroquia de Nayón, que por efectos del cruce del proyecto vial "Troncal Metropolitana (Perimetral Quito), Tramo Autopista General Rumiñahui-Gualo", afecte la conectividad y las secciones transversales de las vías del sector.

**Tercera.-** En el término de 180 días, a partir de la aprobación de los trazados viales, la Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el proceso de expropiación correspondiente sobre las afectaciones existentes a predios particulares afectados por esos trazados viales.

**Cuarta.-** En un término de 180, de manera conjunta entre la Administración Zonal Eugenio Espejo y las empresas públicas proveedoras de servicios, deberán planificar y programar la implementación de las infraestructuras de servicios básicos, equipamientos y espacio público en las vías que son objeto de esta incorporación.



**ORDENANZA METROPOLITANA No 235**

**Quinta.-** Una vez aprobada esta ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control procederá de oficio a realizar una inspección y generar los expedientes y actos administrativos correspondientes en el caso de existir portones, puertas o controles que obstaculicen el acceso ciudadano a las vías públicas aprobadas y existentes en el sector de Tacuri.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 6 de septiembre de 2018.

  
Abg. Renato Delgado Merchán

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

**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 16 de noviembre de 2017 y 6 de septiembre de 2018.- Quito, **14 SEP 2018**

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **21 SEP 2018**

**EJECÚTESE:**

  
Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

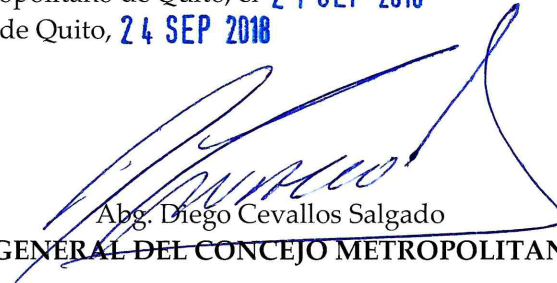




**ORDENANZA METROPOLITANA No. 235**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **21 SEP 2018**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **24 SEP 2018**

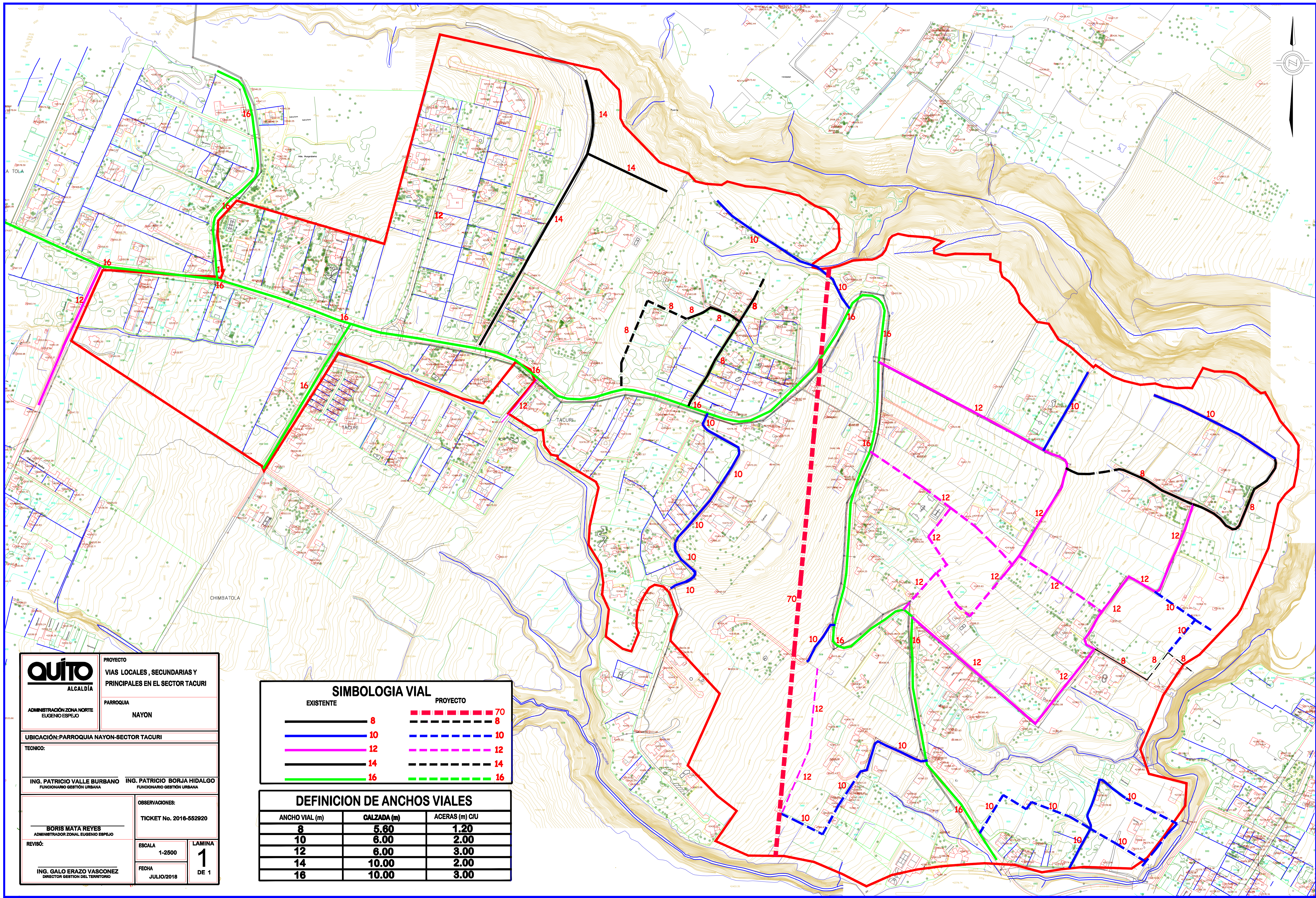
  
RADM



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**





**QUITO**  
ALCALDÍA

ADMINISTRACIÓN ZONA NORTE  
EUGENIO ESPEJO

PROYECTO  
**VIAS LOCALES, SECUNDARIAS Y PRINCIPALES EN EL SECTOR TACURI**

PARROQUIA  
**NAYON**

UBICACIÓN: PARROQUIA NAYON-SECTOR TACURI

TECNICO:

ING. PATRICIO VALLE BURBANO  
FUNCIONARIO GESTIÓN URBANA

ING. PATRICIO BORJA HIDALGO  
FUNCIONARIO GESTIÓN URBANA

OBSERVACIONES:

TICKET No. 2016-552920

REVISÓ:

BORIS MATA REYES  
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO

ING. GALO ERAZO VASCONEZ  
DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA  
1-2500

FECHA  
JULIO/2018

LAMINA  
**1**  
DE 1

**SIMBOLOGIA VIAL**

EXISTENTE	PROYECTO
8	70
10	8
12	10
14	12
16	14
	16

**DEFINICION DE ANCHOS VIALES**

ANCHO VIAL (m)	CALZADA (m)	ACERAS (m) CIU
8	5.60	1.20
10	6.00	2.00
12	6.00	3.00
14	10.00	2.00
16	10.00	3.00