# ANEXO 10
## Ajustes en Unidades de Actuación Urbanística

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial sobre la revisión de las Unidades de Actuación Urbanística recomienda la eliminación de 6 UAU conforme el siguiente detalle: Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar, Estadio Olímpico Atahualpa, La Magdalena, Cumbayá – Las Bañistas, San José y Conocoto – El INNFA. La eliminación de éstas se justifica con su desarrollo mediante normativa asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Respecto a la UAU Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar es necesario precisar que se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística como instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Sub Parágrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano).

Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La SHOT ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martínez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.

Al respecto de la incorporación de nuevas UAU, se propone la incorporación de once (11) UAU que se describen a continuación:

**Administración Zonal La Delicia:**

***Unidad de actuación urbanística "COTOCOLLAO"***

La UAU de "Cotocollao" se ubica sobre la Av. Machala y Av. Mariscal Sucre. Está conformada por cinco (5) predios: 3549913, 3549917, 3549909, 3549923 y 3549934, predios que formaban parte del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria. Tiene un área total de 56.843,77 m2 según la base catastral.
La unidad de actuación urbanística se ubica dentro del PIT LD-PITU041 con tratamiento urbanístico de sostenimiento.

***Unidad de actuación urbanística CARCELÉN***

La UAU de "Carcelén" se ubica sobre la Calle Jaime Roldos Aguilera, sector Mastodontes. Está conformada por cuarenta y dos (42) predios: 3624080, 3624082, 3624625, 3624626, 3624627, 3624683, 3624684, 3624685, 3624686, 3624688, 3624689, 3624691, 3624698, 3624585, 3624588, 3624590, 3624597, 3624599, 3624079, 3624081, 3624595, 3624606, 3624608, 3624614, 3624620, 3624624, 3624682, 3624687, 3624690, 3624692, 3624693, 3624592, 3624601, 3624605,

3624699, 3624703, 3624700, 3624607 parcial y área afectada por Troncal Metropolitana, dichos predios que formaban parte del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Manuel Cordova Galarza. Tiene un área total de 377.325,57 m2 según la base catastral.
La unidad de actuación urbanística se ubica dentro del PIT LD-PITU023 con tratamiento urbanístico de desarrollo.

***Unidad de actuación urbanística QUITO TENNIS Y GOLF CLUB***

La UAU de "Quito Tennis y Golf Club" se ubica entre las calles San Francisco de Rumiurcu y la Av. Manuel Córdova Galarza. Está conformada por un (1) predio: 3627944. Tiene un área total de 769.888,82 m2 según la base catastral.
La unidad de actuación urbanística se ubica dentro del PIT LD-PITU033 con tratamiento urbanístico de potenciación.

**Administración Zonal Eugenio Espejo:**

***Unidad de actuación urbanística "PUCE / NAYÓN"***

La UAU "PUCE / Nayón" se ubica entre los barrios San Pedro de Inchapicho y San Pedro de El Valle. Está conformada por un (1) predio 5027598. Tiene un área total de 761.326,81 m2 según la base catastral y no existen predios con presencia de bienes inmuebles patrimoniales inventariados.
La UAU se ubica dentro del PIT EE-PITU055 con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Las UAU Floresta 1: 12 de Octubre y Floresta 2: Ladrón de Guevara se fundamentan en los insumos desarrollados dentro del Plan Parcial Preliminar La Floresta en cumplimiento de la disposición del Concejo Metropolitano, que recibió aportes ciudadanos en varias mesas de trabajo.

***Unidad de actuación urbanística "FLORESTA 1: 12 DE OCTUBRE"***

La UAU "Floresta 1: 12 de Octubre" se ubica sobre la Av. 12 de octubre entre las calles Luis Cordero Crespo y Madrid. Está conformada por seis (6) predios: 26607, 57091, 28596, 555, 131569 y 20916. Tiene un área total de 16.757 m2 según la base catastral y existen dos predios con bienes inmuebles patrimoniales inventariados:

- Entre la av. 12 de Octubre y la calle Madrid, dentro del predio 20916 se encuentra la edificación donde funciona la actividad económica "Tules y Novias".
- En la av. 12 de Octubre, dentro del predio 26607 se encuentra la edificación donde funciona la actividad económica "Almacenes Ricky".

La unidad de actuación urbanística se ubica dentro del PIT EE-PITU069 con tratamiento urbanístico de potenciación.

***Unidad de actuación urbanística "FLORESTA 2: LADRÓN DE GUEVARA"***

La UAU "Floresta 2: Ladrón de Guevara" se ubica sobre la Av. Ladrón de Guevara, entre las calles Lugo y Lérida. Está conformada por cuatro (4) predios: 219560, 800315, 265085 y 265086. Tiene un área total de 11.931,22 m2 según la base catastral y no existen predios con presencia de bienes inmuebles patrimoniales inventariados.
La UAU se ubica dentro del PIT EE-PITU074 con tratamiento urbanístico de sostenimiento.

**Administración Zonal Eloy Alfaro:**

***Unidad de actuación urbanística EPLICACHIMA***

La UAU "Eplicachima" se ubica sobre la Av. Pedro Vicente Maldonado. Está conformada por dos (2) predios: 130739 y 178949. Tiene un área total de 912.407,66 m2 según la base catastral.
La UAU se ubica dentro del PIT EA-PITU021 con tratamiento urbanístico de desarrollo.

**Administración Zonal Quitumbe:**

***Unidad de actuación urbanística EDESA***

La UAU "EDESA" se ubica sobre la Av. Moran Valverde y Av. Quitumbe Ñan. Está conformada por un (1) predios: 169879. Tiene un área total de 106860. m2 según la base catastral.
La UAU se ubica dentro del PIT QU-PITU024 con tratamiento urbanístico de renovación.

**Administración Zonal Tumbaco:**

***Unidad de actuación urbanística CUMBAYÁ CENTRAL***

La UAU "Cumbayá Central" se ubica entre las Calles Gral. Eloy Alfaro, Francisco Orellana y Juan Montalvo. Está conformada por siete (7) predios: 338801, 112075, 338761, 526246, 105208, 113973 y 118949. Tiene un área total de 58.243,60 m2 según la base catastral.
La UAU se ubica dentro del PIT TU-PITU012 con tratamiento urbanístico de renovación.

**Administración Zonal Los Chillos:**

***Unidad de actuación urbanística CONOCOTO***

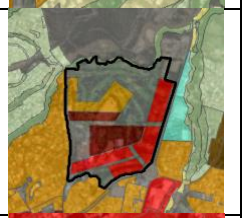
La UAU "Conocoto" se ubica en la calle Pa. Olmedo, barrio San Germán. Está conformada por doce (12) predios: 3748773, 3748783, 3748787, 3748782, 436141, 350331, 606130, 606125, 606126, 606128, 606127 y 212328. Tiene un área total de 253.847,05 m2 según la base catastral.
La UAU se ubica dentro del PIT LC-PITU008 con tratamiento urbanístico de potenciación.

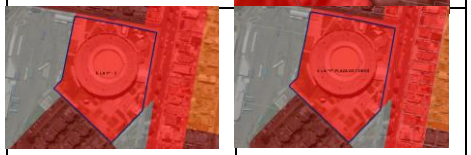
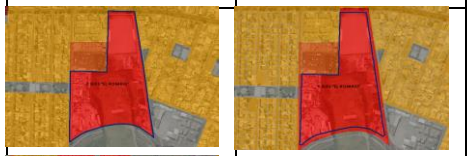
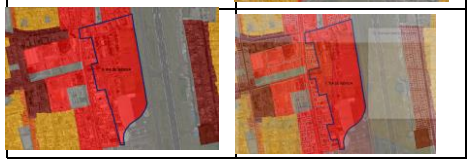
***Unidad de actuación urbanística LA BETANIA***

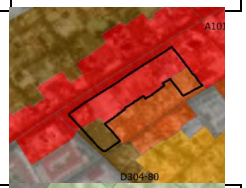
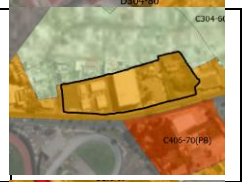
La UAU "La Betania" se ubica sobre la Calle Betania y C. Dr. Telmo Ospina. Está conformada por un (1) predio 5782935. Tiene un área total de 207.180,57m2 según la base catastral.
La UAU se ubica dentro del PIT LC-PITU036 con tratamiento urbanístico de desarrollo.

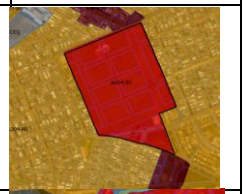
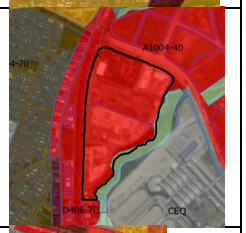
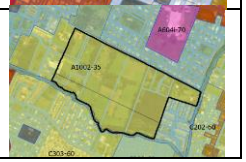
El registro de los ajustes y cambios propuesto en cuanto a Unidades de Actuación Urbanística se lo describe en la siguiente tabla:

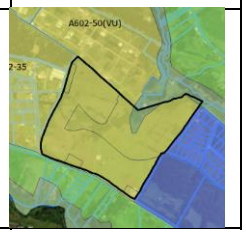
# Matriz de registro de cambios propuestos en la base cartográfica del Plan de Uso y Gestión de Suelo
## Unidades de Actuación Urbanística - UAU

| Cobertura Unidades de Actuación Urbanística - UAU | | | | | | | | | Referencia Gráfica | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nro. | Código de UAU | Administración Zonal | Nombre | Tipo de Cambio | Superficie anterior | Superficie propuesta | Nuevo Código de UAU | Justificación | Delimitación y Norma Urbanística Actual | Delimitación y Norma Urbanística Propuesta |
| 1 | n/a | La Delicia | Cotocollao | Nuevo | n/a | 5,68 | 1 | El objetivo de esta nueva unidad de actuación urbanística es viavilizar la transformación del área para promover una consolidación residencial y de equipamientos cerca de la centralidad zonal Cotocollao, con las cargas establecidas se busca generar un área de recreación y deporte de escala metropolitana así como mejorar la conectividad del sector. | n/a | |
| 2 | n/a | La Delicia | Carcelén | Nuevo | n/a | 37,73 | 2 | Se propone permitir una consolidación del sector con usos residenciales de bajas y medias densidades, equipamientos recreativos y públicos de servicios sociales y la configuración de una trama urbana que se integre al entorno edificado y natural. La idea principal es transformar el PUAE Manuel Córdova Galarza en una Unidad de Actuación Urbanística con un reparto equitativo de cargas y beneficios. | n/a | |
| 3 | n/a | La Delicia | Quito Tennis y Golf Club | Nuevo | n/a | 76,99 | 3 | Se propone viavilizar el desarrollo de una zona residencial con usos complementarios comerciales y de equipamientos, frente a la centralidad Cotocollao - Ofelia. Se propone además la transformación del PUAE Ciudad Victoria en una Unidad de Actuación Urbanística con un reparto equitativo de cargas y beneficios. | n/a |  |
| 4 | 1 | Eugenio Espejo | Pradera 1: PLATAFORMA | Ajuste gráfico | 6,75 | 2,82 | 1 | UAU La Pradera: Se divide la UAU en dos secciones para consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que incluya un área de equipamientos diversos, culturales y recreativos, como soporte a la centralidad La Carolina, mejorando los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales. | | |
| | | | | | | 2,22 | 2 | UAU La Pradera- Amazonas: Se divide la UAU en dos secciones para consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que mejore los sistemas públicos de soporte e incorpore soluciones de vivienda de interés social | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 2 | Eugenio Espejo | Pradera 2: CÍRCULO MILITAR | Ajuste gráfico | 8,51 | 7,69 | 3 | UAU- Círculo Militar: Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | |
| 6 | 3 | Eugenio Espejo | LA Y: EX ESTACIÓN | Ajuste gráfico | 3,38 | 3,39 | 4 | Ajuste grafico a los lotes que conforman la UAU y se realiza ajuste al aprovechamiento urbanístico acorde a los requerimientos de le EPMHV y los equipamientos planificados por la Alcaldía (Proyecto Quitopía) | |
| 7 | 4 | Eugenio Espejo | LA Y-1: MOTRANSA | Ajuste gráfico | 1,51 | 1,52 | 5 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | |
| 8 | 5 | Eugenio Espejo | LA Y-3: PLAZA DE TOROS | Ajuste gráfico | 1,69 | 1,7 | 6 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios |  |
| 9 | 6 | Eugenio Espejo | BICENTENARIO: "PINTEX" | Ajuste gráfico | 7,46 | 6,69 | 7 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | |
| 10 | 7 | Eugenio Espejo | COMISARITO DEL EJÉRCITO | Ajuste gráfico | 5,73 | 4,91 | 8 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | |
| 11 | 8 | Eugenio Espejo | BICENTENARIO "IESS EL ROSARIO | Ajuste gráfico | 5,45 | 4,67 | 9 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios |  |
| 12 | 9 | Eugenio Espejo | BICENTENARIO "BASE AÉREA" | Ajuste gráfico | 18,38 | 19,05 | 10 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios |  |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 10 | Eugenio Espejo | CABECERA NORTE PARQUE BICENTENARIO: COLEGIO RÉPLICA BENALCAZAR | Eliminación | 6,31 | n/a | n/a | Se propone eliminar la UAU Colegio Benalcazar debido a que las asignaciones normativas (aprovechamiento de suelo) para el desarrollo del Colégio Benalcazar se encuentran especificadas en el Subparágrafo II de Usos Específicos Tabla 2.04 Equipamientos Parque Bicentenario dentro del Componente Urbanístico del PUGS. De esta manera se evita afectar al predio del Parque Bicentenario y se garantiza el desarrollo dle equipamiento mediante su consideración en las Condiciones específicas de | | n/a |
| 14 | 11 | Eugenio Espejo | BICENTENARIO: "FAE" | Ajuste gráfico | 10,29 | 9,39 | 11 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | |
| 15 | n/a | Eugenio Espejo | UNIVERSIDAD CATÓLICA NAYÓN | Nuevo | n/a | 76,14 | 12 | Antes se encontraba como Plan Parcial, en reuniones entre la máxima autoridad del DMQ y de la PUCE Sede Quito.<br>Generar un desarrollo con características similares a la consolidación de la parroquia, que permita destinar áreas para equipamientos y genere soluciones de movilidad.<br>Por solicitud de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en la parroquia Nayón, en el lote de su propiedad, recibido en el oficio Nro. S/N y documento Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0147-E | n/a | |
| 16 | 12 | Eugenio Espejo | ESTADIO OLÍMPICO ATAHUALPA | Eliminación | 8,88 | n/a | n/a | Se elimina puesto que con edificabilidad máxima puede desarrollarse | | n/a |
| 17 | n/a | Eugenio Espejo | FLORESTA 1: 12 DE OCTUBRE | Nuevo | n/a | 1,66 | 13 | Se incluye el contenido técnico del Plan Parcial Preliminar La Floresta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.<br>Consolidar la dotación de nuevos equipamientos, servicios y actividades comerciales, con un desarrollo que permita de manera integral la mixticidad de usos, prevaleciendo la residencia en varias modalidades. | n/a |  |
| 18 | n/a | Eugenio Espejo | FLORESTA 2: LADRÓN DE GUEVARA | Nuevo | n/a | 1,2 | 14 | Se incluye el contenido técnico del Plan Parcial Preliminar La Floresta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.<br>Consolidar un desarrollo principalmente residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo para espacio público y mejore la conectividad de movilidad. | n/a |  |
| 19 | 13 | Eloy Alfaro | ATU | Ajuste gráfico<br>Eliminación de predios | 2,21 | 1,6 | 1 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios<br>A los predios 234205 y 17838, se incorporan los predios No. 6975, 80481, 333736. Se descartan los predios que se encuentran ocupados con con residencia y en propiedad horizontal | |
| 20 | 14 | Eloy Alfaro | LA MAGDALENA | Eliminación | 3,39 | n/a | n/a | Se propone eliminar la UAU La Magdalena correspondiente a los predios No. 6225, 3697430, en vista que dentro del predio identificado ya ha sido desarrollado el Centro Comercial "CORAL HIPERMERCADOS" en la Av. Cinco de Junio entre Francisco Barba y Rodrígo de Chávez | | n/a |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 15 | Eloy Alfaro | ALMACENERA DEL ECUADOR | Ajuste gráfico | 5,09 | 5,31 | 2 | Se realiza el ajuste cartográfico de la delimitación para coincidir con el límite del predio/predios | | |
| 22 | n/a | Eloy Alfaro | EPICLACHIMA | Nuevo | n/a | 9,12 | 3 | Pasa de Plan Urbanístico Complemenatrio a Unidad de Actuación Urbanística con la finalidad de generar un reparto de cargas y beneficios a través de la nueva norma urbanística del predio, con la finalidad de conseguir dentro de la gestión, un nuevo equipamiento metropolitano para la ciudad. | n/a | |
| 23 | 16 | Quitumbe | GIRÓN DE CHILLOGALLO | Ajuste gráfico<br>Eliminación de predios e incorporación de predios municipales | 7,27 | 8,03 | 1 | Se eliminó la superfice correspondiente al predio No. 170220, debido a que no es predio de la EPMHV. Se cambia el nombre de la UAU Chillogallo a UAU El Girón de Chillogallo. Se incorporan presios municipales ubicados al sur de la UAU | |  |
| 24 | 17 | Quitumbe | METRO QUITUMBE | Ajuste gráfico | 6,11 | 6,08 | 2 | Se realiza un ajuste al límite de los lotes que son parte de la UAU | |  |
| 25 | n/a | Quitumbe | EDESA | Nuevo | n/a | 10,686 | 3 | Generar desarrollo urbano en la zona en el cual se que incorpora residencia, comercio y equipamiento. Conexión entre la estación del metro estación Av. Moran Valverde y la estación del Trolebús. | n/a | |
| 26 | n/a | Cumbayá | CUMBAYÁ CENTRAL | Nuevo | n/a | 5,82 | 1 | Generar un nuevo desarrollo urbano de medianas densidades residenciales que incorpore una nueva dotación de equipamientos y espacios públicos accesibles y comercio de escala barrial y sectorial principalmente, que sirva como complemento habitacional a la centralidad Cumbayá | n/a | |
| 27 | n/a | Conocoto | CONOCOTO | Nuevo | n/a | 25,38 | 1 | Generar una oferta de residencia, comercios y servicios complementarios, equipamientos y conectividad vial, en una zona considerada como nodo de centralidad. | n/a |  |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28 | 18 | Tumbaco | CUMBAYÁ - LAS BAÑISTAS | Eliminación | 1,46 | n/a | n/a | Se elimina debido a que se puede desarrollar con la normativa aplicada | | n/a |
| 29 | 19 | Tumbaco | SAN JOSÉ | Eliminación | 2,78 | n/a | n/a | Se elimina debido a que se aprobó en ese mismo polígono la Ordenanza Metropolitana del PUAE San Jose Nro. 004-2023 | | n/a |
| 30 | 20 | Los Chillos | CONOCOTO - EL INNFA | Eliminación | 43,91 | n/a | n/a | Se elimina la UAU. debido a que ya se encuentra normado en el PUGS el desarrollo de los equipamientos planteados tanto públicos como privados. Los predios No. 337469, 776341, 776339, 776340 que son de propiedad del Municipio de Quito y de la EPMAPS se establecen con uso de suelo equipamiento y se asigna edificabildiad. Adicionalmente en los predios 3023571, 399536 se desarrollará la Universidad Indígena y el segundo es propiedad de MIES y debe ser gestionado como equipamiento. | | n/a |
| 31 | n/a | Alangasí | LA BETANIA | Nuevo | n/a | 20,72 | 2 | Anterior PUAE La Betania, se ha coordinado con la Empresa Pública Construimos Infraestructura con la finalidad de aplicar el instumento de Gestión de Unidad de Actuación Urbanísitca para el reparto de cargas y beneficios. La intención es generar un proyecto de vivienda de bajas densidades que incorpore vivienda de interés social y un equipamiento recreativo para el sector de Alangasí. | n/a |   |