

**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 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 varias dignidades, ciudadanía en general y las verificaciones realizadas por la comisión en referencia, se determinó que existen cambios normativos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que derivan en inseguridad jurídica y la implementación parcial de cierta normativa aprobada por el Concejo Metropolitano, así como modificaciones a algunos textos y cuadros de la referida Ordenanza Metropolitana No. 127.
- 1.3. Con fecha 29 de noviembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo realiza inspección a los comercios CM1A que se encuentran ubicados actualmente en suelo RU1 y RU2 en el Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.4. 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.



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

- 1.5. 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.
- 1.6. 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.
- 1.7. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión Pública Ordinaria de 11 de enero de 2018, conoció 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.
- 1.8. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 26 de febrero de 2018, analizó las observaciones propuestas al primer debate del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS y emitió dictamen favorable para que el proyecto normativo en referencia sea conocido en segundo debate en el pleno del Concejo Metropolitano, sin perjuicio que exista la posibilidad de que las autoridades competentes realicen aportaciones a la mejor determinación del cuerpo legal.
- 1.9. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2018-1165, de 09 de marzo de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe y los mapas respecto del análisis sobre el potencial de aprovechamiento de polígonos con clasificación de uso de suelo "Agrícola Residencial" en varias de las zonificaciones existentes y que se encuentran ubicados tanto en suelo urbano como rural.
- 1.10. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2018-1250, de 15 de marzo de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el texto y mapas correspondientes a la Disposición General Quinta que forma parte del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Q' followed by a flourish and the name 'Herdoíza' written below.

- 1.11. Mediante oficio No. SDPC-DDP-141-2018 de 16 de marzo de 2018, el Sr. Álvaro Maldonado, Secretario de Desarrollo Productivo remite el informe Técnico No. 011-SDPC-DDP-2018 que sustenta la propuesta de modificatoria dentro del proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 en relación a las actividades de comercio y servicios, y las condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios que se establecen en el PUOS.
- 1.12. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 19 de marzo de 2018, en relación al proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS reconsideró la decisión vertida en el seno de esta Comisión en sesión de 26 de febrero de 2018.

2. INFORMES TÉCNICOS

- 2.1. El Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remite la propuesta para el tratamiento de los CM1A; a la par que mediante oficio No. STHV-DMPPS-6052, de 25 de octubre de 2017, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto actualizado que al respecto vertiera dicha Secretaría.
- 2.2. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0896, de 22 de febrero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite:
- Cuadro resumen de los cambios realizados a los instrumentos normativos modificados.
 - Texto de la propuesta de ordenanza, donde aparecen los textos de los últimos temas tratados en color verde
 - Texto del Anexo PUOS, con últimos textos de cambio en color verde
 - Apéndice PUOS, se adjuntan los cuadros desde el No. 3 al No. 8, no se incluyen los cuadros Nos. 1 (219) y 2 (16) debido al importante volumen de hojas impresas.
- 2.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0914, de 26 de febrero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la ampliación al informe remitido mediante oficio No. STHV-DMPPS-0896, de 22 de febrero de 2018, incorporando los mapas correspondientes a las Disposiciones Generales 4ta y 5ta de la Reforma a la Ordenanza 127 y 192 respectivamente.
- 2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0915, de 26 de febrero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite adjunto al oficio No. SA-DPN-UAP-2018-524 de 14 de febrero de 2018, de la Secretaria de Ambiente, con el informe ambiental, en referencia a los polígonos de tiro.

2.5. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1224, de 15 de marzo de 2018, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el mapa de uso de suelo vigente donde constan los polígonos Agrícola Residencial Rural y Urbano, con especificación de las zonificaciones asignadas.

3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de

19 de marzo de 2018, y una vez recogidas las observaciones propuestas, 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 segundo 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, previo informe actualizado de la Procuraduría Metropolitana.

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	AGSGCM	2018-03-19	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-03-19	

(2016-556488)

Secretaría General del Concejo Metropolitan de Quito Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	19-03-18		19-03-18	
Sr. Jorge Albán	19-03-18		19-03-18	
Sr. Marco Ponce	19-03-18		19-03-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

Fecha: 27 MAR 2018 Hora 11:40

Nº. HOJAS 39h

Recibido por: [Firma]

Vos 27/03/2018

1421

Oficio No. STHV-2018-

DM Quito, 27 MAR 2018

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

2016-556488 -

Asunto: Ordenanza Reformatoria de la OM 127
y anexo

De mi consideración:

En vista de la ausencia del quorum reglamentario en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el jueves 22 de marzo de 2018, para dar tratamiento al punto IV.2, referido al Proyecto de Ordenanza Metropolitana modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (IC-O-2018-050) y con la finalidad de mejorar la redacción del Artículo 13, Disposiciones Generales Primera y Sexta y Disposiciones Transitorias del Proyecto de Ordenanza, así como mejorar la redacción en el anexo al PUOS, del capítulo relacionado a Suelo Agrícola Residencial, cuadro de zonificaciones y condiciones de aplicación de parámetros para vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar, la Comisión de Suelo, en sesión mantenida el día lunes 26 de marzo de 2018, resolvió acoger los textos modificatorios a dichos artículos, disposiciones y capítulos, los cuales se remiten en anexo a la presente nota aclaratoria, con la finalidad de que sean considerados previo a la reinstalación del segundo debate.

Atentamente,

[Firma]

Arq. Jacobo Herdoíza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

JHB/gr

Adjunto: Ordenanza Reformatoria de la OM127 y anexo

Ejemplar 1: Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Ejemplar 2: Archivo de la STHV

1841

1841

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 Modificatoria 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 CIU versión 4.0 y las actividades económicas permitidas en los diferentes usos de suelo, y;

- Un adecuado aprovechamiento del suelo en áreas urbanas y rurales de expansión urbana, contiguas a las zonas urbanas, que presentan aptitudes para receptor una mayor densidad poblacional.

En relación a este último principio, la Nueva Agenda Urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, el 20 de octubre de 2016, establece en el Plan de Aplicación de Quito para la Nueva Agenda Urbana, los siguientes Principios y Compromisos:

“51. Nos comprometemos a fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, incluidos los instrumentos de planificación y diseño urbanos que apoyan la ordenación y el uso sostenibles de los recursos naturales y la tierra, un nivel adecuado de compacidad y densidad, policentrismo y usos mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas ampliaciones, según proceda, con el fin de impulsar las economías de escala y aglomeración, reforzar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.

52. Alentamos la formulación de estrategias de desarrollo espacial que tengan en cuenta, según corresponda, la necesidad de orientar la ampliación urbana dando prioridad a la renovación urbana mediante la planificación de la provisión de infraestructuras y servicios accesibles y bien conectados, el logro de densidades demográficas sostenibles y el diseño compacto y la integración de nuevos barrios en el entramado urbano, impidiendo el crecimiento urbano incontrolado y la marginación.

69. (...) Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.

98. Promoveremos una ordenación territorial y urbana integrada, incluidas las ampliaciones urbanas planificadas sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas, a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y las necesidades de movilidad y los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar la densidad y las economías de escala y de aglomeración, según proceda.”

La referencia a la Nueva Agenda Urbana es concordante con los principios determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 -2025 (PMDOT), el cual establece que la dotación de servicios básicos y de infraestructura vial son criterios o condiciones esenciales para densificar el tejido urbano, es decir, la densificación debe estar adecuadamente acoplada a las capacidades receptoras del territorio. De igual forma, según las políticas determinadas en el PMDOT, el aprovechamiento debe realizarse considerando criterios de densificación del territorio urbanizado con el fin de contener el crecimiento de la mancha urbana (Política 3 - escala metropolitana), la seguridad (Política 4 - escala zonal) y debe contribuir a aminorar el déficit de vivienda (Política 5 - escala local).

En la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), se establecen regulaciones respecto al número de viviendas para las zonificaciones A36 (A602-50VU), A37 (A1002-35VU) y A38(A1002-35VB), según lo siguiente:

- “(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote)”.
- “(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote)”.

Por tanto el instrumento, al establecer la condición de edificar una o dos viviendas (VU o VB), según los casos, por cada lote, sin considerar que este contenga un área equivalente a uno o más lotes mínimos, conlleva una restricción en el aprovechamiento del suelo, que limita el número de viviendas en áreas urbanas y periurbanas dotadas de infraestructura y servicios, y por tanto acarrea una subutilización de las capacidades receptoras del territorio con los consecuentes incrementos en los costos del suelo y la baja densidad de áreas con adecuadas capacidades dotacionales.

Por otro lado, en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), se prohíbe la implantación de vivienda en lotes con asignación de uso de suelo “Agrícola Residencial”, así como actividades económicas de industrias de mediano impacto II2, antes compatibles en la Ordenanza 171.

Por tanto el instrumento, al establecer dichas prohibiciones, conlleva una restricción en el aprovechamiento residencial del suelo en áreas urbanas y periurbanas dotadas de infraestructura y servicios y acarrea una subutilización de las capacidades receptoras del territorio con los consecuentes incrementos en los costos del suelo y la baja densidad de áreas con adecuadas capacidades dotacionales.

La propuesta de reforma establece dos tipologías del uso Agrícola Residencial (AR) con las siguientes asignaciones de compatibilidad:

- 1) AR Urbano: establece la compatibilidad con el uso Residencial.
- 2) AR rural: establece la compatibilidad con el uso Residencial y con la Industria de mediano impacto de tipología II2B.

El análisis territorial de los sectores que cuentan con estas asignaciones de uso de suelo, en el que se ha considerado el potencial de aprovechamiento residencial en función de variables como la localización, accesibilidad, dotación de infraestructura y el factor de riesgo por movimientos en masa, determina mayores aprovechamientos para los lotes situados en suelo agrícola residencial urbano y aprovechamientos moderados para los lotes situados en agrícola residencial rural sin sobrepasar el COS total. Adicionalmente, la compatibilidad con industrias de tipología II2B corresponde a actividades exclusivamente vinculadas a la agro-producción.

Las Ordenanzas Metropolitanas No. 172 sancionada con fecha 30 de diciembre de 2011 y la

Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada con fecha 25 de julio de 2016, reconocen el derecho al que las actividades económicas preexistentes que presenten incompatibilidad de uso de suelo puedan seguir ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando cumplan con normas administrativas y reglas técnicas.

De acuerdo con el trabajo realizado por la Secretaría de Inclusión Social, conjuntamente con la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda la Agencia Metropolitana de Control, se ha llegado a establecer la existencia de establecimientos que en el Distrito Metropolitano de Quito ejercen las actividades económicas de tipología CM1A, que presentan incompatibilidad de uso de suelo. De estos establecimientos incompatibles se ha podido determinar que un porcentaje importante posee documentos que validan preexistencia, quienes podrían acogerse al mismo derecho que han tenido otras tipologías de actividades económicas desde el año 2012.

Mediante Oficio No. EPMAPS-GOP-2017-259 de fecha 8 de noviembre de 2017, suscrito por el Dr. Carlos Espinosa, Gerente de Operaciones, con relación al área de instalación del Sistema Scrubber señala que: *“(...) corresponde a la misma área de dosificación de cloro gas en la Planta de tratamiento El Troje (183 m²), por lo que se elimina el área de afectación en caso de una fuga, ya que el área de dosificación de cloro será totalmente confinada.*

El Sistema Scrubber está diseñado para garantizar que se neutralice el 100% de la fuga provocada en dos contenedores de cloro de 1 tonelada, el sistema le tomara 35 minutos para neutralizar el 100% de la fuga de un volumen de 10.000 pies cúbicos.

Adicionalmente previa a la intervención del Sistema Scrubber está contemplado un sistema primario de control de fugas que está encargado de cerrar las válvulas en caso de una posible fuga (...)

En base a la propuesta detallada de la empresa ASTAP el tiempo contemplado para la implementación del Sistema Scrubber es de 180 días los mismos que se contabilizarán a partir de la adjudicación al contratista, tomando en cuenta que el proceso según el PAC se iniciará en marzo y la adjudicación en septiembre 2018”.

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 fueren 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,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 060 de fecha 07 de mayo de 2015, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Metropolitana que crea y regula el subsistema de transporte público de pasajeros por teleférico, funicular y otros medios similares – Quito Cables.
- 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;

Que, el Artículo 18 de la vigencia y revisión de los planes de la Ordenanza Metropolitana 172 establece en el numeral 1: *“Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos: d) Por solicitud Edilicia.”*;

Que, el Artículo 30 de la LOOTUGS señala lo siguiente: *“Vigencia del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”*;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ordenanza Metropolitana No. 127 señala: *“La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, estandarizará y homologará los cuadros de actividades y de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza, así como en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.*

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

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 LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS No. 127, 192, 172, 432 y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 127 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 de la ordenanza metropolitana 127 con el siguiente texto:
“Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o

traslado de la 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. Lo propio aplicará en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso de suelo y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Artículo 3.- Incorpórese en la ordenanza metropolitana 127 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 y/o no cumplan con condiciones de implantación, 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 en la ordenanza metropolitana 127 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) 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, las cuales, de ser el caso, deberán ser subsanadas por los administrados en el plazo previsto por las disposiciones

normativas que regulan el licenciamiento de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social.

Adicionalmente, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a iniciar el proceso de licenciamiento verificará que el propietario del establecimiento no registre antecedentes penales relacionados con el ejercicio de la actividad económica autorizada para el local, información que será emitida por el Ministerio del Interior. En caso de registrar antecedentes penales relacionados con el ejercicio de la actividad económica de tipología CM1A, no se permitirá el inicio del trámite. Esta verificación se la realizará también previo a la emisión de las renovaciones correspondientes. En caso de que se verificara la existencia de antecedentes penales posteriores a la emisión de la LUAE, está será causal de extinción de la misma por parte de la autoridad administrativa otorgante.

Artículo 5.- Incorpórese en la ordenanza metropolitana 127 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 Secretaria 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 en la ordenanza metropolitana 127 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. Las recomendaciones emitidas en dichos informes deberán ser acogidas por los órganos competentes quienes incluirán en su Planes Operativos Anuales, los programas y proyectos necesarios para su debida atención.

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,
- c) Décimo Segunda por Sexta.
- d) Décimo Cuarta por Séptima.
- e) Décimo Quinta por Octava.

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

- a) Primera
- b) Segunda
- c) Tercera
- d) Quinta;
- e) **Décima;**
- f) Décimo Primera, y;
- g) Décimo Tercera.

Artículo 9.- Renumérese la Disposición Transitoria Sexta por Segunda y 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 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 13.- 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 y **modificará el reglamento existente para las demás actividades económicas incompatibles o que no cumplan condiciones de implantación**, señaladas en el artículo 3 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.

Mientras transcurra el término para la elaboración y modificación de los reglamentos señalados, dichos establecimientos podrán seguir funcionando.

Una vez emitidos y publicados dichos reglamentos, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente.

Solamente para las actividades económicas de tipología CM1A, los propietarios o administradores tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la publicación del Reglamento, para solicitar, por única vez, la LUAE en la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. Al concluir dicho plazo la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda reportará a la Agencia Metropolitana de Control el registro de las solicitudes ingresadas a fin de que dicha entidad actúe conforme a sus competencias para aquellos establecimientos que no hayan iniciado la solicitud de licenciamiento.

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 14.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Décima.- Los lotes 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, mantendrán una afectación que prohíba todo tipo de habilitación del suelo y edificación, mientras la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) no haya concluido la implementación del sistema de mitigación de riesgos por efectos de fuga de cloro-gas.

Para efectos de la implementación de dicho sistema, la EPMAPS contará con un plazo de hasta 13 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, conforme lo señalado en el Oficio No. EPMAPS-GOP-2017-259 de fecha 8 de noviembre de 2017.

Durante este período, se podrán tramitar las aprobaciones arquitectónicas o de habilitación del suelo, sin que esto faculte a los administrados a iniciar las obras correspondientes, las cuales sólo podrán ejecutarse una vez que la EPMAPS haya notificado a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda la conclusión de la implementación del sistema de mitigación. Para la obtención de la LMU(10) se exigirán las garantías por la ejecución de obras a partir de la notificación de la EPMAPS antes referida.

De igual forma, durante este período, los IRM mantendrán una nota con la referida afectación.

Artículo 15.- Sustitúyase la disposición final segunda de la ordenanza metropolitana 127 por el siguiente texto: “Las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”.

Artículo 16.- Sustitúyase el Artículo... (3).- Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“Facultad de resolución y consultas.- Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y las reglas técnicas que por cualquier circunstancia no puedan sujetarse a ellos, así

como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría **podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.**

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley”.

Artículo 17.- Sustitúyase el Artículo... (4).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor.

Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

3. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo. En caso de que el uso de suelo principal o zonificación cuya protección se invoca ya no exista en la normativa metropolitana vigente, se le asignará los equivalentes o inmediatos superiores a los otorgados al momento de la autorización de que se trate, previo análisis del entorno inmediato”.

Artículo 18.- Sustitúyase el Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.

2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor”.

3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado”.

Artículo 19.- Agréguese en el Artículo...(52) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, 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 20.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, 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 21.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, 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. **Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.**

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, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, 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 22.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112, Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal 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), siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, ni correspondan a la asignación de zonificación A31 (PQ), podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo 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:

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

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 sismo 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.”

Artículo 23.- Incorpórese la Disposición General Octava a la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, con el siguiente texto:

Dispóngase a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la actualización permanente de la base cartográfica y el sistema de IRM, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) producto de las aprobaciones de ordenanzas y resoluciones por parte del Concejo Metropolitano de Quito, correspondientes a: Planes Parciales, Planes Especiales, PUAE, urbanizaciones, reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados, trazados viales, nuevas afectaciones, entre otras aprobaciones que requieran la actualización del PUOS.

Artículo 24.- Refórmese el Art. 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 060 que Crea y Regula el Sistema de Transporte Público de Pasajeros por Teleférico, Funicular y otros Medios Similares - Quito Cables, por el siguiente texto:

“El uso de suelo principal aplicable a los predios donde se implantarán las paradas y estaciones del subsistema de transporte de pasajeros será equipamiento cuyo cambio de uso de suelo se hará mediante la respectiva ordenanza previo informe de la Comisión de Uso de Suelo. El uso de suelo equipamiento será compatible con comercios y servicios de carácter barrial, sectorial y zonal”.

Artículo 25.- Sustitúyase la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 060 que Crea y Regula el Sistema de Transporte Público de Pasajeros por Teleférico, Funicular y otros Medios Similares - Quito Cables, por el siguiente texto:

“La entidad rectora del territorio, hábitat y vivienda, asignará los usos de suelo, zonificaciones, edificabilidad y afectaciones de las líneas del Sistema de Transporte Público de Pasajeros por Teleférico, Funicular y Otros Medios Similares y su área de influencia, a los lotes y predios comprendidos en sus trazados, derivados de la respectiva ordenanza, la cual será aprobada por el Concejo Metropolitano previo informe de la Comisión de Uso de Suelo”.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Bajo la Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y absolución de consultas prevista en el artículo 16 de la presente ordenanza, la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda **actualizará** las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo y la correspondiente base cartográfica del 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, para los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como aquellos

asignados con uso de suelo agrícola residencial, 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.

Tercera.- La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda cada 90 días enviará los informes de avance de los Planes Especiales previstos en la presente ordenanza a la Comisión de Uso de Suelo para su conocimiento.

Cuarta.- Incorpórese al mapa PUOS P2 de Áreas de Protección Especial, el área de protección del Beaterio correspondiente a las siguientes áreas:

- Una franja perimetral de 100 m de ancho medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.
- Una Zona de posibles afectaciones por incendio por fuera del lindero de la Terminal El Beaterio, delimitada por EP PETROCUADOR mediante el Oficio No. 21989-SIN-2016 de fecha 05 de agosto de 2016, en aplicación al Decreto Ejecutivo 1215, de fecha 13 de febrero de 2001, que adopta en su artículo 25 literal c.) la norma técnica internacional NFPA30 Código de líquidos inflamables y combustibles, y específicamente en el *Mapa de distancias mínimas de seguridad hasta una propiedad*, en la cual se prohíbe toda construcción y el desarrollo de todo tipo de actividades.

Quinta.- Incorpórese en los mapas PUOS U2-2 de uso principal del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, las modificaciones aplicables a los polígonos situados en el flanco oriental manteniendo el derecho de vía de la línea férrea adyacente a la plataforma de almacenamiento de combustibles del Beaterio según los siguientes datos: Uso de suelo principal RUI Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Adicionalmente aplíquese los siguientes datos a los polígonos situados en los flancos occidental y sur a partir de los linderos de la mencionada plataforma y que no se encuentren afectados por la aplicación de la Norma NFPA30: RUI Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Y los polígonos situados en el flanco norte a partir de los linderos de la mencionada plataforma con los siguientes datos: Uso de suelo principal Equipamiento (E) y zonificación A40 (A604-40).

Sexta.- La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará la asignación de datos y la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifiquen las asignaciones de uso principal de suelo y zonificación por forma de ocupación y edificabilidad, así como los trazados viales aprobados o las modificaciones a las áreas de protección especial, dichos cambios se registrarán en la herramienta tecnológica prevista para tal efecto.

Séptima.- La Dirección de Gestión de Riesgos, de manera permanente realizará los análisis de los sectores identificados como zonas de riesgo por subsidencia (hundimiento), información que enviará con las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo a la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, la que 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.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- En el plazo de 180 días, **contados a partir de la presente ordenanza**, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, presentarán un estudio zonificado en el que se establezcan, entre otros aspectos técnicos, económicos y sociales, los niveles y mecanismos de complementariedad y/o contraposición entre el sistema de mercados tradicionales y los sistemas de comercialización modernos, tipo supermercados y otros, como base para la formulación de políticas de comercio y ordenamiento territorial.

Segunda.- En el plazo de 45 días contados a partir de la sanción de la presente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará la resolución que regule los parámetros objetivos de análisis de potencialidad que permita asignar el número máximo de viviendas por lote mínimo para los lotes con zonificación A2, A3, A9, A36, A37, A38, A41, A43 y A78, según lo previsto en el Anexo de esta ordenanza.

Disposiciones Finales:

Primera.- 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.

Segunda.- 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 2018.

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)	6
1.1.6.	Uso Equipamiento (E).....	7
1.1.7.	Actividades de Comercio y Servicios.....	10
1.1.8.	Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural (RN/CPN).....	15
1.1.9.	Uso Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS).....	17
1.1.10.	Uso Recursos Naturales No Renovables (RNNR)	18
1.2.	COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO	18
1.3.	RIESGOS	19
2.	ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO 20	
2.1	ASIGNACIONES DE LA ZONIFICACIÓN	20
2.2	ALTURA DE LOCAL Y EDIFICACIÓN.....	30
2.2.1	Altura De Local.....	31
2.2.2	Variabilidad Del Terreno y Pendiente Referencial	32
2.2.3	Altura De Edificación.....	33
2.2.4	Edificaciones En Bloques.....	43
2.3	RETIROS DE CONSTRUCCIÓN	44
2.3.1	Condiciones de Ocupación de los Retiros	44
2.4	CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO.....	46
3.	ESTRUCTURA VIAL	47
4.	AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	51

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 (II1A) 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 (II1A) 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 (II1A) 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 (II1A) 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 (II1A) 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 (II1A) podrán ocupar el 100% del COS Total del Lote.

1.1.2. Uso Agrícola Residencial (AR)

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

Los sectores de uso agrícola residencial en suelo urbano están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, existe vivienda y actividades agrícolas, pecuarias y de pesca para autoconsumo.

En el uso agrícola residencial en suelo urbano se permite la habilitación del suelo y la construcción de una o varias unidades de vivienda por lote mínimo, sin superar el COS TOTAL, de acuerdo a las asignaciones de zonificación establecidas para cada sector. Será compatible con comercios y servicios de nivel barrial y sectorial, industrias de bajo impacto (II1A), y, con las actividades agrícolas, pecuarias y pesca antes indicadas.

El uso agrícola residencial en suelo rural son áreas con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local.

Será compatible con comercios y servicios de nivel barrial y sectorial, actividades agrícolas (huertos familiares, entre otras formas de agro producción) y pecuarias, además industrias de bajo

impacto (III A) e industrias de mediano impacto (II 2B) exclusivamente vinculadas a la agro producción.

En los lotes con asignaciones de uso de suelo agrícola residencial rural se permite la habilitación del suelo y la construcción de una unidad de vivienda por lote mínimo, sin superar el COS TOTAL, según las asignaciones de zonificación establecidas para cada sector. En los lotes que consten con zonificaciones A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), se permitirá la vivienda unifamiliar o la vivienda multifamiliar de hasta 4 unidades por lote mínimo, de conformidad con el informe de análisis de potencialidad de aprovechamiento, que realizará la unidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda mediante el procedimiento y la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y de absolución de consulta.

En el suelo agrícola residencial rural también se permite la habilitación de suelo y edificación a través de los instrumentos complementarios de planificación aplicables que necesitarán del informe de la autoridad agraria nacional y que será obtenido por la Secretaría General de la Municipalidad a petición del propietario o promotor.

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 Hidrocarburíferas 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**, instancias encargadas 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 cementerios, 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 específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementerios o camposantos) en uso de suelo principal de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).-

Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), requerirán 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, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, observando las siguientes condiciones:

- a) En sitios con pendientes mayores a 20° (veinte grados) según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.
- b) Los diseños de los equipamientos funerarios deberán presentar a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones.
- c) De la misma manera, el diseño debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo además, si es necesario, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía.
- d) Respetará las franjas de seguridad de bordes de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.

Condiciones específicas de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3).-

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán obtener el informe favorable emitido por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda para lo cual deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:

- Su implantación y condiciones de funcionamiento garantizarán la seguridad de las personas, tanto dentro del lote como fuera del mismo.
- Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos y viviendas será de 200 m, medidos desde la pista de tiro.
- Las franjas de seguridad, vinculadas a los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.

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 Hidrocarburíferas 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 200 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 Hidrocarburiíferas 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 rompivientos 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- 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°).

- El área de edificabilidad no superará en ningún caso al porcentaje establecido en el lote mínimo de la asignación de zonificación.
- 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 (RNRR)

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.

En función de los informes de prospección de materiales áridos y pétreos, debidamente avalados por la autoridad competente, los lotes inmersos en la delimitación de los polígonos de prospección podrán, de requerirlo, solicitar el cambio de uso de suelo mediante la figura de un plan especial.

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.

1.2. 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 EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN 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

EDIFICACIÓN	HABILITACIÓN
-------------	--------------

											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
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 A2, A3, A9, A36, A37, A38, A41, A43, y A78**

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
A2.1	A1002-35 (VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A2.2	A1002-35 (VM-2)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A2.3	A1002-35 (VM-3)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A3.1	A2502-10 (VU)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	20
A3.2	A2502-10 (VM-2)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
A3.3	A2502-10 (VM-3)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
A3.4	A2502-10 (VM-4)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
A3.5	A2502-10 (VM-5)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
A3.6	A2502-10 (VM-6)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
A9.1	A1003-35 (VU)	3	12	5	3	3	6	35	70	1000	20
A9.2	A1003-35 (VM-2)	3	12	5	3	3	6	35	70	1000	20
A9.3	A1003-35 (VM-3)	3	12	5	3	3	6	35	70	1000	20

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
A41.1	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	20
A41.2	A1002-25(VM2)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	20
A43.1	A2502-5(VU)	2	8	5	3	3	6	5	10	2500	30
A43.2	A2502-5(VM-2)	2	8	5	3	3	6	5	10	2500	30
A43.3	A2502-5(VM-3)	2	8	5	3	3	6	5	10	2500	30

A78.1	A2502-20 (VU)	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30
A78.2	A2502-20 (VM-2)	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30
A78.3	A2502-20 (VM-3)	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30
A78.4	A2502-20 (VM-4)	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
B PAREADA											
N°	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											
N°	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											
N°	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
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											
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	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 A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A36 (A602-50), A37 (A1002-35), A38(A1002-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20) ubicados en suelo urbano y rural, podrán edificar el número máximo de unidades de vivienda - por lote mínimo - determinadas en la correspondiente zonificación sin incrementar los coeficientes de uso de suelo asignados en la respectiva zonificación.

Para los lotes con zonificación A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A36 (A602-50), A37 (A1002-35), A38(A1002-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, determinará por vía administrativa, el número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo, derivado del informe de análisis de potencialidad de aprovechamiento. Para el efecto, dicha entidad establecerá mediante resolución los parámetros objetivos de análisis de potencialidad.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda reportará al Concejo Metropolitano mensualmente estas actualizaciones.

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 A9 (A1003-35) de 105%; para las zonificaciones A36 (A602-50) de 100%; para las zonificaciones A2 (A1002-35), A37 (A1002-35) y A38(A1002-35) de 70%; para las zonificaciones A41 (A1002-25) de 50%; para las zonificaciones A78 (A2502-20) de 40%; para las zonificaciones A3 (A2502-10) de 20% y para las zonificaciones A43 (A2502-5) de 10%.

En los lotes comprendidos en los sectores o polígonos que cuenten con las zonificaciones A36, A37 y A38, 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 urbano y 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 los incisos anteriores.

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.

Se excluyen aquellos sectores o polígonos constantes en los mapas del PUOS con asignaciones de zonificación A36 (A602-50), A37 (A1002-35) y A38(A1002-35), ubicados en suelo rural disperso alejados de los límites urbanos, en los cuales podrán edificar el número de unidades de vivienda - por lote mínimo - determinadas en la correspondiente zonificación respetando los coeficientes de ocupación y edificabilidad asignados. Esta exclusión, relacionada a polígonos ubicados en suelo rural disperso alejados de los límites urbanos aplicará igualmente para las demás asignaciones constantes en el presente apartado.

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.

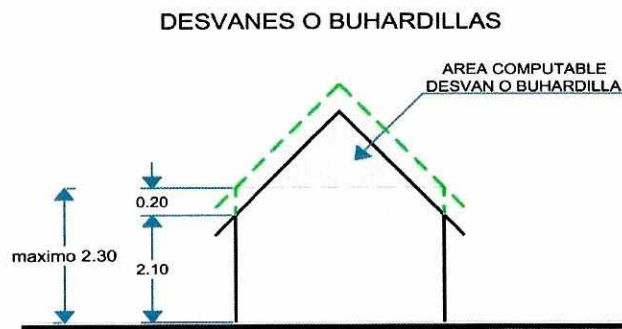


Gráfico N° 1

- 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 (I1); 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.-

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL



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.-

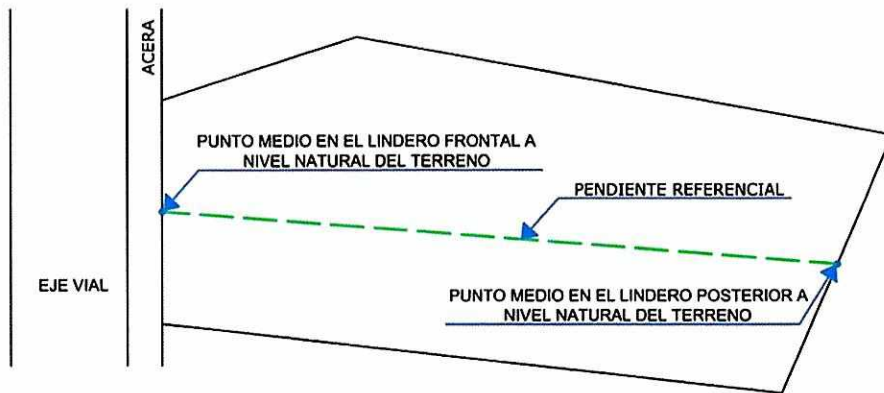


Gráfico N° 4

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

CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL

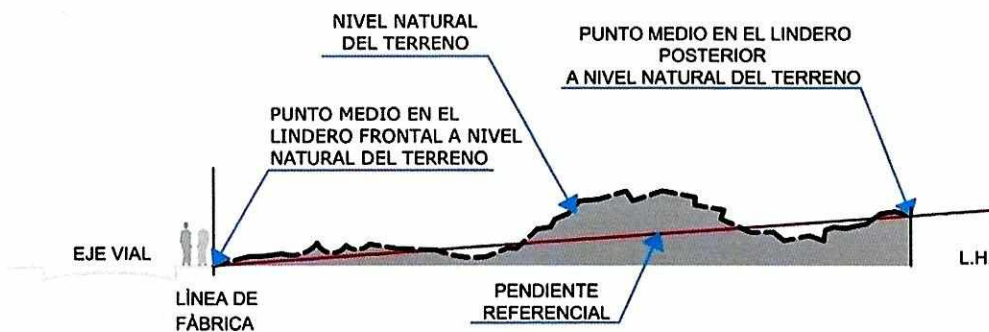


Gráfico N° 5

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.

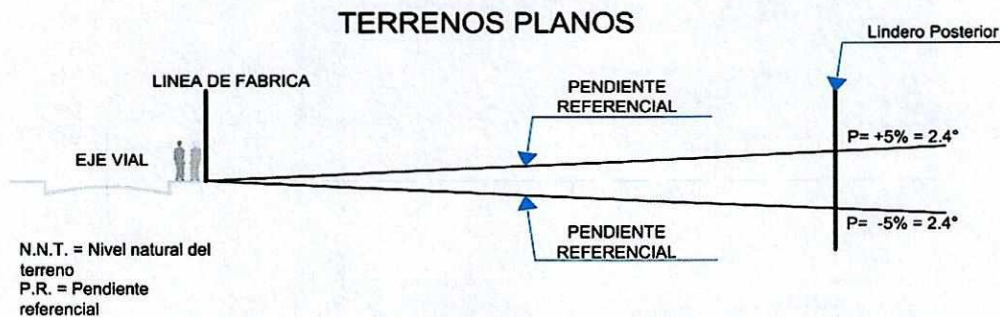


Gráfico N° 6

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

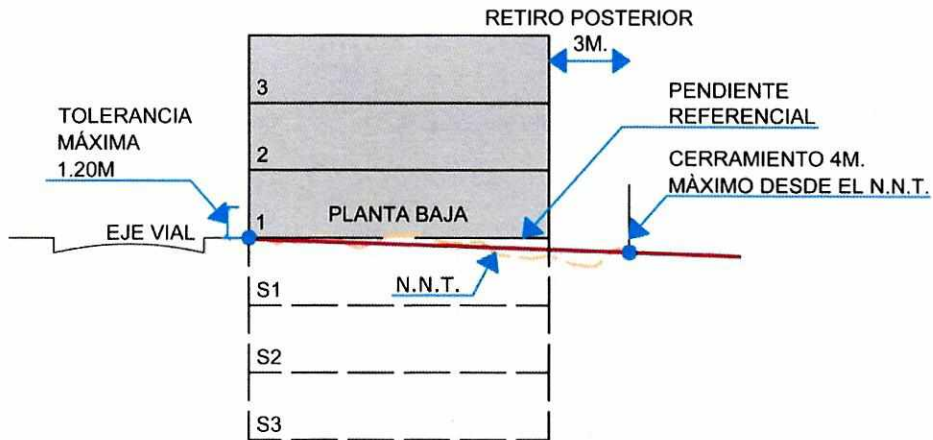


Gráfico N° 7

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL

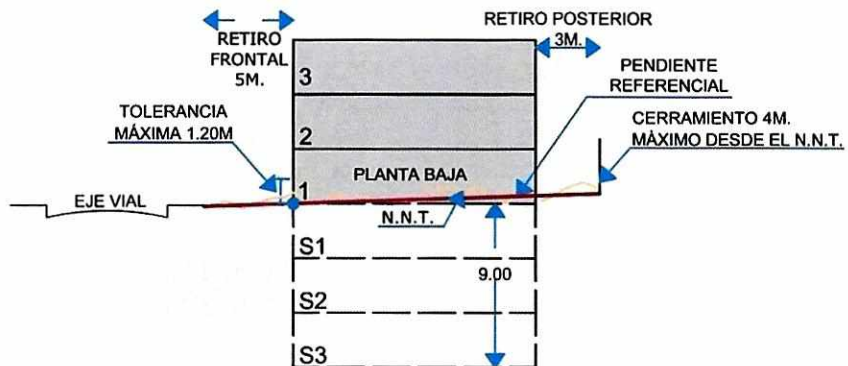


Gráfico N° 8

- 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

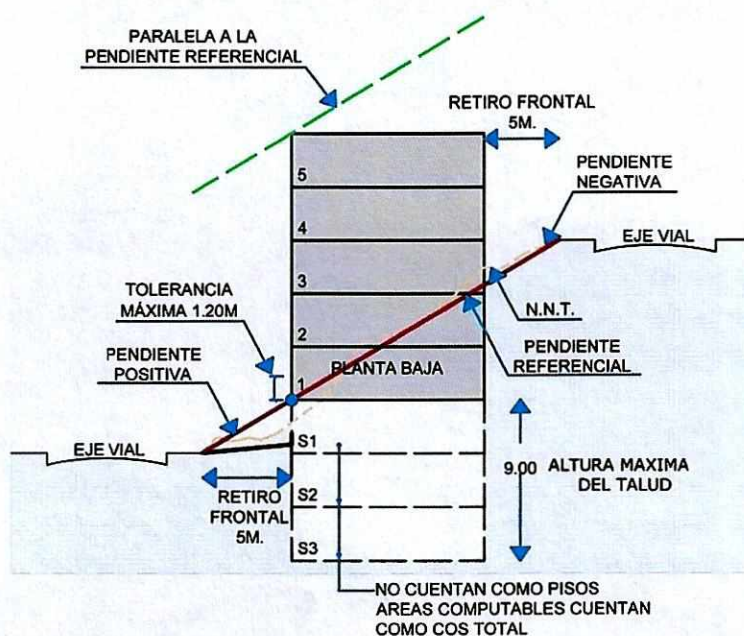


Gráfico N° 9

- 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, soledamiento 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

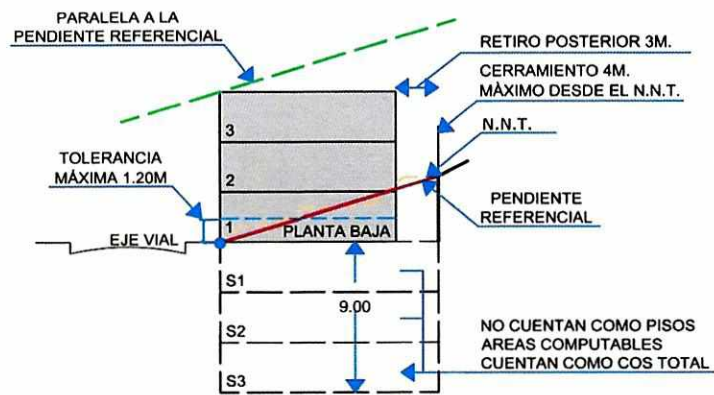


Gráfico N° 10

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA

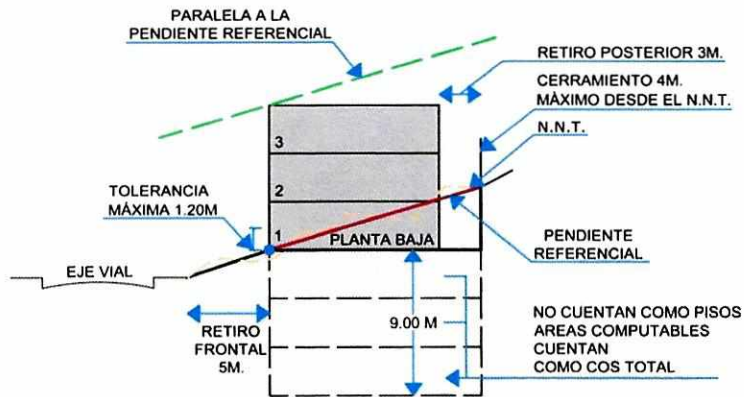


Gráfico N° 10ª

- 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

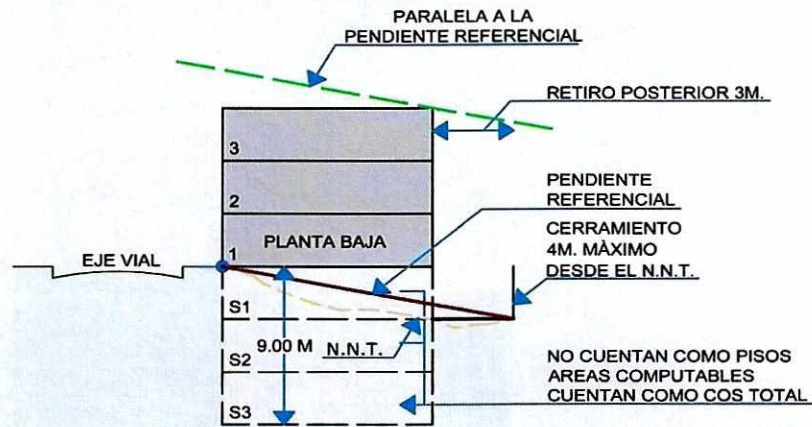


Gráfico N° 11

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

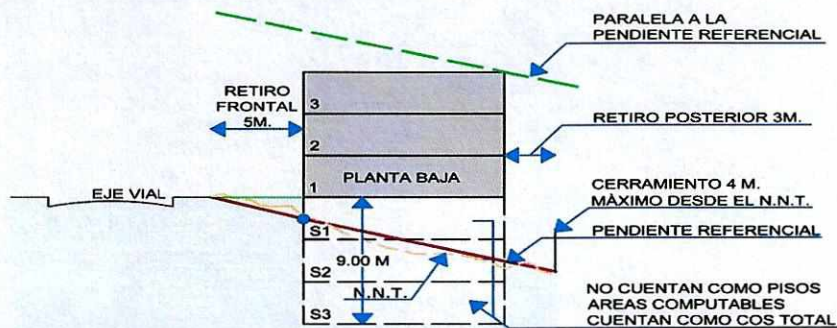


Gráfico N° 12

- 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

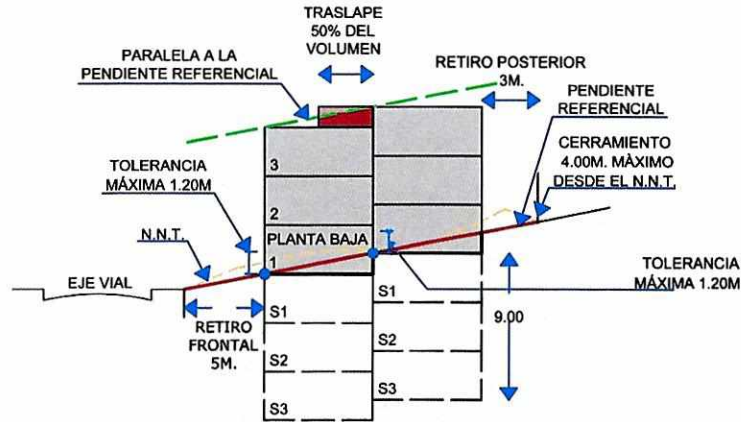
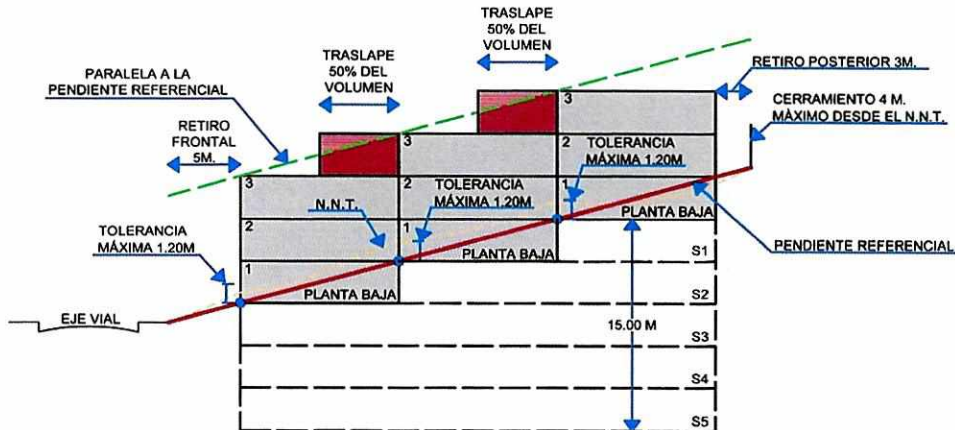


Gráfico N° 13

- 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

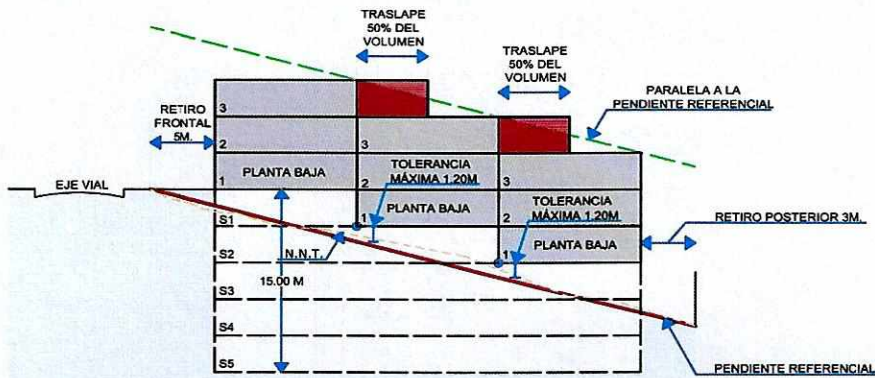


TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
 $COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3$

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

Gráfico N° 14

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL
PENDIENTE NEGATIVA

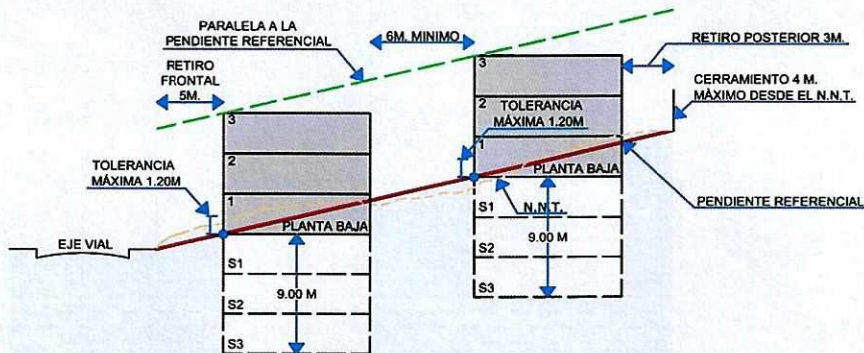


TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
 $COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3$

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

Gráfico N° 15

EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS
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° 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.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA
 N.N.T. = ó > a 2.50m. SOBRE LA RASANTE DE LA VÍA

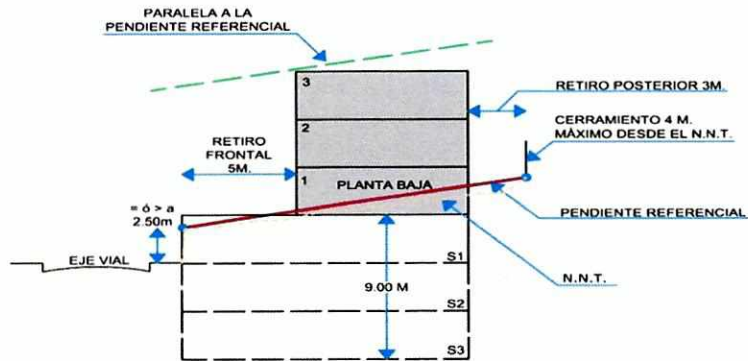


Gráfico N° 17

- 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.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE NEGATIVA
 N.N.T. = ó > a 2.50m. BAJO LA RASANTE DE LA VÍA

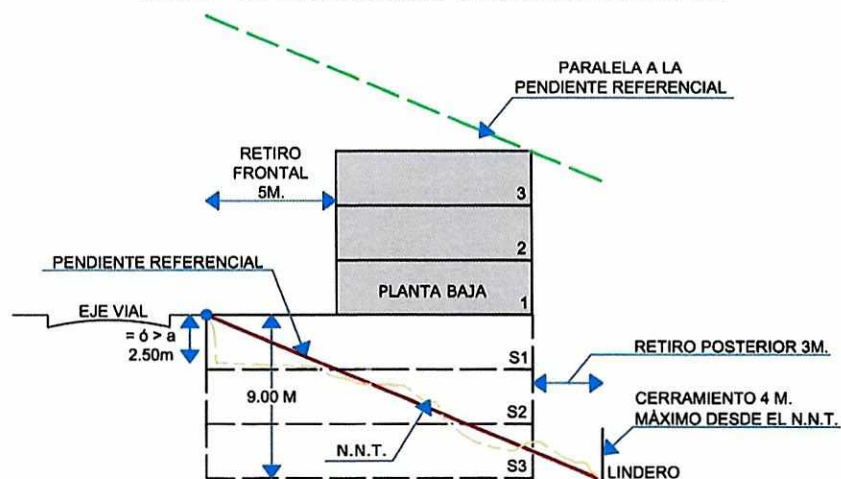


Gráfico N° 17 a

- 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.

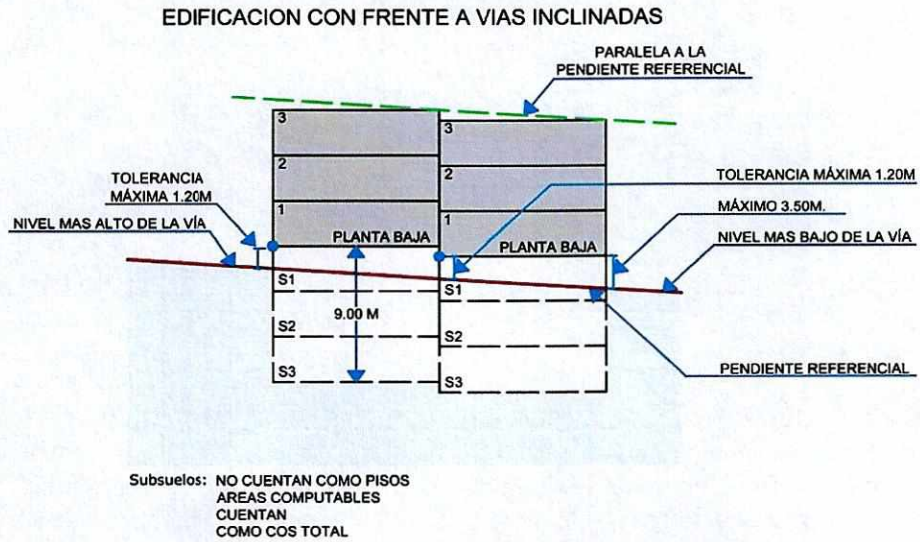


Gráfico N° 18

- 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.

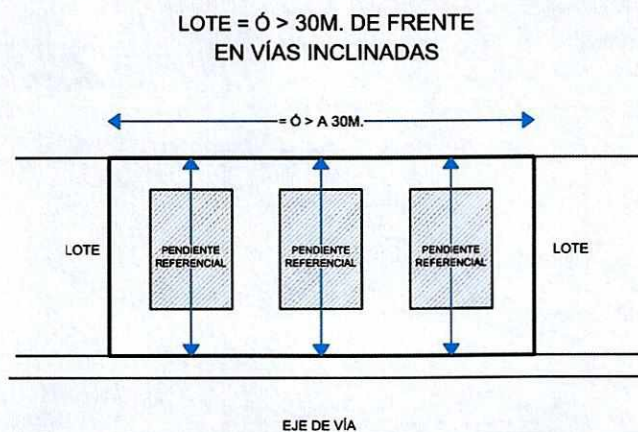


Gráfico N° 19

- 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

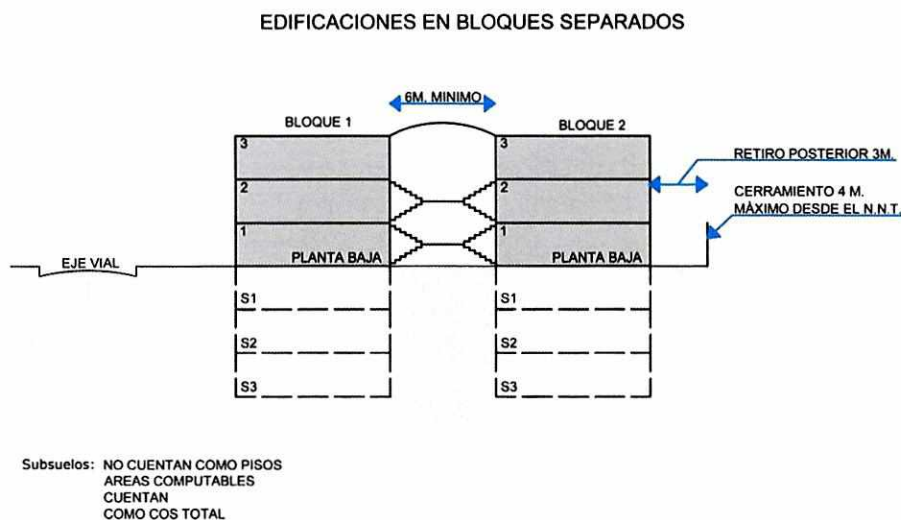


Gráfico N° 20

- 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.

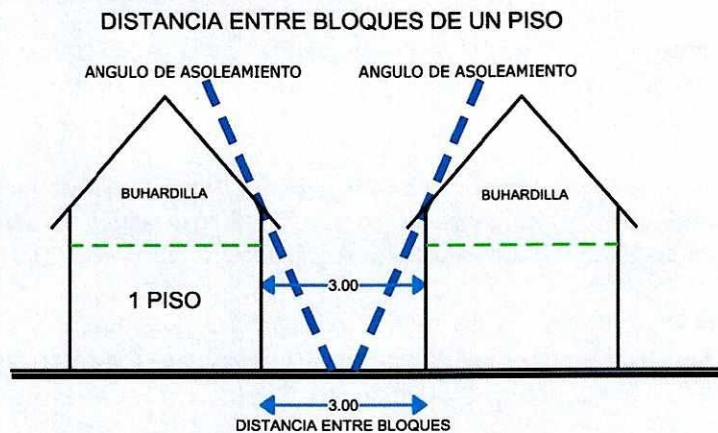


Gráfico N° 21

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 Córdoba 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 Córdoba Galarza Sector Maresa	Colectora	17.25 m	5 m
43	Enlace prolongación Av. Simón Bolívar – Autopista Manuel Córdoba 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 Córdoba 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 Córdoba 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 Puenbo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puenbo y la "Y" de Pifo, 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 ¹	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite ³ Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 ⁴
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, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales ²	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 ²	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso ²	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” ⁵	Sistema de mitigación de riesgos Planta de Cloro-Gas, área 183 m2.

¹ 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.

² Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

³ 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, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

⁴ Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividad.

⁵ El sistema de mitigación de riesgos por efectos de fuga de cloro-gas se aplicará sobre el área de implantación de la edificación que contiene los tanques de cloro gas.

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.



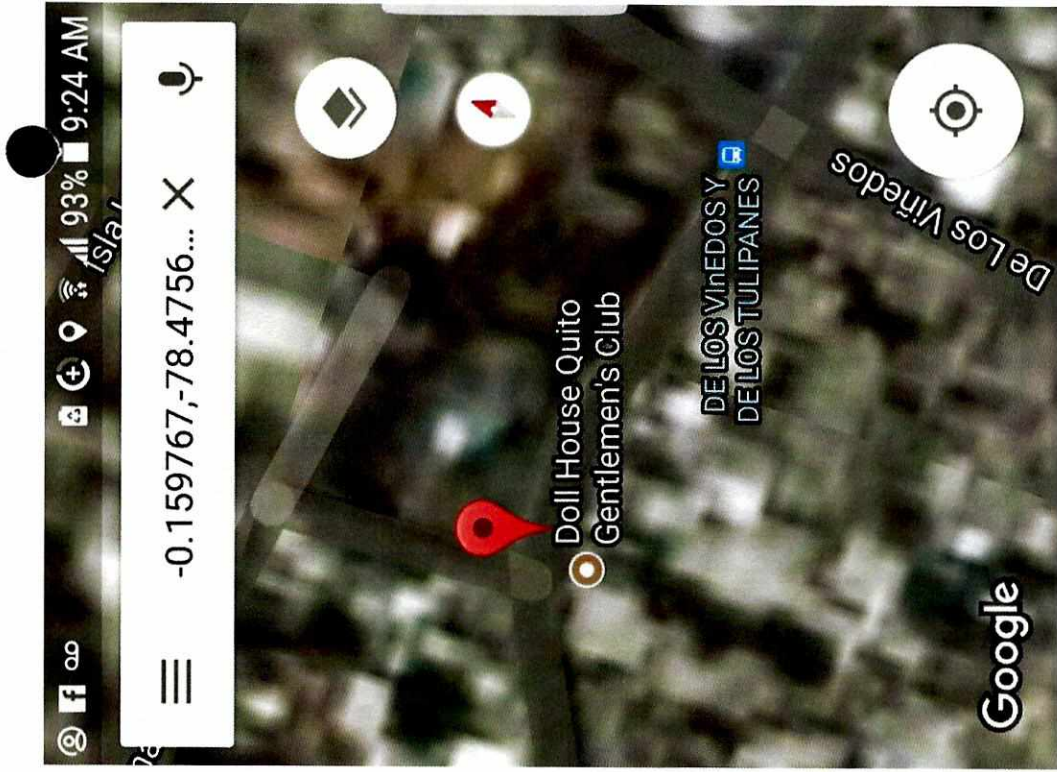
5. A continuación llegamos hasta las inmediaciones de la calle Hernán Gmoiner y calle S17 (-0.258045, -78.5452), de la Administración Zonal Quitumbe lugar donde se encuentra el local Fénix Club. En este lugar se incorpora el Arq. Xavier Molina por parte de la Administración Zonal. En los alrededores 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.



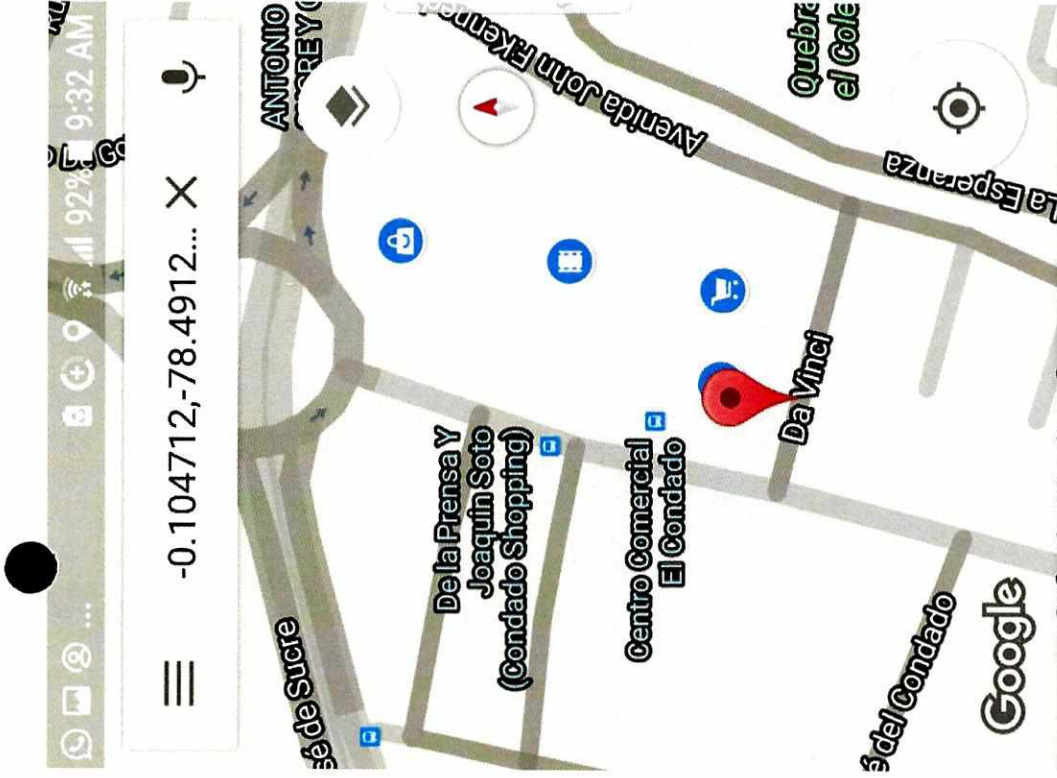
Dr. Alvaro Fiallos
Secretario Ad-Hoc



0°09'35.2"S 78°28'32.3"W

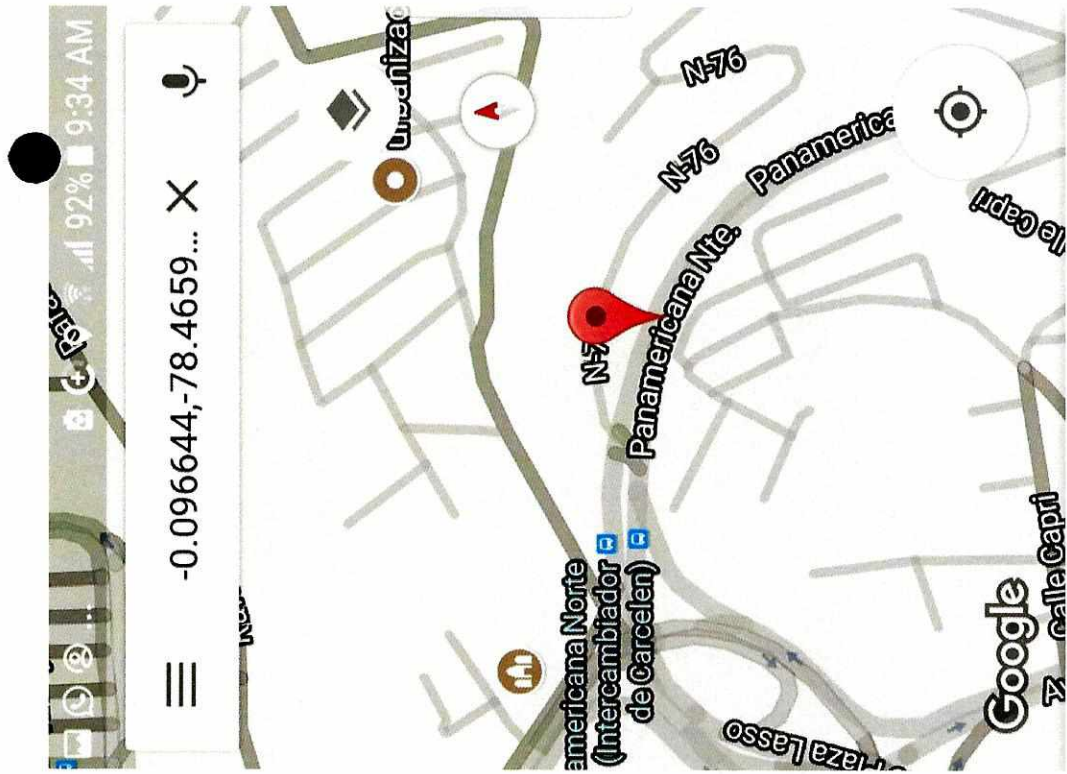
[MÁS INFO...](#)

[INDICACIONES](#)



[MÁS INFO...](#)

[INDICACIONES](#)

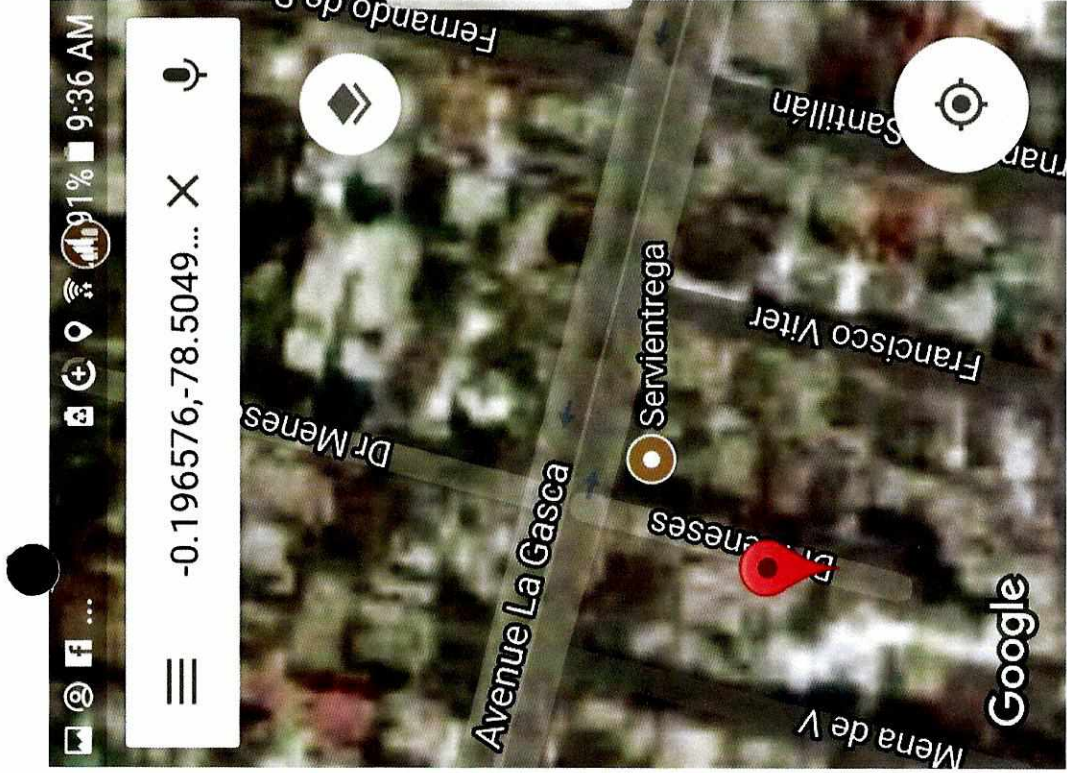


-0.096644,-78.4659... X



MÁS INFO...

INDICACIONES



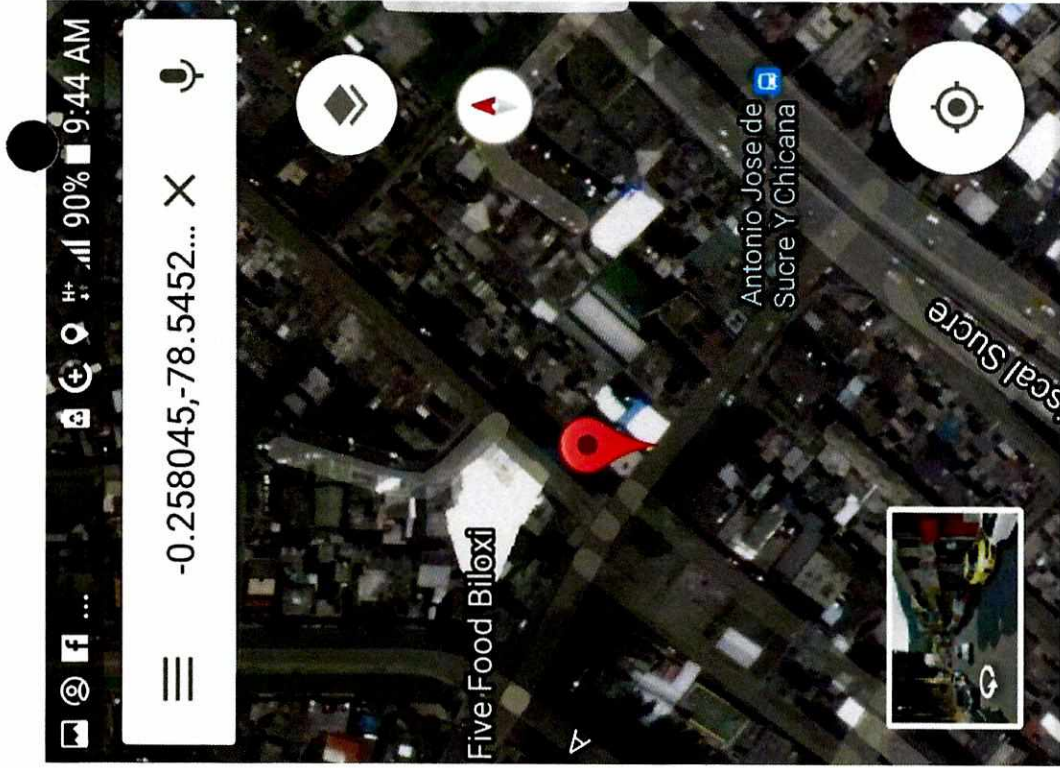
-0.196576,-78.5049... X

0°11'47.7"S 78°30'17.9"W

12 min

MÁS INFO...

INDICACIONES

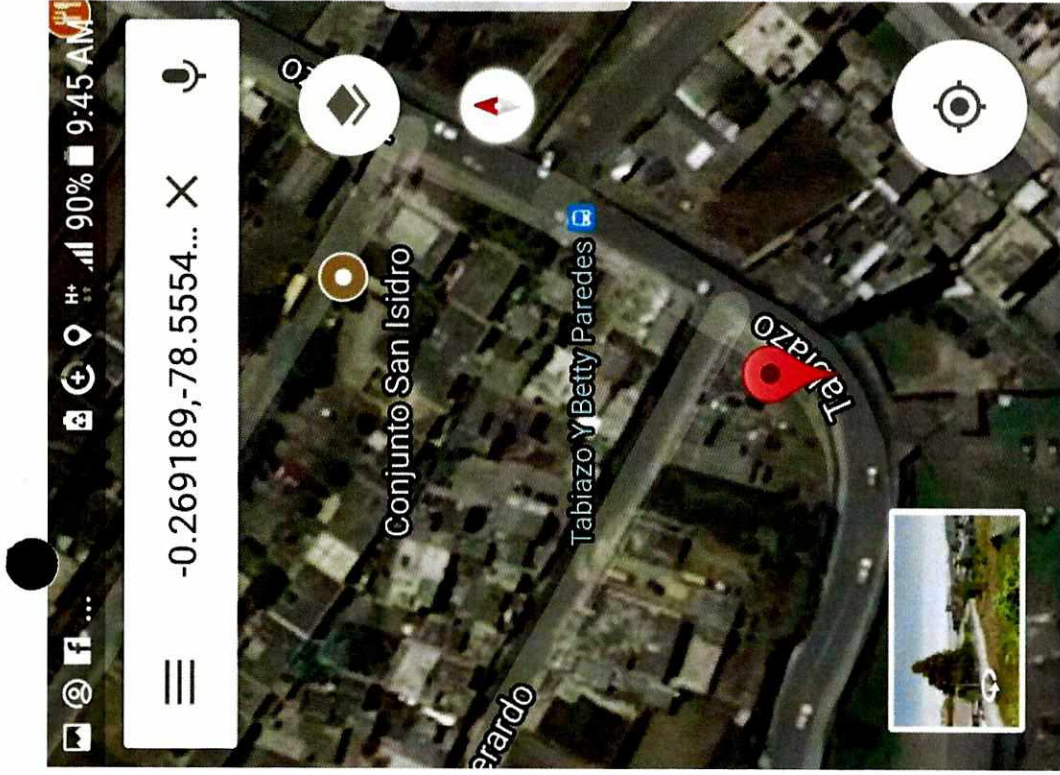


Marcador colocado

cerca de Hernan Gmoiner, Quito • 🚗 23 min

📘 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

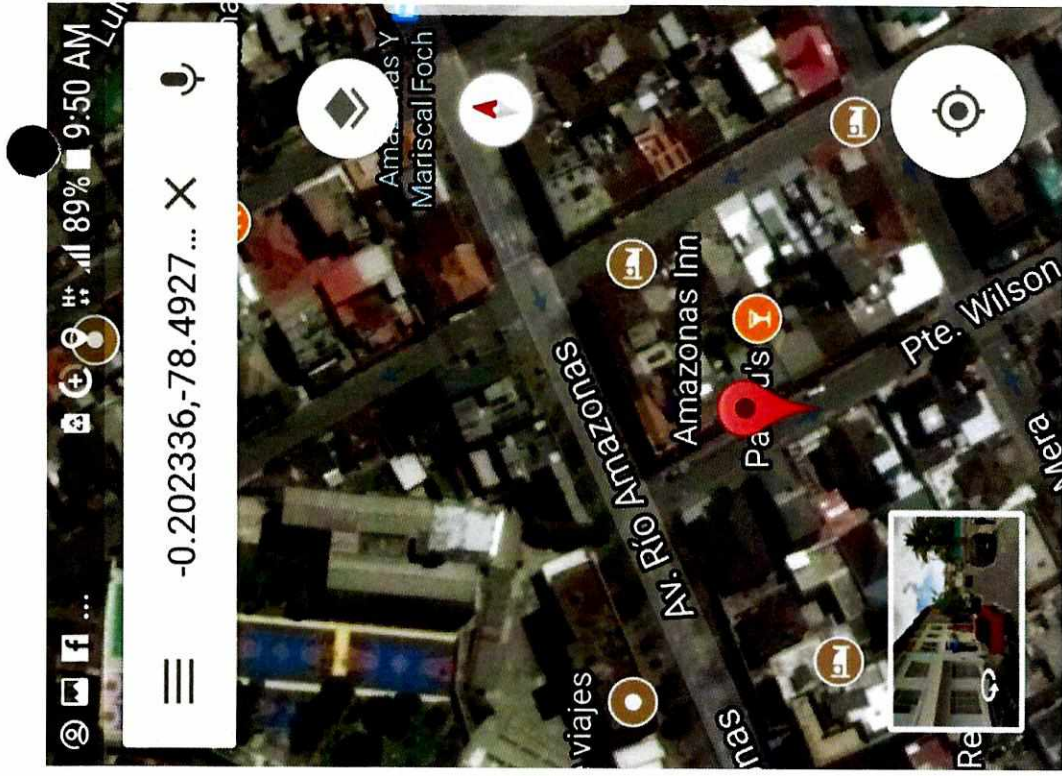


Marcador colocado

cerca de Tabiazo, Quito EC170142 • 🚗 27 min

📘 MÁS INFO...

📍 INDICACIONES

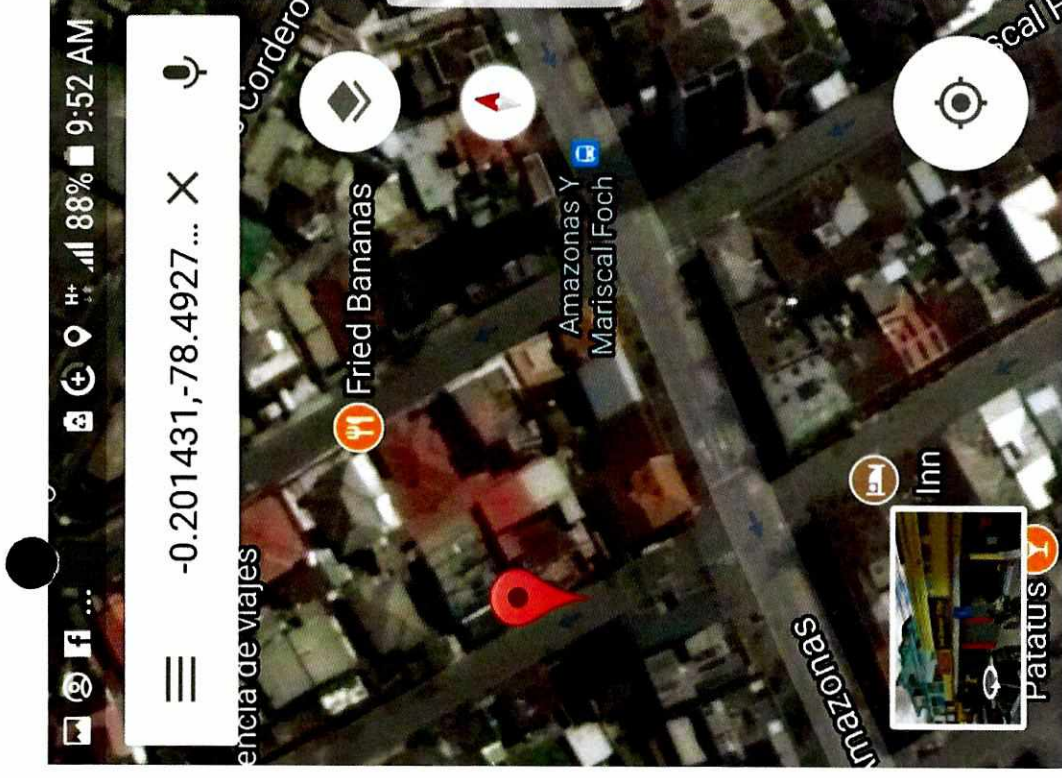


Smile Center

5.0 ★★★★★ (1) • 18 min

[MÁS INFO...](#)

[INDICACIONES](#)

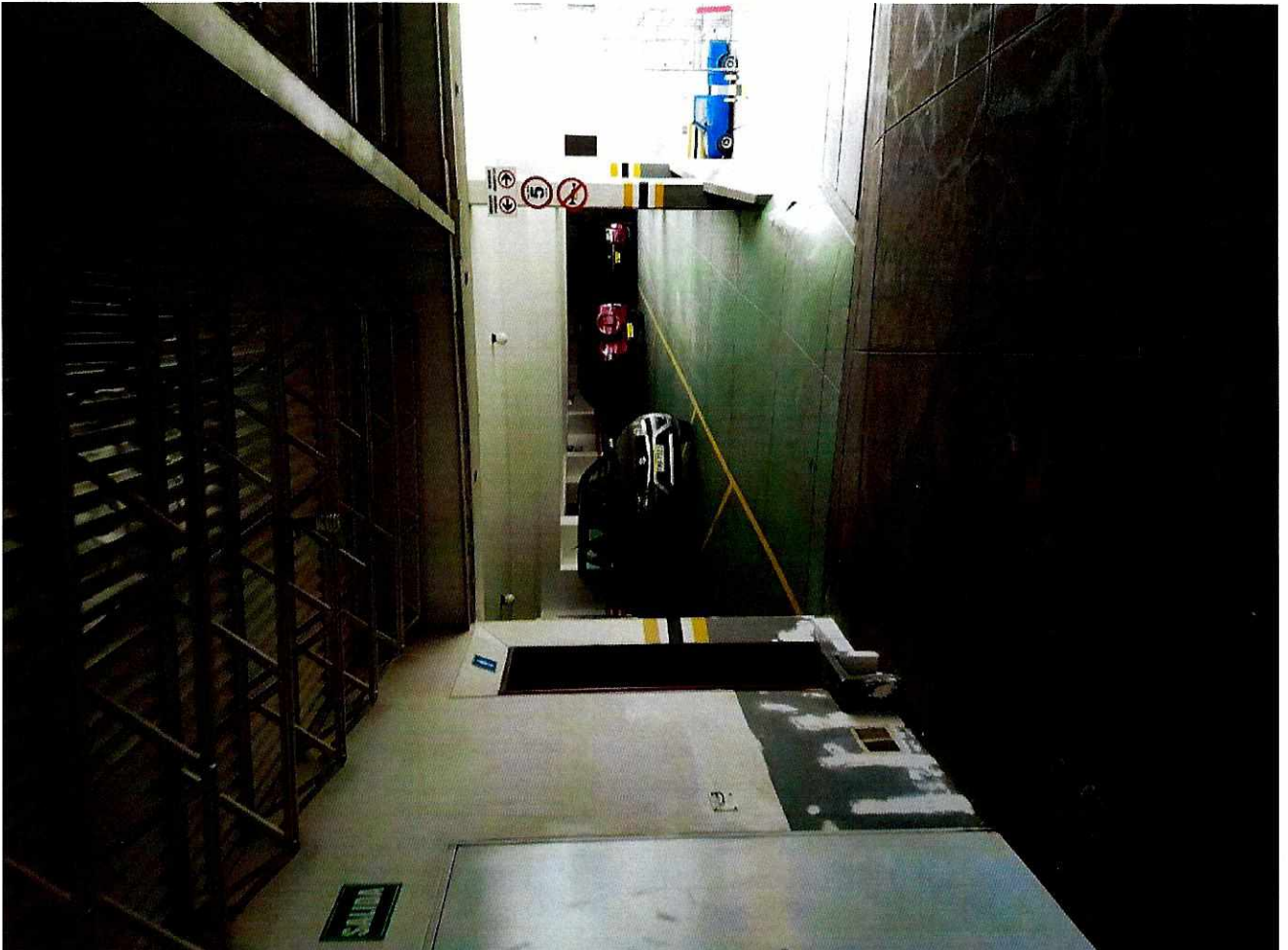
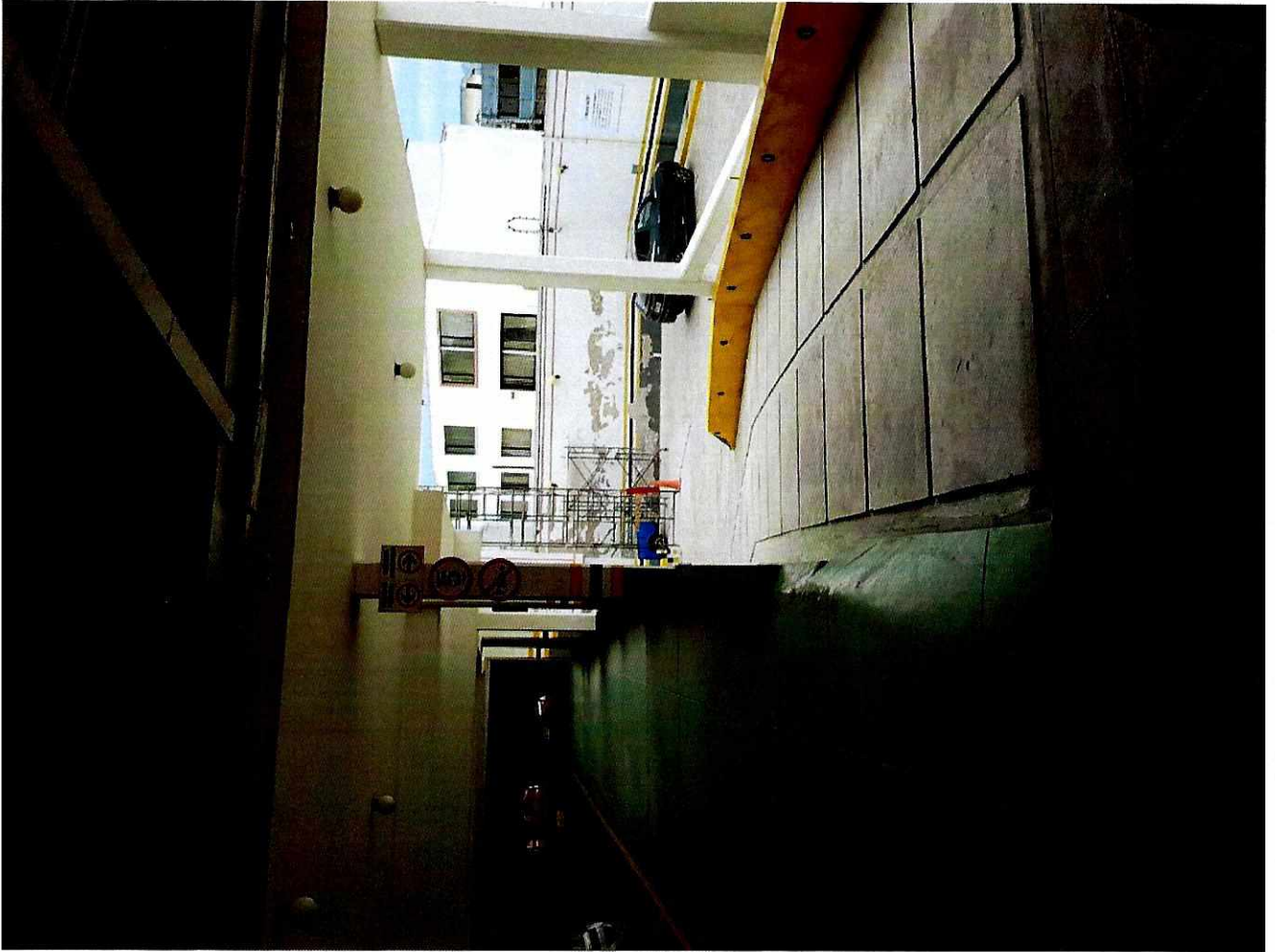


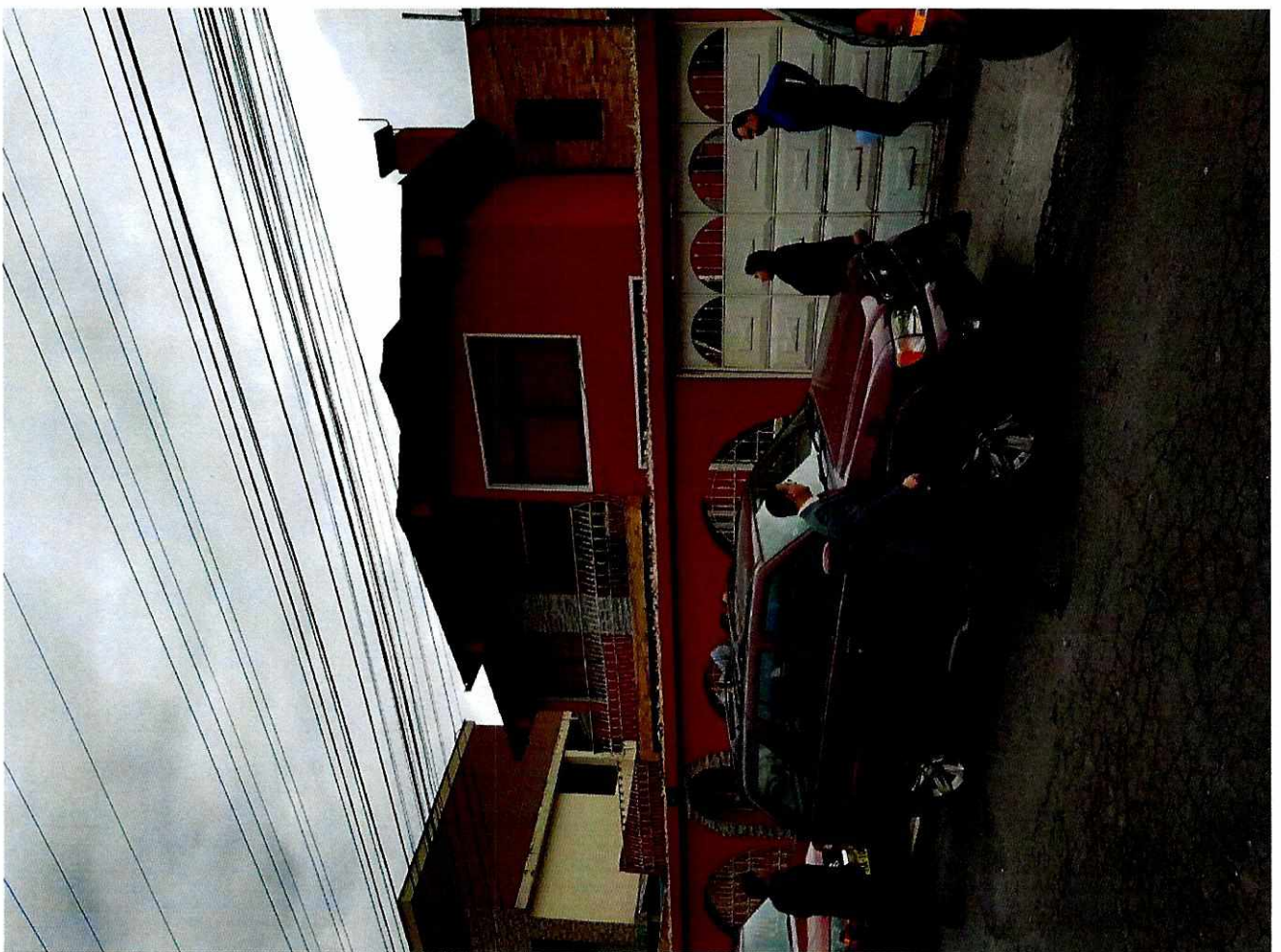
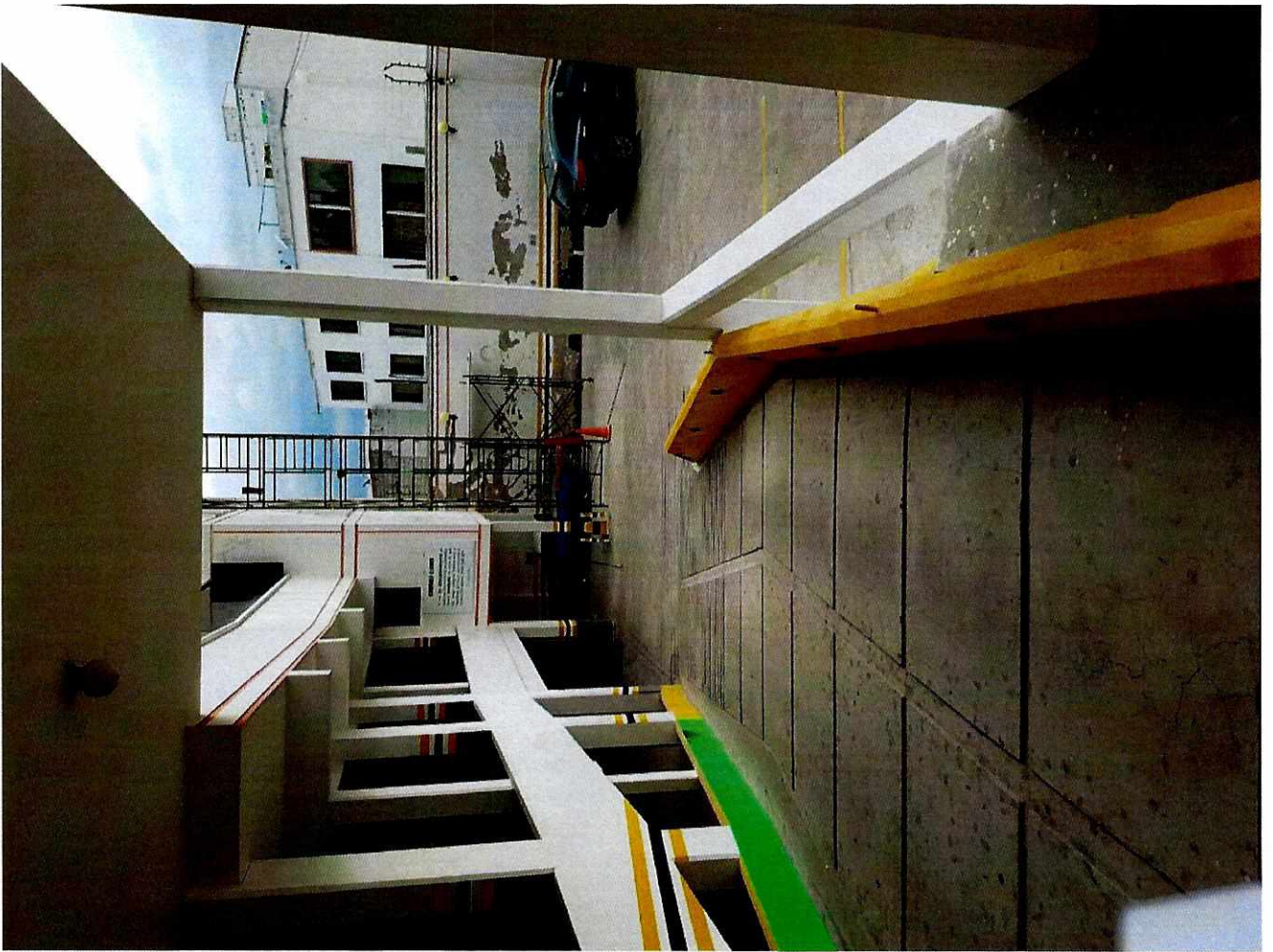
El Sazon De La Abuela

No hay opiniones. • 18 min

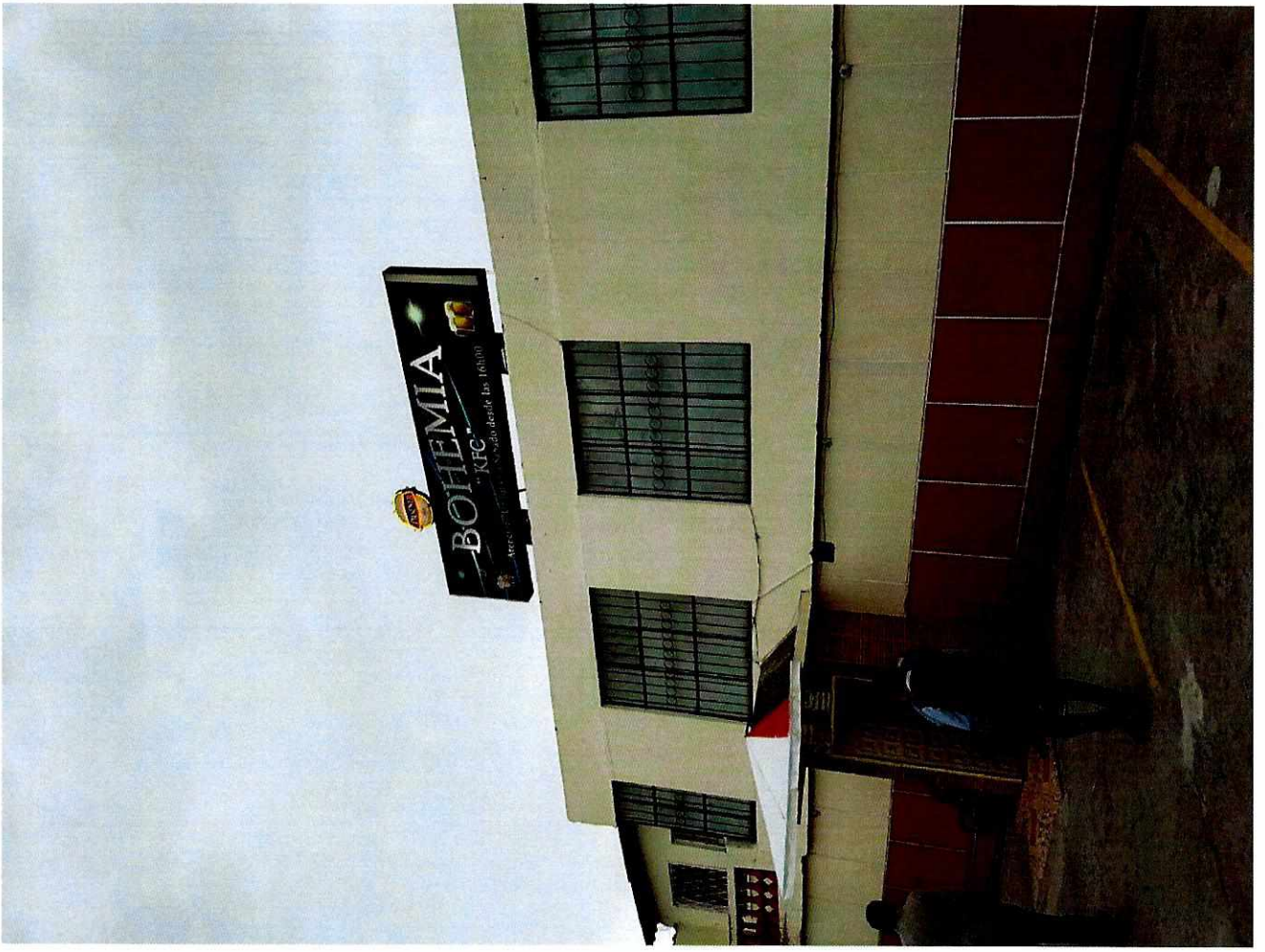
[MÁS INFO...](#)

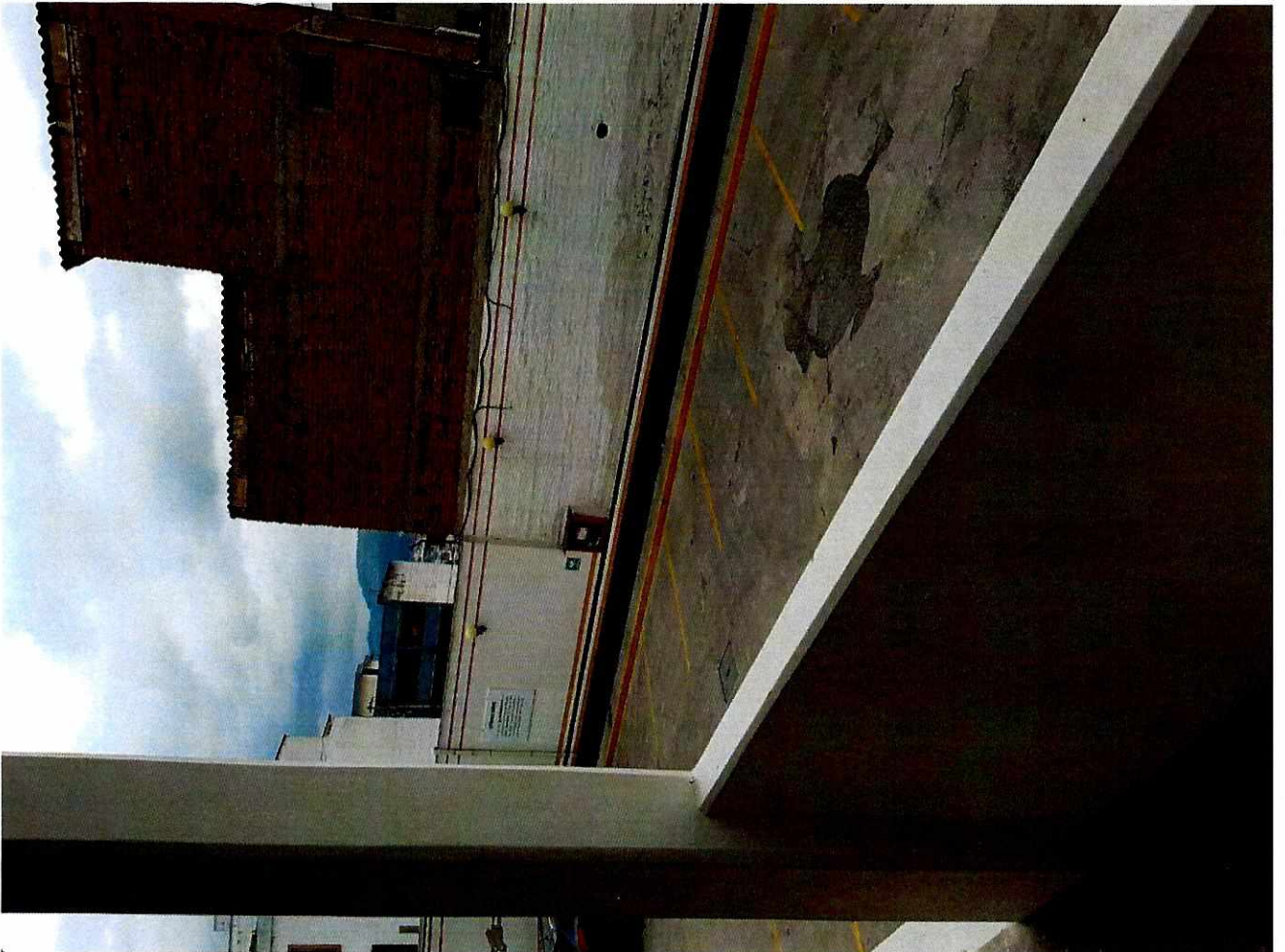
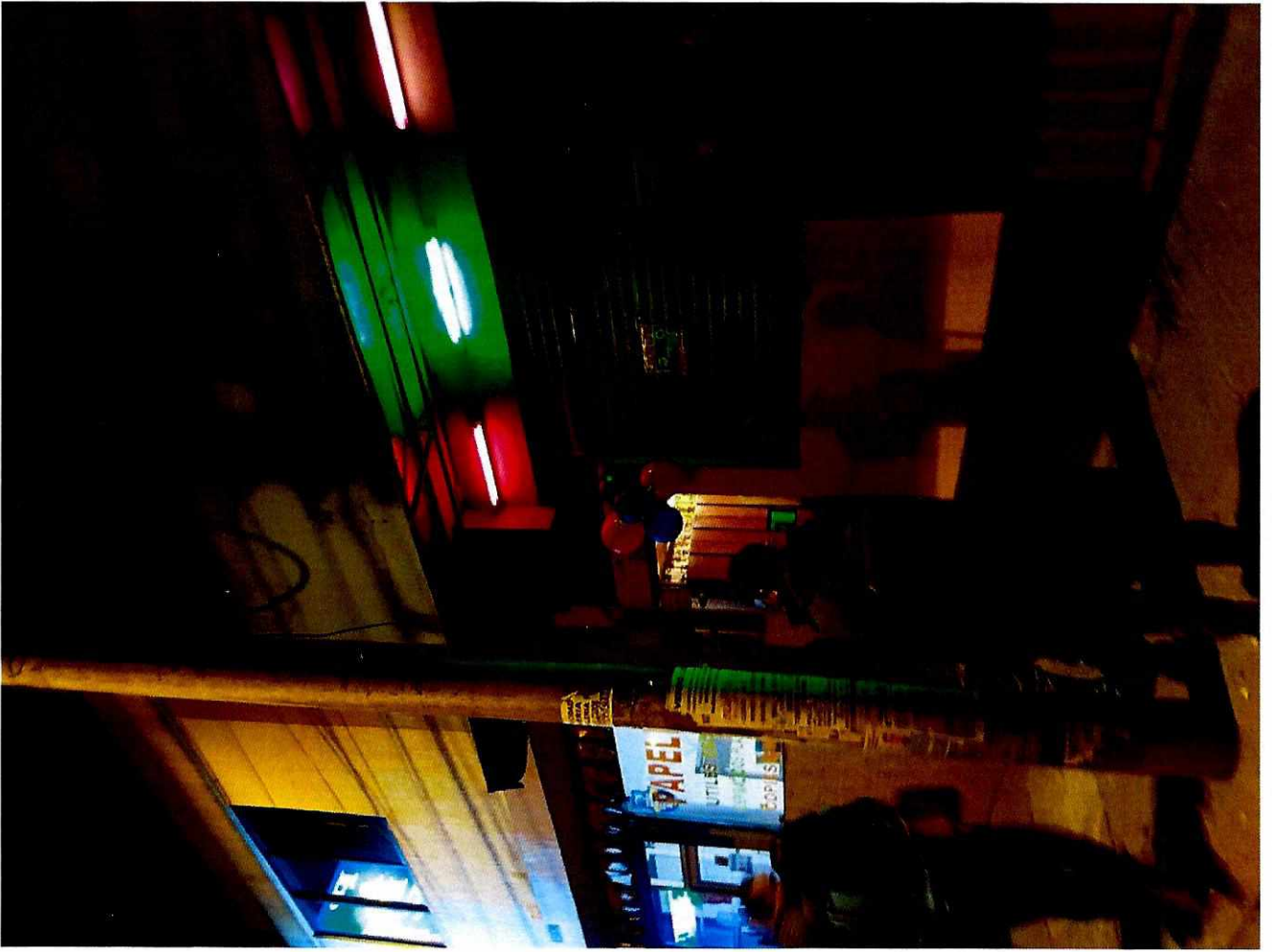
[INDICACIONES](#)

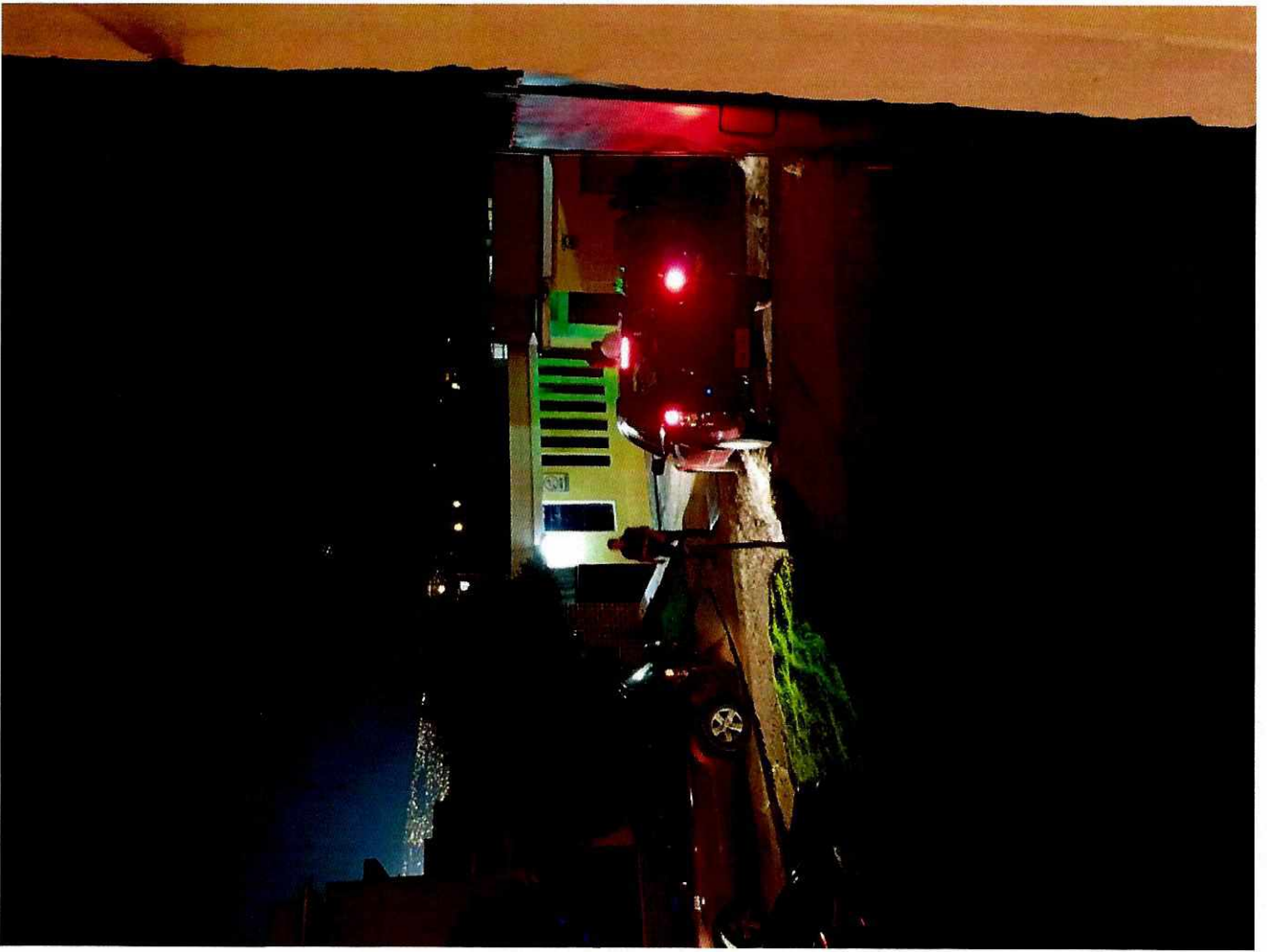


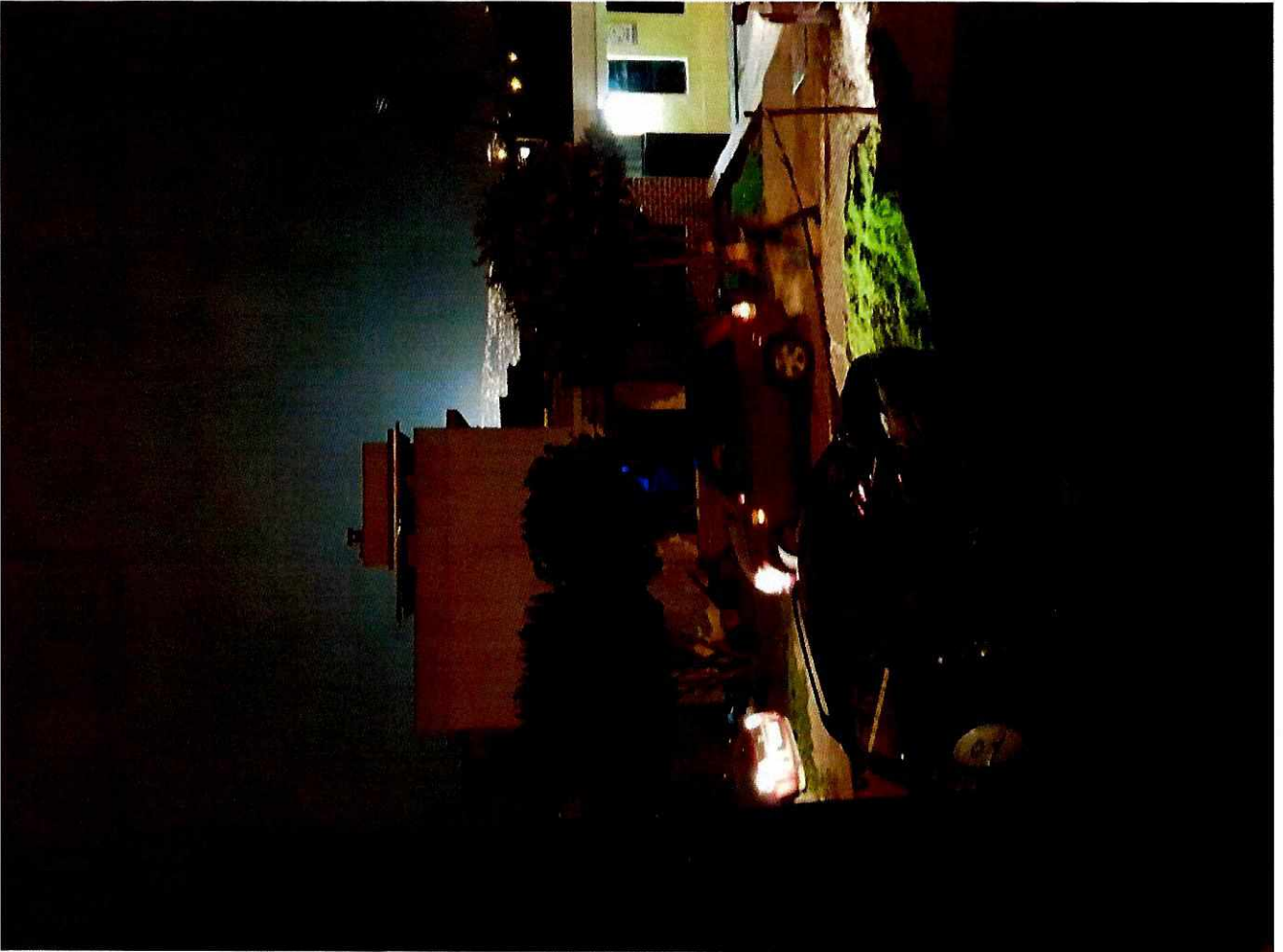


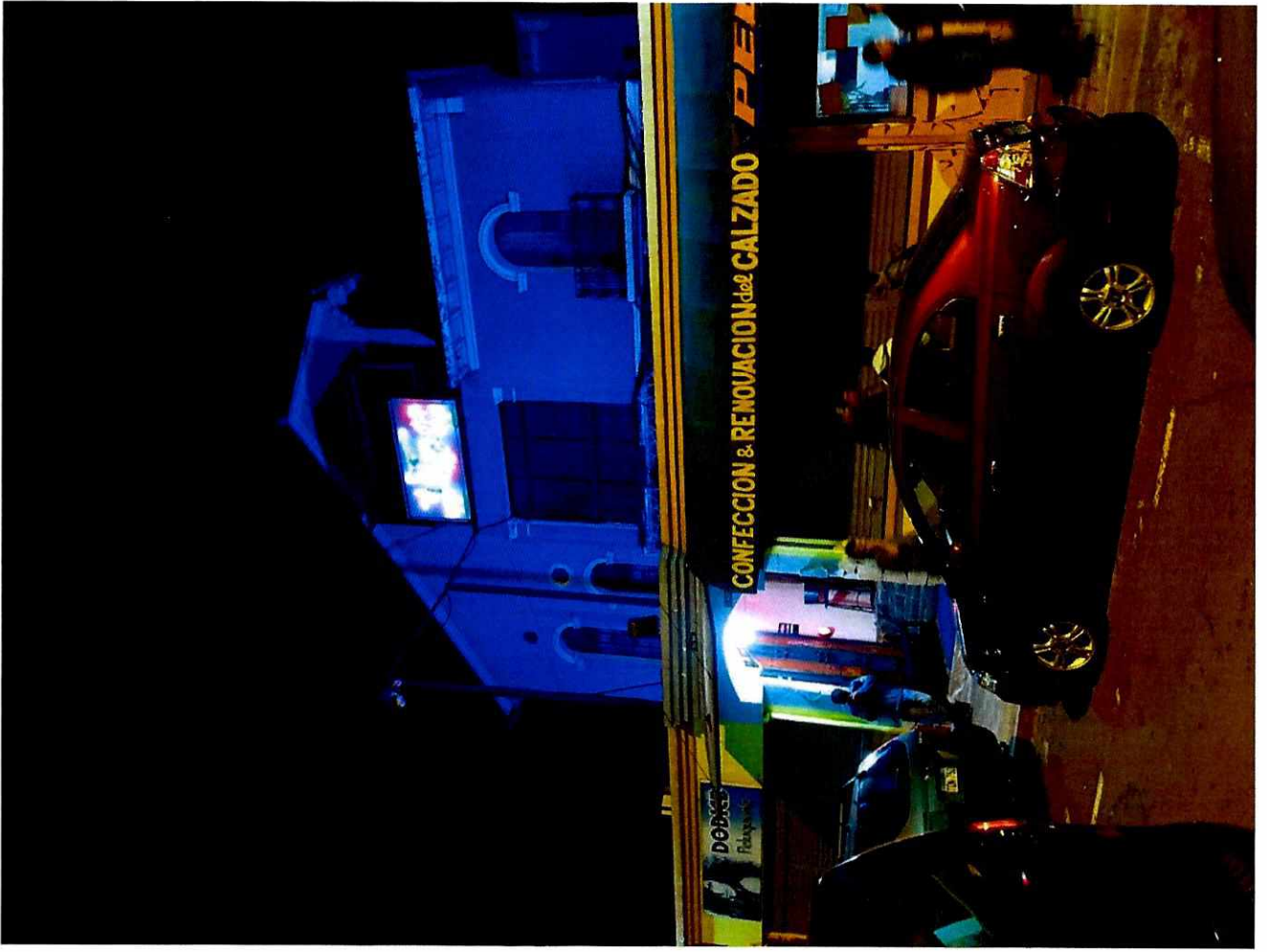


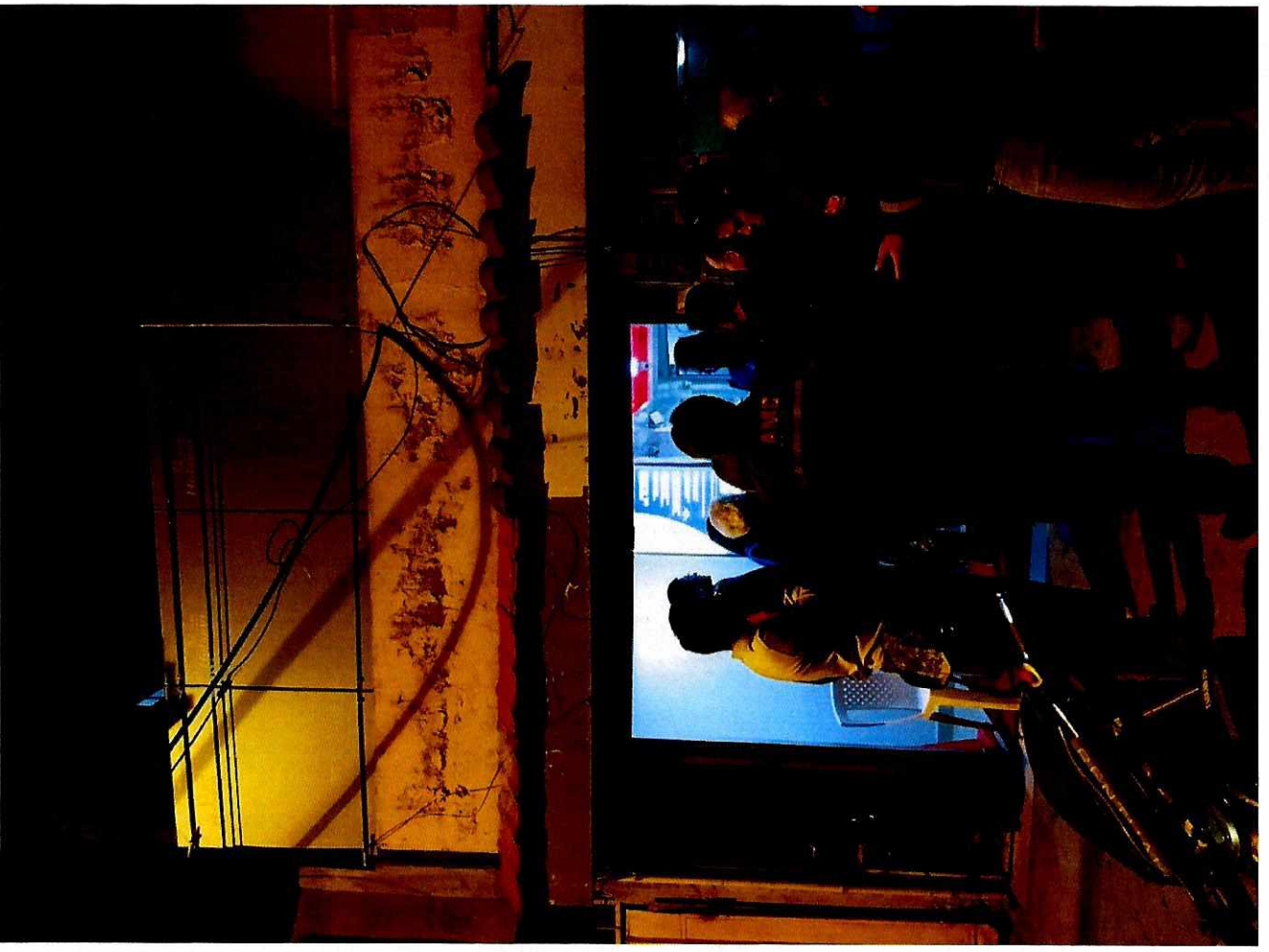


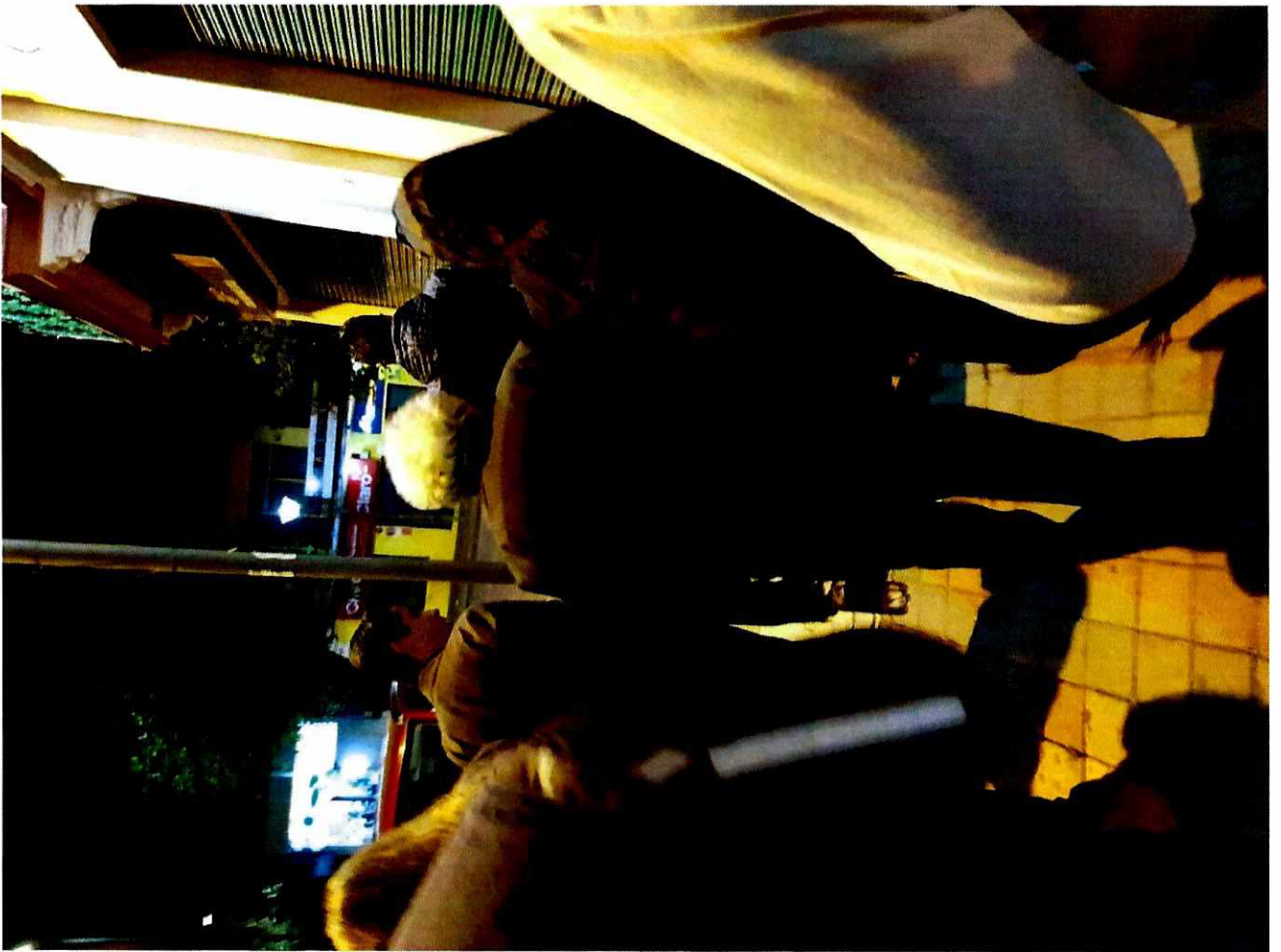












340



Fecha: 09 MAR 2018 Hora: 15:00
Nr. HOJAS: -12h-
Recibido por: [Signature]

QUITO

ALCALDÍA
- 9 MAR 2018

Quito, 1165

Oficio No. STHV-DMPPS-2018

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

Usa de
09/03/2018

2016-556488

Asunto: Análisis de potencialidad de aprovechamiento de polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial"

En atención a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria del 05 de marzo de 2018, en la cual dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se elabore los mapas y el análisis sobre el potencial de aprovechamiento de los polígonos con clasificación de uso de suelo "Agrícola Residencial" en todas las zonificaciones existentes y que se encuentran ubicados tanto en suelo urbano como rural, esta dependencia remite, adjunto a este oficio, el informe y los mapas de dicho análisis para posteriormente ser presentado ante la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia	2018-03-08	<i>[Signature]</i>
Revisado:	Arq. María González	2018-03-08	<i>[Signature]</i>

SECRETARÍA CONCEJALIA
RECIBIDO: *Charumita Salazar*
FECHA: *12-03-18*
HORA: *14:50*
FIRMA: *[Signature]*
ESTERIO URRUTIA BARRANTE
CONCEJAL
QUITO

Adjunto: Informe y mapas

Recibido [Signature]
2018-03-12
SECRETARÍA DE TERRITORIO

SECRETARÍA CONCEJALIA
RECIBIDO: *Sandoza*
FECHA: *12/03/2018*
HORA: *12:42*
FIRMA: *[Signature]*
ENTREGAN DEL FIDELIOS DE REGISTRO

García Moreno N2-57 y Sucre. PBX: (593-2) 3952300

www.quito.gob.ec **Jorge Albán Gómez**



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NOMBRE: *Juan Mer*

FECHA: *12-03-2018*

HORA: *16:38* TEL: *[Blank]*

SECRETARÍA CONCEJALIA
RECIBIDO: *[Signature]*
FECHA: *12-3-2018*
HORA: *14:53*
FIRMA: *[Signature]*
MARCO PONCE ROOSZ
CONCEJAL
QUITO

Informe sobre el análisis de potencialidad de aprovechamiento de predios con de uso de suelo "Agrícola Residencial" en todas las zonificaciones existentes y que se encuentran ubicados tanto en suelo urbano como rural.

Antecedentes:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria del 05 de marzo de 2018, dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se elabore los mapas y el análisis sobre el potencial de aprovechamiento de los polígonos con de uso de suelo "Agrícola Residencial" tanto en suelo urbano como en rural, con el objetivo de evidenciar la capacidad real del suelo para soportar mayores niveles de densificación poblacional, sin modificar las asignaciones de coeficientes de uso de suelo asignados en el PUOS para estos polígonos.

Análisis Técnico:

La STHV ha ejecutado el análisis de potencialidad de aprovechamiento para predios "Agrícola Residencial" el cual consta de dos procesos técnicos complementarios:

1. Identificación, procesamiento y análisis de cartografía geográfica de todos¹ los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial". Dicho proceso determina, a través de calificaciones numéricas cualitativas, el potencial de aprovechamiento, concebido como una mayor capacidad receptiva del suelo para acoger mayores densidades poblacionales, basado en la siguiente información geoespacial:

- Riesgos:

RIESGOS	
4	Muy bajo
3	Bajo
2	Medio
1	Alto
0	Muy Alto

- Localización territorial:

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL	
4	Dentro del área Urbana
3	Adyacente área urbana
2	Adyacente área rural
1	Aislado

¹ Exceptuando aquellas correspondientes a las zonificaciones A36/A37/A38 y barrios aprobados por ordenanza. Incluye urbanizaciones y subdivisiones en suelo Agrícola Residencial urbano y rural.

- Dotación de Servicios Básicos:

DOTACIÓN DE SERVICIOS BASICOS	
	Todos los servicios
	Agua potable y otro servicio
2	Agua Potable ó Alcantarillado y E. Eléctrica
	Alcantarillado ó E. Eléctrica
0	Sin servicios básicos

- Accesibilidad:

ACCESIBILIDAD	
	Arteriales y expresas
3	Colectoras
2	Locales conexas con trama vial
1	Locales inconexas
0	Sin vías

2) Elaboración de la matriz de potencial de aprovechamiento para todas¹ la zonificaciones existentes en uso de suelo "Agrícola Residencial", la cual analiza los siguientes factores clave para determinar el potencial real de aprovechamiento expresado en número de viviendas por lote mínimo:

- COS PB y COS Total, según asignaciones vigentes en el PUOS.
- Número potencial de unidades de vivienda por lote mínimo.
- Área promedio de viviendas resultante.
- Densidad poblacional proyectada.

Resultados del Análisis:

Los resultados que arroja el estudio técnico de las capas geográficas y la matriz de potencial de aprovechamiento, son los siguientes:

- Los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificaciones que contemplan lotes mínimos con áreas de hasta 2500m² como son: A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), tienen mayor aptitud para aumentar su aprovechamiento de suelo, ya que logran, en efecto, aumentar significativamente la densidad poblacional en los territorios del DMQ.
- Los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificaciones que contemplan lotes mínimos con áreas mayores a 2500m² como son: A4 (A5002-5), A6 (A25002-1,5), A7 (A50002-1) y A49 (A10002-5), no presentan aptitud para aumentar el aprovechamiento de suelo, ya que no contribuyen significativamente al aumento de la densidad poblacional de los territorios del DMQ.

¹ Exceptuando aquellas correspondientes a las zonificaciones A36/A37/A38 y barrios aprobados por ordenanza. Incluye urbanizaciones y subdivisiones en suelo Agrícola Residencial urbano y rural.

A continuación se anexan las matrices del potencial de aprovechamiento, sin incrementar los coeficientes de uso de suelo asignados en el PUOS, de cada una de las zonificaciones existentes en uso de suelo "Agrícola Residencial" y el criterio técnico para cada una de ellas:

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A2

Potencial de densificación con Zonificación A2 (A1002-35)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					13	91	104						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	%ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	350	350,00	700,00	2	50	12	1,2%	700,00	588	588,00	N/A	49,86	34,90
2	350	175,00	350,00	4	100	24	2,4%	350,00	526	263,00	N/A	99,71	69,80
3	350	116,67	233,33	6	150	36	3,6%	233,33	464	154,67	N/A	149,57	104,70
4	350	87,50	175,00	8	200	48	4,8%	175,00	402	100,50	N/A	199,43	139,60
5	350	70,00	140,00	10	250	60	6,0%	140,00	340	68,00	N/A	249,29	174,50
6	350	58,33	116,67	9	225	72	7,2%	116,67	353	58,83	N/A	299,14	209,40
7	350	50,00	100,00	10	250	84	8,4%	100,00	316	45,14	N/A	349,00	244,30
8	350	43,75	87,50	11	275	96	9,6%	87,50	279	34,88	N/A	398,86	279,20
9	350	38,89	77,78	12	300	108	10,8%	77,78	242	26,89	N/A	448,71	314,10
10	350	35,00	70,00	13	325	120	12,0%	70,00	205	20,50	N/A	498,57	349,00
11	350	31,82	63,64	14	350	132	13,2%	63,64	168	15,27	N/A	548,43	383,90
12	350	29,17	58,33	15	375	144	14,4%	58,33	131	10,92	N/A	598,29	418,80

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	
			3

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	2

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A2:

- Los polígonos con zonificación A2 (A1002-35) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2 o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A2 (A1002-35) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A3

Potencial de densificación con Zonificación A3 (A2502-10)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					5	82	87						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	250	250,00	500,00	2	50	12	0,5%	500,00	2188	2188,00	N/A	19,94	13,96
2	250	125,00	250,00	4	100	24	1,0%	250,00	2126	1063,00	N/A	39,89	27,92
3	250	83,33	166,67	6	150	36	1,4%	166,67	2064	688,00	N/A	59,83	41,88
4	250	62,50	125,00	8	200	48	1,9%	125,00	2002	500,50	N/A	79,77	55,84
5	250	50,00	100,00	10	250	60	2,4%	100,00	1940	388,00	N/A	99,71	69,80
6	250	41,67	83,33	9	225	72	2,9%	83,33	1953	325,50	N/A	119,66	83,76
7	250	35,71	71,43	10	250	84	3,4%	71,43	1916	273,71	N/A	139,60	97,72
8	250	31,25	62,50	11	275	96	3,8%	62,50	1879	234,88	N/A	159,54	111,68
9	250	27,78	55,56	12	300	108	4,3%	55,56	1842	204,67	N/A	179,49	125,64
10	250	25,00	50,00	13	325	120	4,8%	50,00	1805	180,50	N/A	199,43	139,60
11	250	22,73	45,45	14	350	132	5,3%	45,45	1768	160,73	N/A	219,37	153,56
12	250	20,83	41,67	15	375	144	5,8%	41,67	1731	144,25	N/A	239,31	167,52

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		4	
			6

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		3	
			4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A3:

- Los polígonos con zonificación A3 (A2502-10) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2, 4 o 6 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1, 2, 3 o 4 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A3 (A2502-10) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A9

Potencial de densificación con Zonificación A9 (A1003-35)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					1	5	6						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	350	350,00	1050,00	2	50	12	1,2%	1050,00	588	588,00	N/A	49,86	34,90
2	350	175,00	525,00	4	100	24	2,4%	525,00	526	263,00	N/A	99,71	69,80
3	350	116,67	350,00	6	150	36	3,6%	350,00	464	154,67	N/A	149,57	104,70
4	350	87,50	262,50	8	200	48	4,8%	262,50	402	100,50	N/A	199,43	139,60
5	350	70,00	210,00	10	250	60	6,0%	210,00	340	68,00	N/A	249,29	174,50
6	350	58,33	175,00	9	225	72	7,2%	175,00	353	58,83	N/A	299,14	209,40
7	350	50,00	150,00	10	250	84	8,4%	150,00	316	45,14	N/A	349,00	244,30
8	350	43,75	131,25	11	275	96	9,6%	131,25	279	34,88	N/A	398,86	279,20
9	350	38,89	116,67	12	300	108	10,8%	116,67	242	26,89	N/A	448,71	314,10
10	350	35,00	105,00	13	325	120	12,0%	105,00	205	20,50	N/A	498,57	349,00
11	350	31,82	95,45	14	350	132	13,2%	95,45	168	15,27	N/A	548,43	383,90
12	350	29,17	87,50	15	375	144	14,4%	87,50	131	10,92	N/A	598,29	418,80

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	
			3

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	
			2

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A9:

- Los polígonos con zonificación A9 (A1003-35) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2, o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A9 (A1003-35) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A41

Potencial de densificación con Zonificación A41 (A1002-25)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL							
					0	2	2							
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha	
1	250	250,00	500,00	2	50	12	1,20%	500,00	688	688,00	N/A	49,86	34,90	
2	250	125,00	250,00	4	100	24	2,40%	250,00	626	313,00	N/A	99,71	69,80	
3	250	83,33	166,67	6	150	36	3,60%	166,67	564	188,00	N/A	149,57	104,70	
4	250	62,50	125,00	8	200	48	4,80%	125,00	502	125,50	N/A	199,43	139,60	
5	250	50,00	100,00	10	250	60	6,00%	100,00	440	88,00	N/A	249,29	174,50	
6	250	41,67	83,33	9	225	72	7,20%	83,33	453	75,50	N/A	299,14	209,40	
7	250	35,71	71,43	10	250	84	8,40%	71,43	416	59,43	N/A	349,00	244,30	
8	250	31,25	62,50	11	275	96	9,60%	62,50	379	47,38	N/A	398,86	279,20	
9	250	27,78	55,56	12	300	108	10,80%	55,56	342	38,00	N/A	448,71	314,10	
10	250	25,00	50,00	13	325	120	12,00%	50,00	305	30,50	N/A	498,57	349,00	
11	250	22,73	45,45	14	350	132	13,20%	45,45	268	24,36	N/A	548,43	383,90	
12	250	20,83	41,67	15	375	144	14,40%	41,67	231	19,25	N/A	598,29	418,80	

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	2

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A41:

- Los polígonos con zonificación A41 (A1002-25), los cuales se ubican exclusivamente en suelo rural, son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A43

Potencial de densificación con Zonificación A43 (A2502-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					0	1	1						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	125	125,00	250,00	2	50	12	0,48%	250,00	2313	2313,00	N/A	19,94	13,96
2	125	62,50	125,00	4	100	24	0,96%	125,00	2251	1125,50	N/A	39,89	27,92
3	125	41,67	83,33	6	150	36	1,44%	83,33	2189	729,67	N/A	59,83	41,88
4	125	31,25	62,50	8	200	48	1,92%	62,50	2127	531,75	N/A	79,77	55,84
5	125	25,00	50,00	10	250	60	2,40%	50,00	2065	413,00	N/A	99,71	69,80
6	125	20,83	41,67	9	225	72	2,88%	41,67	2078	346,33	N/A	119,66	83,76
7	125	17,86	35,71	10	250	84	3,36%	35,71	2041	291,57	N/A	139,60	97,72
8	125	15,63	31,25	11	275	96	3,84%	31,25	2004	250,50	N/A	159,54	111,68
9	125	13,89	27,78	12	300	108	4,32%	27,78	1967	218,56	N/A	179,49	125,64
10	125	12,50	25,00	13	325	120	4,80%	25,00	1930	193,00	N/A	199,43	139,60
11	125	11,36	22,73	14	350	132	5,28%	22,73	1893	172,09	N/A	219,37	153,56
12	125	10,42	20,83	15	375	144	5,76%	20,83	1856	154,67	N/A	239,31	167,52

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	
			3

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A43:

- El polígonos con zonificación A43 (A2502-5), el cual se ubican exclusivamente en suelo rural, es aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1, 2 o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A78

Potencial de densificación con Zonificación A78 (A2502-20)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL							
					0	1	1							
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha	
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,48%	1000,00	1938	1938,00	N/A	19,94	13,96	
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,96%	500,00	1876	938,00	N/A	39,89	27,92	
3	500	166,67	333,33	6	150	36	1,44%	333,33	1814	604,67	N/A	59,83	41,88	
4	500	125,00	250,00	8	200	48	1,92%	250,00	1752	438,00	N/A	79,77	55,84	
5	500	100,00	200,00	10	250	60	2,40%	200,00	1690	338,00	N/A	99,71	69,80	
6	500	83,33	166,67	9	225	72	2,88%	166,67	1703	283,83	N/A	119,66	83,76	
7	500	71,43	142,86	10	250	84	3,36%	142,86	1666	238,00	N/A	139,60	97,72	
8	500	62,50	125,00	11	275	96	3,84%	125,00	1629	203,63	N/A	159,54	111,68	
9	500	55,56	111,11	12	300	108	4,32%	111,11	1592	176,89	N/A	179,49	125,64	
10	500	50,00	100,00	13	325	120	4,80%	100,00	1555	155,50	N/A	199,43	139,60	
11	500	45,45	90,91	14	350	132	5,28%	90,91	1518	138,00	N/A	219,37	153,56	
12	500	41,67	83,33	15	375	144	5,76%	83,33	1481	123,42	N/A	239,31	167,52	

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		3	
			4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A78:

- El polígonos con zonificación A78 (A2052-20), el cual se ubican exclusivamente en suelo rural, es aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1, 2, 3 o 4 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A4

Potencial de densificación con Zonificación A4 (A5002-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					2	8	10						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estadonamientos (número)	Estadonamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	250	250,00	500,00	2	50	12	0,2%	500,00	4688	4688,00	N/A	9,97	6,98
2	250	125,00	250,00	4	100	24	0,5%	250,00	4626	2313,00	N/A	19,94	13,96
3	250	83,33	166,67	6	150	36	0,7%	166,67	4564	1521,33	N/A	29,91	20,94
4	250	62,50	125,00	8	200	48	1,0%	125,00	4502	1125,50	N/A	39,89	27,92
5	250	50,00	100,00	10	250	60	1,2%	100,00	4440	888,00	N/A	49,86	34,90
6	250	41,67	83,33	9	225	72	1,4%	83,33	4453	742,17	N/A	59,83	41,88
7	250	35,71	71,43	10	250	84	1,7%	71,43	4416	630,86	N/A	69,80	48,86
8	250	31,25	62,50	11	275	96	1,9%	62,50	4379	547,38	N/A	79,77	55,84
9	250	27,78	55,56	12	300	108	2,2%	55,56	4342	482,44	N/A	89,74	62,82
10	250	25,00	50,00	13	325	120	2,4%	50,00	4305	430,50	N/A	99,71	69,80
11	250	22,73	45,45	14	350	132	2,6%	45,45	4268	388,00	N/A	109,69	76,78
12	250	20,83	41,67	15	375	144	2,9%	41,67	4231	352,58	N/A	119,66	83,76

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		4	
			6

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		3	
			4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A4:

- Los polígonos con zonificación A4 (A5002-5), independientemente de su clasificación de suelo (rural o urbano), no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (10%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A6

Potencial de densificación con Zonificación A6 (A25002-1,5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					0	11	11						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	375	375,00	750,00	2	50	12	0,05%	750,00	24563	24563,00	N/A	1,99	1,40
2	375	187,50	375,00	4	100	24	0,10%	375,00	24501	12250,50	N/A	3,99	2,79
3	375	125,00	250,00	6	150	36	0,14%	250,00	24439	8146,33	N/A	5,98	4,19
4	375	93,75	187,50	8	200	48	0,19%	187,50	24377	6094,25	N/A	7,98	5,58
5	375	75,00	150,00	10	250	60	0,24%	150,00	24315	4863,00	N/A	9,97	6,98
6	375	62,50	125,00	9	225	72	0,29%	125,00	24328	4054,67	N/A	11,97	8,38
7	375	53,57	107,14	10	250	84	0,34%	107,14	24291	3470,14	N/A	13,96	9,77
8	375	46,88	93,75	11	275	96	0,38%	93,75	24254	3031,75	N/A	15,95	11,17
9	375	41,67	83,33	12	300	108	0,43%	83,33	24217	2690,78	N/A	17,95	12,56
10	375	37,50	75,00	13	325	120	0,48%	75,00	24180	2418,00	N/A	19,94	13,96
11	375	34,09	68,18	14	350	132	0,53%	68,18	24143	2194,82	N/A	21,94	15,36
12	375	31,25	62,50	15	375	144	0,58%	62,50	24106	2008,83	N/A	23,93	16,75

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		7	
			9

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A6:

- Los polígonos con zonificación A6 (A25002-1,5), los cuales se ubican exclusivamente en suelo rural, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (3%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área rural (28 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A7

Potencial de densificación con Zonificación A7 (A50002-1)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL							
					1	0	1							
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha	
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,02%	1000,00	49438	49438,00	N/A	1,00	0,70	
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,05%	500,00	49376	24688,00	N/A	1,99	1,40	
3	500	166,67	333,33	6	150	36	0,07%	333,33	49314	16438,00	N/A	2,99	2,09	
4	500	125,00	250,00	8	200	48	0,10%	250,00	49252	12313,00	N/A	3,99	2,79	
5	500	100,00	200,00	10	250	60	0,12%	200,00	49190	9838,00	N/A	4,99	3,49	
6	500	83,33	166,67	9	225	72	0,14%	166,67	49203	8200,50	N/A	5,98	4,19	
7	500	71,43	142,86	10	250	84	0,17%	142,86	49166	7023,71	N/A	6,98	4,89	
8	500	62,50	125,00	11	275	96	0,19%	125,00	49129	6141,13	N/A	7,98	5,58	
9	500	55,56	111,11	12	300	108	0,22%	111,11	49092	5454,67	N/A	8,97	6,28	
10	500	50,00	100,00	13	325	120	0,24%	100,00	49055	4905,50	N/A	9,97	6,98	
11	500	45,45	90,91	14	350	132	0,26%	90,91	49018	4456,18	N/A	10,97	7,68	
12	500	41,67	83,33	15	375	144	0,29%	83,33	48981	4081,75	N/A	11,97	8,38	

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		8	
			12

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A7:

- Los polígonos con zonificación A7 (A50002-1), los cuales se ubican exclusivamente en suelo urbano, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (2%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A49

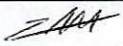

Potencial de densificación con Zonificación A49 (A10002-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL							
					3	0	3							
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha	
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,12%	1000,00	9438	9438,00	N/A	4,99	3,49	
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,24%	500,00	9376	4688,00	N/A	9,97	6,98	
3	500	166,67	333,33	6	150	36	0,36%	333,33	9314	3104,67	N/A	14,96	10,47	
4	500	125,00	250,00	8	200	48	0,48%	250,00	9252	2313,00	N/A	19,94	13,96	
5	500	100,00	200,00	10	250	60	0,60%	200,00	9190	1838,00	N/A	24,93	17,45	
6	500	83,33	166,67	9	225	72	0,72%	166,67	9203	1533,83	N/A	29,91	20,94	
7	500	71,43	142,86	10	250	84	0,84%	142,86	9166	1309,43	N/A	34,90	24,43	
8	500	62,50	125,00	11	275	96	0,96%	125,00	9129	1141,13	N/A	39,89	27,92	
9	500	55,56	111,11	12	300	108	1,08%	111,11	9092	1010,22	N/A	44,87	31,41	
10	500	50,00	100,00	13	325	120	1,20%	100,00	9055	905,50	N/A	49,86	34,90	
11	500	45,45	90,91	14	350	132	1,32%	90,91	9018	819,82	N/A	54,84	38,39	
12	500	41,67	83,33	15	375	144	1,44%	83,33	8981	748,42	N/A	59,83	41,88	

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		8	
			12

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A49:

- Los polígonos con zonificación A49 (A10002-5), los cuales se ubican exclusivamente en suelo urbano, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (10%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia	2018-03-09	
Revisado:	Arq. María González	2018-03-09	

*Revisado Uso
Sano
10/3/2018*



Oficio No. STHV-DMPPS-2018-1250

DM Quito, 15 MAR 2018

Ticket GDOC N° 2016-556488

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se remite texto y mapas correspondientes a la Disposición General Quinta que forma parte del proyecto de Ordenanza Modificatoria, Segunda Reforma de la Ord. 127 del PUOS, en función de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria del 05/03/2018.

De mi consideración.-

En función de lo dispuesto y acordado por la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria del lunes 05 de marzo de 2018 en relación a la Disposición General Quinta que forma parte del proyecto de Ordenanza Modificatoria, Segunda Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del PUOS, esta Secretaría mediante la presente remite el texto y mapas correspondientes a dicha disposición.

El texto de la Disposición General Quinta aprobado por la Comisión de Uso de Suelo indica lo siguiente:

"Quinta.- Incorpórese en los mapas PUOS U2-2 de uso principal del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, las modificaciones aplicables a los polígonos situados en el flanco oriental manteniendo el derecho de vía de la línea férrea adyacente a la plataforma de almacenamiento de combustibles del Beaterio según los siguientes datos: Uso de suelo principal RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Adicionalmente aplíquese los siguientes datos a los polígonos situados en los flancos occidental y sur a partir de los linderos de la mencionada plataforma y que no se encuentren afectados por la aplicación de la Norma NFPA30: RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Y los polígonos situados en el flanco norte a partir de los linderos de la mencionada plataforma con los siguientes datos: Uso de suelo principal Equipamiento (E) y zonificación A40 (A604-40)."

Los Mapas aprobados por la Comisión de Uso de Suelo para esta disposición se los adjunta al presente oficio.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **16 MAR 2018** Hora: **9:21**

Nº. HOJAS: **TRES**
Recibido por: *[Signature]*

Acción	Sigla Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	MGonzález	DMPPS	2018-03-12	<i>[Signature]</i>

Adjunto: 2 Mapas correspondientes a la Disposición General Quinta.



Fecha: 19 MAR 2018 Hora 9:45

Nº. HOJAS - CATORCE

Recibido por:

Oficio No. SDPC-DDP-141-2018
DM Quito, 16 de marzo de 2018
Ticket GDOC N°

Señor abogado
Sergio Garnica

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

2016-556488.

Asunto: Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra trabajando en la propuesta de ordenanza modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas no. 127, 192, 172, 432 y 060. Esta reforma contempla la incorporación de nuevas condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios que se establecen en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo- PUOS.

En sesión de la Comisión de Uso de Suelo realizada el día 26 de febrero de 2018, esta Secretaría presentó sus inquietudes relacionadas al inciso sexto del anexo a la propuesta de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Finalmente, la Comisión de Uso de Suelo solicitó a esta dependencia municipal presentar un informe técnico que recabe información relacionada a la propuesta de reforma.

Con este antecedente, adjunto al presente oficio el Informe Técnico No. 011-SDPC-DDP-2018 que recoge lo solicitado.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de alta consideración y estima.

Atentamente,



Álvaro Maldonado E.

SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	CSolis	JMP-DDP	20180316	
Aprobación:	PRamón	DDP	20180316	

INFORME TÉCNICO N° 011-SDPC-DDP-2018

**“ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 127- SECCIÓN: 1.1.7.
“Actividades de Comercio y Servicios”, “Condiciones generales de implantación del uso comercial y de
servicios””**

Dirección de Desarrollo Productivo y Competitividad

14 de marzo de 2018

I. ANTECEDENTES

La Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra trabajando en la propuesta de ordenanza modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas no. 127, 192, 172, 432 y 060. Esta reforma contempla la incorporación de nuevas condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios que se establecen en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo- PUOS.

En la sección 1.1 "Asignación de los Usos de Suelo", 1.1.7. "Actividades de Comercio y Servicios", "Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios", inciso sexto del Anexo de la OM 127, se propone incorporar el siguiente texto:

"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."

Mediante Oficio No. SDPC-2018-088-DICE, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad solicitó al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo que se conceda un término de al menos 5 días para presentar un análisis del inciso 6 "Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios" de la propuesta de reforma a la OM 127.

En sesión de la Comisión de Uso de Suelo realizada el día 26 de febrero de 2018, esta Secretaría presentó sus inquietudes relacionadas al inciso sexto del anexo a la propuesta de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127. Entre las principales se destaca:

- Problemas de interpretación de cómo caracterizar en el ámbito de la OM 127 a un supermercado y centros de comercio populares
 - No está claro "Los establecimientos que realicen la actividad económica de "Venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados"
 - No se tiene conocimiento bajo qué parámetros técnicos se define las distancias.
- Posible conflicto con Normativa Nacional como la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado.
 - Revisar competencias en ámbito del COOTAD Vs OM (regulación de mercado)
 - El inciso, como está planteado, no responde a un tema de regulación de uso de suelo que es a lo que se refiere el proyecto de ordenanza, sino a un tema de regulación de mercado de alimentos.

En base a la información recabada, la SDPC recomendó a la Comisión de Uso de Suelo del Consejo Metropolitano de Quito:

- Solicitar a las instancias competentes el análisis de la necesidad de mercados y supermercados en función de la demanda y densidad poblacional por cada barrio de Quito.
- Solicitar a la Superintendencia del Poder de Control de Mercado (SPCM) se remita al Consejo Metropolitano para su conocimiento, el informe de investigación realizado en abril-16, donde definió que los supermercados y mercados tradicionales operan en mercados relevantes distintos por lo que no se los puede tratar como sustitutos sino complementarios. Ref.:Informe No. SCPM-DNIAPM-031-2016 del 18 de abril del 2016.
- Incluir a la Agencia de Control Distrital de Comercio como autoridad competente en el análisis de la posible afectación económica en los mercados tradicionales y/o centros de comercio popular debido a la implantación de supermercados en predios aledaños.
- Un análisis de los desiertos alimentarios (demanda insatisfecha) de la ciudad contrastado con los lugares de expendio de alimentos.
- Se sugiere definir una estrategia de repotenciación integral de mercados que incluya gestión empresarial, de calidad y de desechos.
- Se recomienda que cuando se discutan temas relacionados a temas de desarrollo productivo, se debe involucrar a los actores públicos y privados relacionados a la temática.

Finalmente, se solicitó eliminar el inciso propuesto de la reforma de la OM 127 hasta contar con el sustento técnico y legal necesario así como, evidenciar las posibles afectaciones a través de pilotos seleccionados en al menos dos mercados representativos de la ciudad.

Sin embargo, la Comisión de Uso de Suelo resolvió aprobar el proyecto de reforma de ordenanza en las condiciones actuales para que sea el pleno del Concejo Metropolitano el que lo discuta y según ello aprobar o eliminar dicho inciso.

II. DESARROLLO DEL INFORME

a. Acciones realizadas por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad

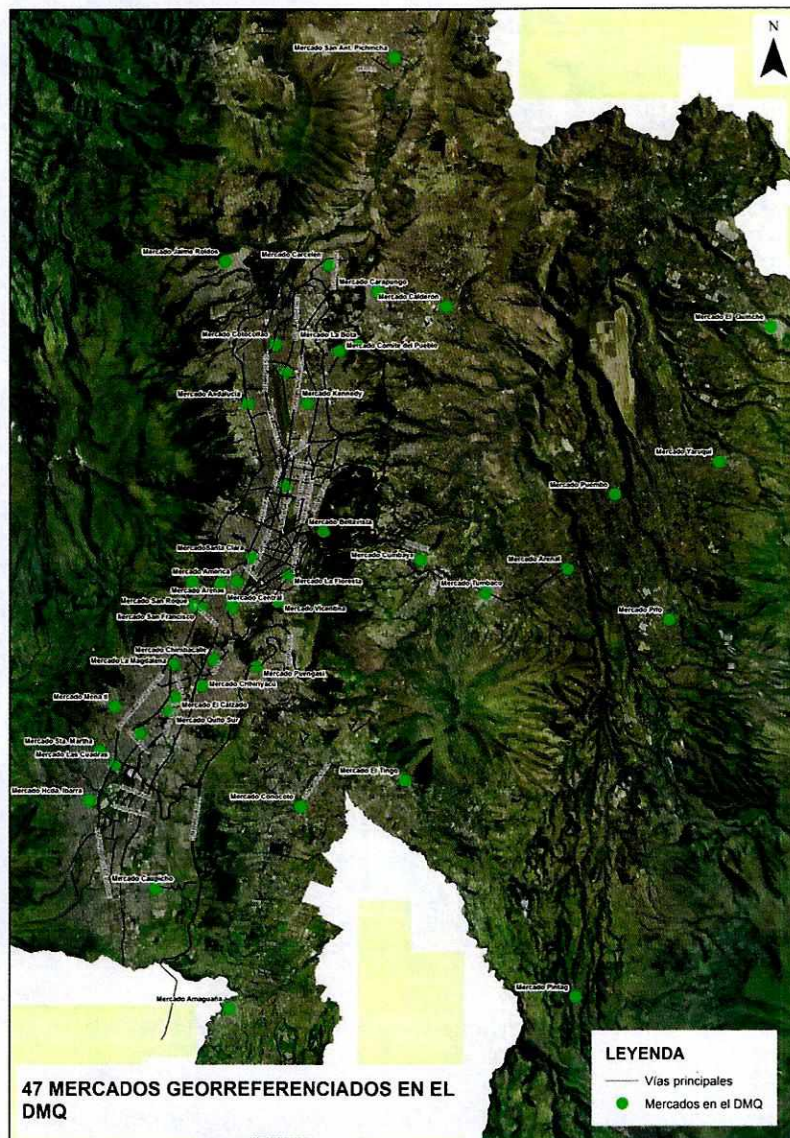
Debido a la falta de información disponible para analizar técnicamente los posibles impactos de la propuesta planteada por la Comisión de Uso de Suelo en la sección 1.1.7, inciso sexto del Anexo de la OM 127, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad ha realizado una serie de acciones que permitan contar con los elementos necesarios para determinar si la propuesta es viable en términos técnicos y legales conforme el ordenamiento jurídico del Distrito Metropolitano de Quito.

En este sentido, se ha recabado la siguiente información:

1. Geo referenciación de Mercados Tradicionales y Supermercados

El Distrito Metropolitano de Quito cuenta con 55 mercados tradicionales distribuidos a lo largo del territorio. La Figura N°1, ubica espacialmente a 47¹ mercados tradicionales.

Figura N° 1
Geo referenciación Mercados Tradicionales



Elaboración: Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad

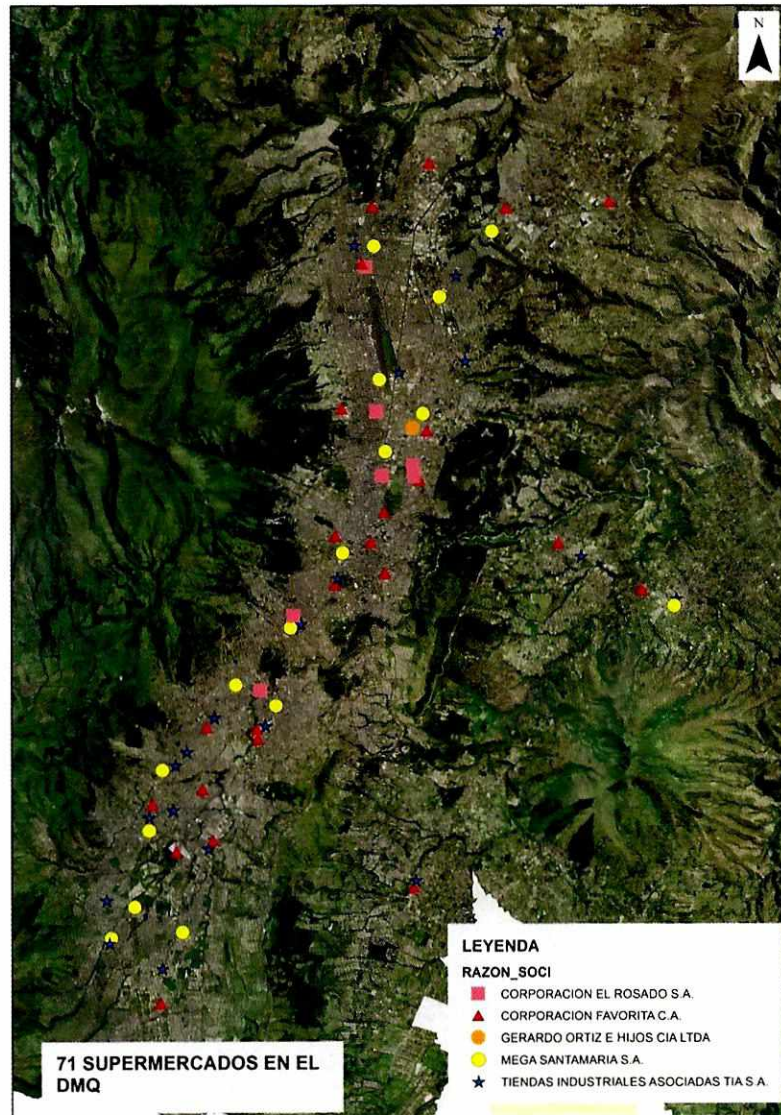
Al revisar la información de las Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de las Actividades Económicas – LUAE del año 2016, se identificó que las 5 principales cadenas de supermercados tenían 90 establecimientos comerciales. En 2016, Corporación Favorita contó con 33 establecimientos registrados,

¹ Al cruzar la base de la Agencia de Control Distrital de Comercio con la capa de GIS de los predios del DMQ, se ubicaron solamente 47 mercados tradicionales.

Tiendas Industriales Asociadas TÍA con 29, Mega Santamaría con 17, Corporación El Rosado contó con 10 y Gerardo Ortiz con 1 supermercado.

Figura N° 2

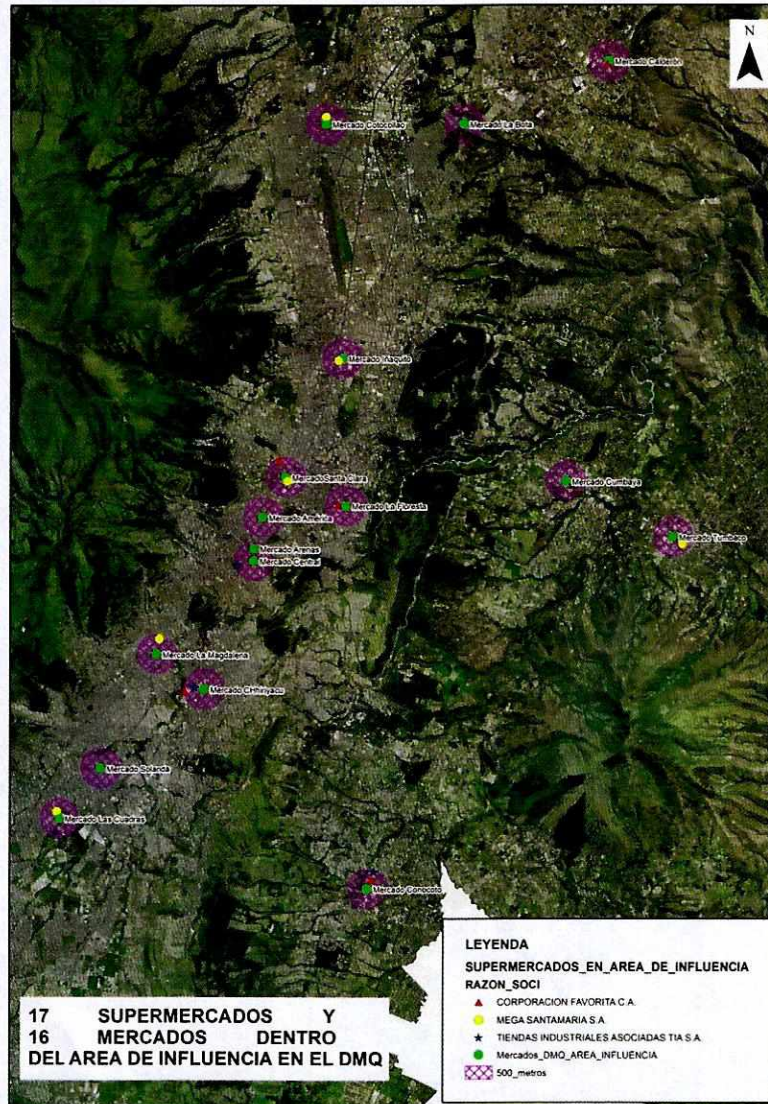
Geo referenciación Supermercados de las 5 cadenas principales



Elaboración: Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad

Al realizar el cruce entre los mercados tradicionales y supermercados bajo el criterio de 500 metros a la redonda como lo plantea la reforma propuesta, se observa que existen 17 supermercados y 16 mercados tradicionales situados en una distancia menor o igual a la antes señalada. La Figura N° 3 permite observar que los supermercados de Corporación Favorita, Mega Santamaría y TIA son los que están mayormente ubicados dentro del área de influencia, respecto de la propuesta.

Figura N° 3
Mercados Tradicionales y Supermercados situados a 500 metros o menos



Elaboración: Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad

Es importante resaltar que la normativa propuesta no será retroactiva, por lo que, de aprobarse el texto propuesto, los supermercados que se encuentran dentro del área de influencia permanecerán ahí.

2. Visita a mercados para levantamiento de información

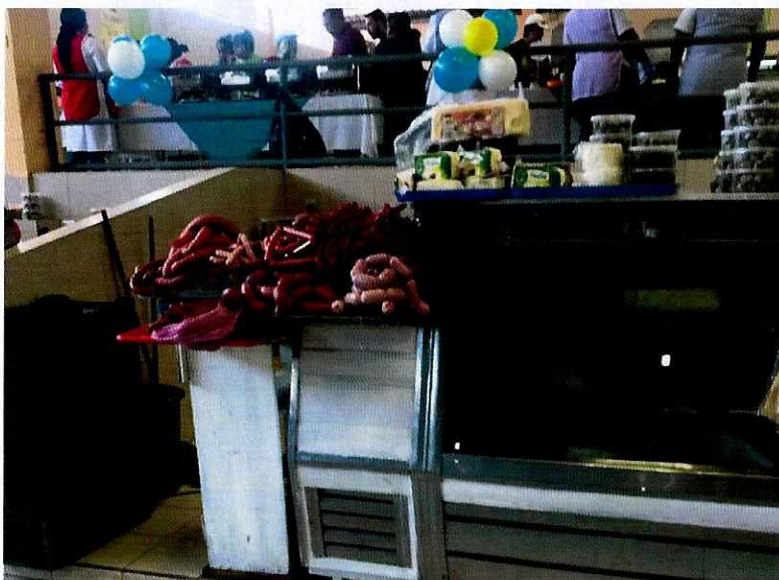
En la sesión de la Comisión de Uso de Suelo del 26 de febrero de 2017, el Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, manifestó que esta propuesta había sido solicitada por los comerciantes de los mercados tradicionales ya que la presencia de supermercados aledaños había afectado y continúa afectando en sus ventas.

Con la finalidad de conocer sobre la posible afectación de los supermercados a los mercados tradicionales, el 01 de marzo de 2018, funcionarias de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad visitaron los mercados de Iñaquito y Cotocollao, quienes entrevistaron a los administradores de los mismos para solicitar información relacionada a las ventas de cada mercado.

En las visitas se pudo conocer:

- No existe un monitoreo formal y registro de las ventas en ninguno de los mercados tradicionales visitados.
- No hay una tarifa definida por concepto de canon de arrendamiento desde el año 2000, de los puestos asignados a los comerciantes en los mercados.
- La concesión de los puestos no tiene duración definida, es personal e intransferible. Sin embargo, en ocasiones esto no se ha cumplido.
- Se pudo observar que existe un problema de control por parte del MDMQ sobre la gestión y funcionamiento de los mercados.
- De lo evidenciado se deduce que existe una fuerte competencia a los comerciantes de los mercados tradicionales por parte del comercio informal, las verdulerías, tiendas de abarrotes, tercenas, etc., que se ubican en los alrededores de los mercados.
- A pesar de existir constantes capacitaciones en buenas prácticas de comercio y manejo de alimentos, no siempre son implementadas por los comerciantes de los mercados en beneficio del consumidor.





3. Reunión con Agencia de Control Distrital de Comercio

En una reunión mantenida con Patricio Soria, funcionario de la Agencia de Control Distrital de Comercio, nos supo indicar:

- Actualmente cada mercado tiene solamente el registro de los puestos con su respectivo comerciante. Sin embargo no están catastrados. Este proceso se encuentra en marcha y culminará en 2019.
- Actualmente, alrededor de los mercados tradicionales se ubica un sin número de pequeños comercios con igual o similar giro del negocio.
- La Comisión de Comercio está trabajando en una Ordenanza para el cobro de tarifas de arrendamiento de espacio en mercados tradicionales.

4. Reunión con la Superintendencia de Control del Poder de Mercado

El miércoles 7 de marzo de 2018, la SDPC mantuvo una reunión con Hans Ehmig, Intendente de Investigación de Abuso de Poder de Mercado, Acuerdos y Prácticas Restrictivas de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado (SCPM). En dicha reunión se consultó sobre los posibles efectos en el mercado de alimentos en el DMQ que podría tener la aplicación de la propuesta realizada por la Comisión de Uso de Suelo (sección 1.1.7, inciso 6 del Anexo a la OM 127)

Adicionalmente, se consultó sobre el Informe No. SCPM-DNIAPM-031-2016 del 18 de abril del 2016, el cual concluye que los supermercados y mercados tradicionales operan en mercados relevantes distintos por lo que no se los puede tratar como sustitutos sino complementarios.

Con relación a estos temas, la SCPM supo informar:

- Las investigaciones realizadas por la SCPM se las desarrolla en función de cada mercado relevante, por lo que el informe No. SCPM-DNIAPM-031-2016 no necesariamente podría ser utilizado.
- Se debe realizar una consulta formal al Superintendente donde se solicite su criterio respecto a si el texto propuesto podría considerarse como una práctica restrictiva a la competencia que atente contra el bienestar de los consumidores. Adicionalmente recomienda solicitar la versión pública del informe No. SCPM-DNIAPM-031-2016.
- Hasta el momento no se ha recibido denuncias por parte de los comerciantes de los mercados tradicionales relacionadas a la cercanía de la ubicación de los supermercados.
- El criterio del Intendente es que los mercados tradicionales y los supermercados son complementarios. Sin embargo, para definirlos como sustitutos se debe realizar una investigación formal que cumpla con los parámetros establecidos en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado.
- Actualmente existen ya supermercados ubicados en predios cercanos a los mercados tradicionales. De aprobarse el texto propuesto, se establecería una barrera de entrada a la competencia entre los supermercados y esto podría incrementar el poder de mercado de los establecimientos que ya se encuentran asentados allí.

- A criterio del Intendente, el texto propuesto no solamente está relacionado con una definición de uso de suelo, sino con desarrollo económico y mercado.
- De aprobarse el texto propuesto y si hubiere alguna denuncia formal ante la SCPM, entraría a investigación, la cual podría llegar a determinar la eliminación del inciso sexto *“Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios”*

5. Reunión con la Secretaría de Salud

Una de las dependencias más relevantes para el aseguramiento de la calidad de los productos expendidos en los mercados tradicionales es la Secretaría de Salud, quien tiene la competencia de control sanitario en el espacio público, tanto en mercados como a comerciantes autónomos.

En reunión mantenida el 09 de marzo de 2018 con el Dr. Francisco Viteri, Coordinador de Promoción Prevención y Vigilancia de Salud de la Secretaría de Salud, se conoció que:

- La Secretaría de Salud realiza control sanitario de buenas prácticas de manufactura (BPM) y buenas prácticas de higiene (BPH) en mercados tradicionales y comerciantes autónomos.
- La Secretaría de Salud realiza toma de muestras de alimentos, las cuales son llevadas al laboratorio para su respectivo análisis. De encontrarse alguna muestra contaminada esta dependencia busca el origen del foco infeccioso para evitar un contagio masivo.
- Existe una ficha de verificación que se utiliza en todas las inspecciones para identificar incumplimientos a la normativa. Sin embargo, la Secretaría de Salud no tiene facultades para sancionar. Solamente envían el informe a la AMC. Cabe recalcar que la AMC ha devuelto todos los procesos a la Secretaría de Salud señalando que no tiene competencia expresa para sancionar temas de salud, existiendo un vacío legal.
- Dada esta coyuntura, la Secretaría de Salud centra sus esfuerzos en identificar malas prácticas y

capacitar a los comerciantes para prevenir enfermedades.

- En el año 2017 existieron 12 casos de salmonelosis. En esos casos el procedimiento es suspender temporalmente al comerciante hasta identificar el origen y de esta manera evitar contagios masivos.
- La intervención la realizan a través de cada administración zonal y ellos visitan al comerciante.

Se anexa al presente informe los resultados del Informe de Inocuidad Alimentaria del Programa Identificación y Manejo de Factores de Riesgo del año 2017 elaborado por la Secretaría de Salud.

III. RECOMENDACIONES

- En base a la información constante en este informe, y dado que no existen elementos técnicos que determinen la viabilidad de establecer la disposición planteada en la propuesta de reforma de OM 127, específicamente en el inciso sexto del Anexo, nos permitimos recomendar su eliminación, sin perjuicio de que este tema pueda seguir siendo analizado y eventualmente incorporado en el tratamiento de otra normativa Metropolitana.
- Para establecer los criterios y elementos técnicos y legales para incorporar una disposición en este sentido, es necesario que el MDMQ a través de sus instancias respectivas cuente con la información necesaria, entre la cual se sugiere un análisis con datos históricos de al menos 5 años en:
 - Ventas anuales
 - Catastro de puestos en el mercado
 - Control sanitario
 - Trazabilidad de alimentos en toda la cadena
 - Efectos de la participación de otros comercios aledaños a los mercados tradicionales, dentro del mismo mercado relevante
- Se recomienda a la Comisión de Uso de Suelo contar con el aporte de las Entidades Municipales que tienen dentro de sus competencias el tema Mercados, para la modificación y/o creación de una Ordenanza Metropolitana mediante la cual se faculte a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito el cobro de regalías por puesto en los mercados.

Elaborado por:



Ma. Cristina Solís G.

JEFE DE MONITOREO PRODUCTIVO



Andrea Rivera

JEFE DE INDUSTRIAS

Revisado por:



Paola Ramón

**DIRECTORA METROPOLITANA DE DESARROLLO
PRODUCTIVO**



Silvana Peñaherrera

**DIRECTORA METROPOLITANA DE
INVERSIONES Y COMERCIO
EXTERIOR**

Inocuidad Alimentaria

Secretaría de Salud

Dirección de Promoción, Prevención
y Vigilancia de al Salud

2017

Ley Orgánica de Salud 2006

Vigilancia y control sanitario Disposiciones comunes

Art. 132.- Las actividades de vigilancia y control sanitario incluyen las de control de calidad, inocuidad y seguridad de los productos procesados de uso y consumo humano, así como la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos y sanitarios en los establecimientos dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, comercialización, importación y exportación de los productos señalados.

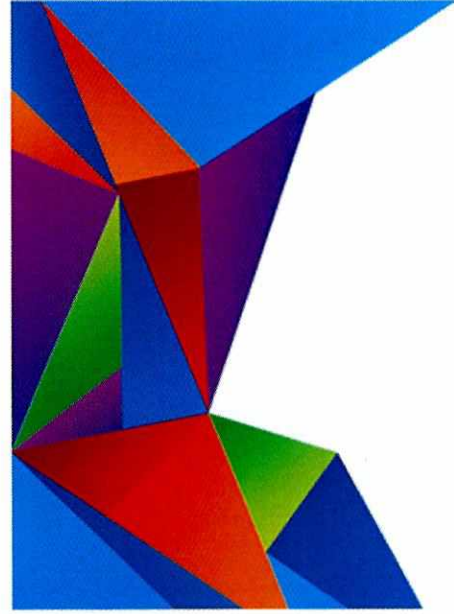
Art. 133.- La autoridad sanitaria nacional podrá delegar a los municipios, dentro de sus funciones, el ejercicio de las acciones necesarias para el control sanitario, quienes las realizarán de acuerdo con las disposiciones y normas emitidas por dicha autoridad.

De los alimentos

Art. 148.- El control del expendio de alimentos y bebidas en la vía pública lo realizarán los municipios, en coordinación con la autoridad sanitaria nacional y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

PROGRAMA IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE FACTORES DE RIESGO

INOCUIDAD ALIMENTARIA



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
TÉCNICOS DE INOCUIDAD ALIMENTARIA

SECRETARÍA DE
SALUD

quito
ALCALDÍA

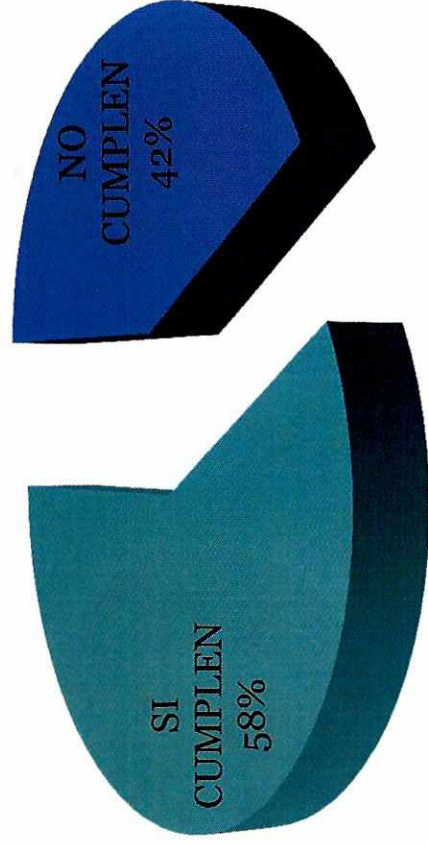
Visitas de Rutina

AMZ	Numero de manipuladores de responsabilidad	AVANCE MENSUAL (FORMATO 006)												TOTAL	% AVANCE EN RELACION A LA META
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE		
Quitumbe	339	9	51		81	68		35	44	10	7	20	325	96%	
Eugenio Espejo	368		92	80	37	27	40	21	9				306	83%	
Eloy Alfaro	1182	50	53	54	43	62	15	279					605	51%	
Manuela Sáenz	630	56	104	155	115	43	12	6	268				759	120%	
La Delicia	308	25	47	23	29	30	63	3	40	31	10		301	98%	
Tumbaco	322	8	10	16	31	49	73	47	43	17			338	105%	
Los Chillos	339	25	31	37	27	29	28	24	36	26	29	3	317	94%	
Calderón	251	11	8	48	4	103	40	84	29	32	19		450	179%	
La Mariscal	184							41	53	68	13	10	185	101%	
MDM	3923	44	180	350	396	408	305	280	534	472	93	33	3586	91%	

Muestras de Alimentos

CUMPLIMIENTO	NO	SI	Total
Total	2138	2961	5099

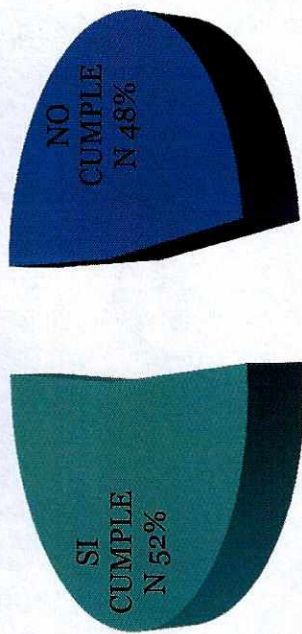
CUMPLIMIENTO, 2017



Análisis de Alimentos



MERCADOS, 2017



CUMPLIMIENTO	NO	SI	Total
MERCADOS	973	1041	2014

Análisis de Alimentos MERCADOS, 2017

CUMPLE

MERCADOS	NO	SI	% NO	% SI	Total
CUMBAYA	0	4	0,0	100,0	4
SANTA MARTHA	0	2	0,0	100,0	2
EL ARENAL	5	28	15,2	84,8	33
LA HOSPITALARIA	3	12	20,0	80,0	15
GUAMANI	6	22	21,4	78,6	28
YARUQUI	8	26	23,5	76,5	34

CUMPLE

MERCADOS	NO	SI	% NO	% SI	Total
EL TINGO	6	15	28,6	71,4	21
SAN JUAN	3	6	33,3	66,7	9
SAN FRANCISCO	15	29	34,1	65,9	44
TUMBACO	15	29	34,1	65,9	44
LAS CUADRAS	41	73	36,0	64,0	114
AMERICA	13	23	36,1	63,9	36
EL QUINCHE	31	52	37,3	62,7	83
RUMIÑAHUI	3	5	37,5	62,5	8
CONOCOTO	20	33	37,7	62,3	53
MAYORISTA	60	89	40,3	59,7	149
LA PAMPA	24	35	40,7	59,3	59
SAN ROQUE	35	51	40,7	59,3	86
ARENAS	33	47	41,3	58,8	80
COTOCOLLAO	26	29	47,3	52,7	55
CENTRAL	33	35	48,5	51,5	68

Análisis de Alimentos MERCADOS, 2017

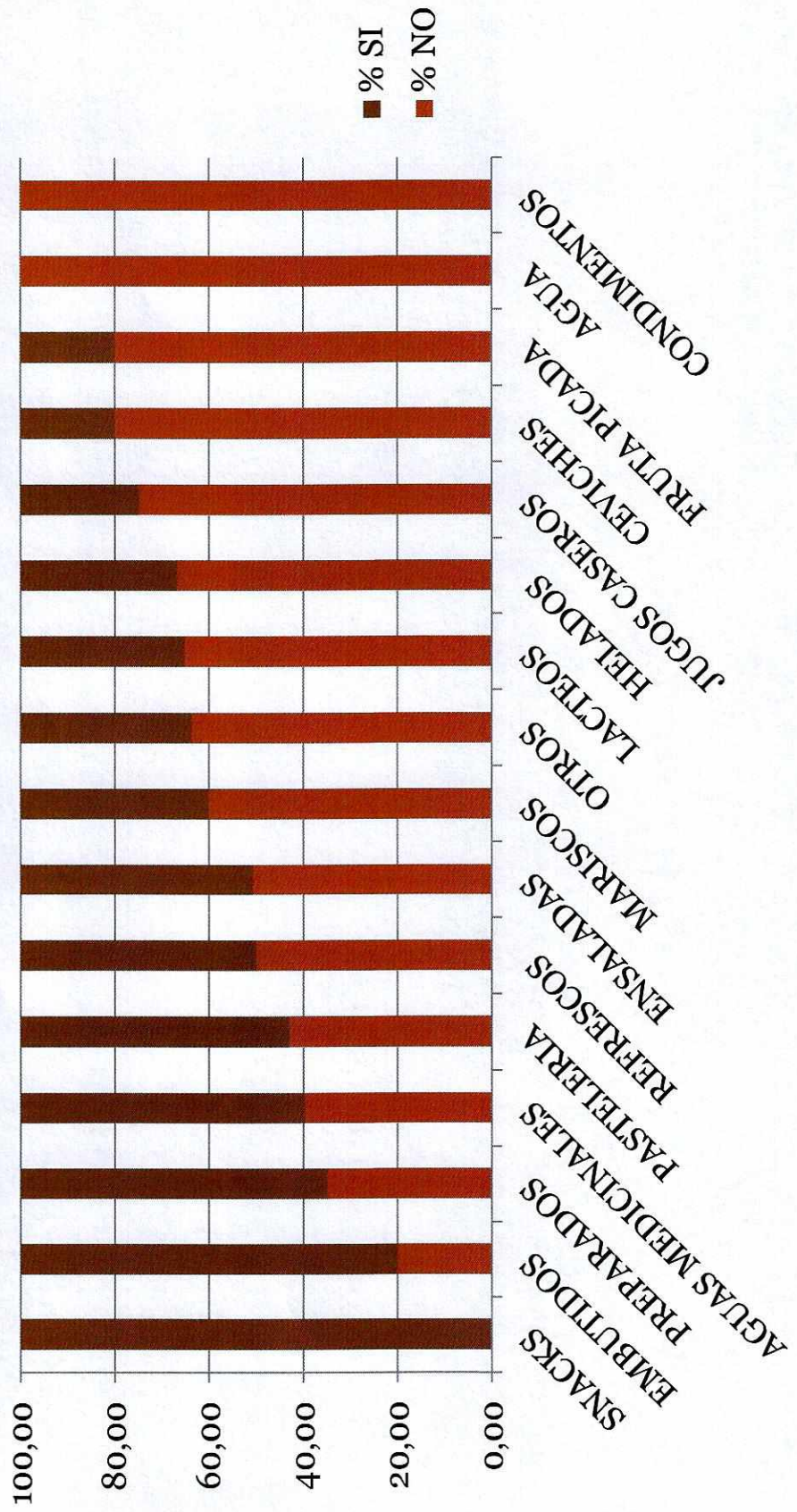
CUMPLE

MERCADOS	NO	SI	% NO	% SI	Total
ALANGASI	16	16	50,0	50,0	32
CHIMBACALLE	8	8	50,0	50,0	16
COMITE DEL PUEBLO	16	16	50,0	50,0	32
PUENTE 7	6	6	50,0	50,0	12
PINTAG	28	25	52,8	47,2	53
FLORESTA	9	8	52,9	47,1	17
CHIRIYACU	69	61	53,1	46,9	130
LA MAGDALENA	44	38	53,7	46,3	82
CARCELEN	16	13	55,2	44,8	29
SOLANDA	26	19	57,8	42,2	45
CAROLINA	39	28	58,2	41,8	67
KENEDY	14	10	58,3	41,7	24
TOCTIUCO	9	6	60,0	40,0	15
CALDERON	115	64	64,2	35,8	179
AMAGUAÑA	18	10	64,3	35,7	28
SANTA CLARA	52	25	67,5	32,5	77
CARAPUNGO	29	12	70,7	29,3	41
ANDALUCIA	17	7	70,8	29,2	24
IÑAQUITO	15	6	71,4	28,6	21
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	44	17	72,1	27,9	61
LA FLORESTA	3	1	75,0	25,0	4
Total	973	1041	48,3	51,7	2014

Análisis de Alimentos MERCADOS, 2017

PRODUCTOS	NO CUMPLE	SI CUMPLE	TOTAL
AGUA	2	0	2
AGUAS MEDICINALES	21	32	53
CEVICHES	20	5	25
CONDIMENTOS	1	0	1
EMBUTIDOS	1	4	5
ENSALADAS	37	36	73
FRUTA PICADA	32	8	40
HELADOS	2	1	3
JUGOS CASEROS	208	70	278
LACTEOS	43	23	66
MARISCOS	3	2	5
OTROS	201	115	316
PASTELERIA	3	4	7
PREPARADOS	391	730	1121
REFRESCOS	5	5	10
SNACKS	0	3	3

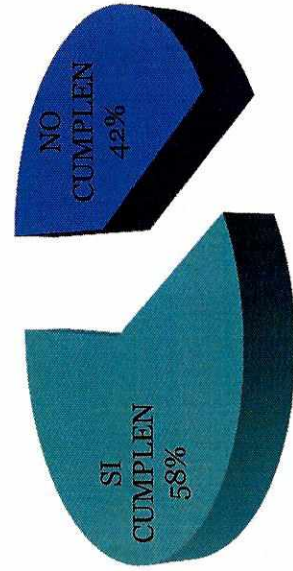
Análisis de Alimentos MERCADOS, 2017



COMERCIO AUTONOMO

CUMPLIMIENTO	NO	SI	Total
VENTA AUTONOMA	1008	1424	2432

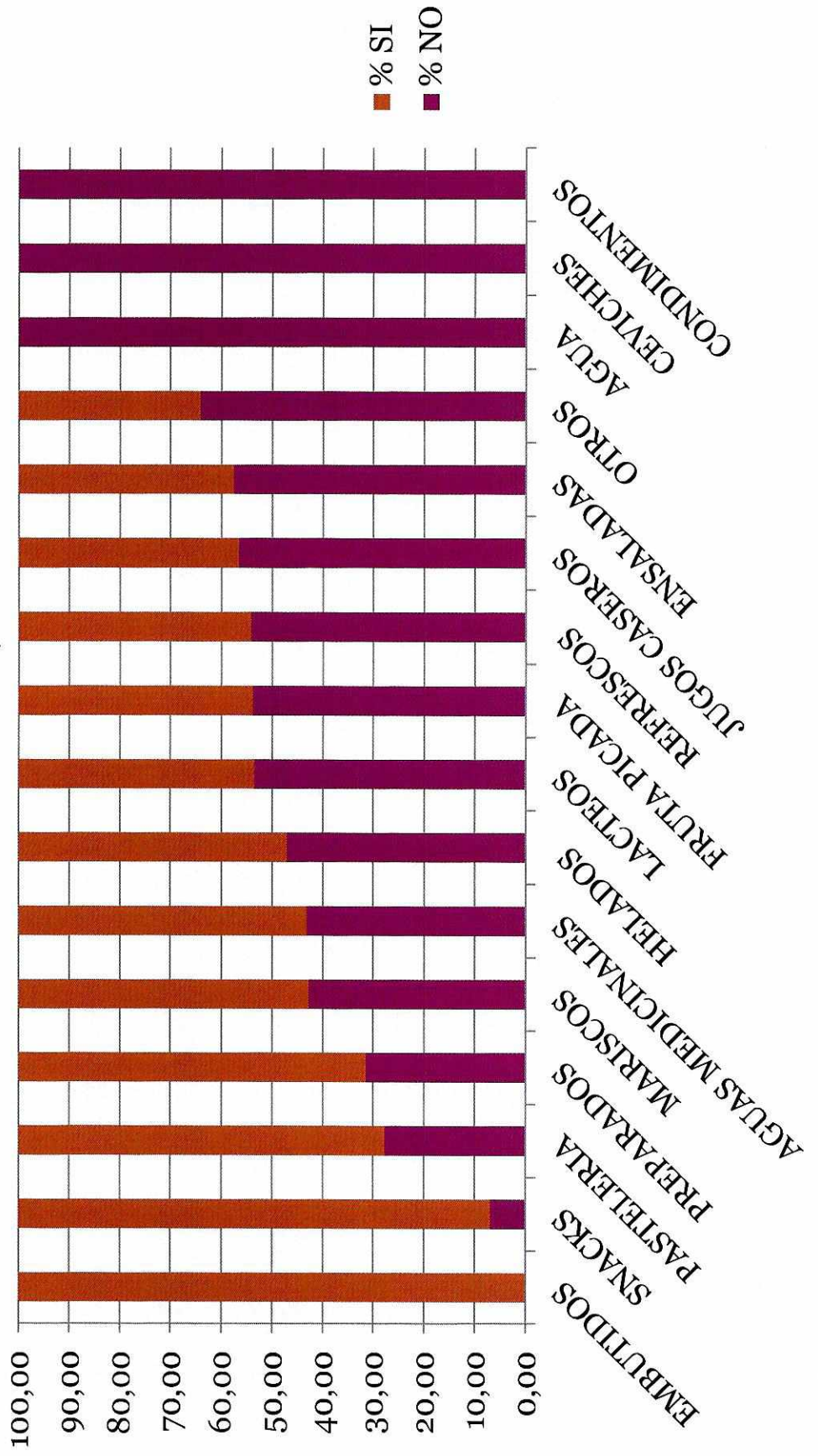
COMERCIO AUTONOMO, 2017



Análisis de Alimentos COMERCIO AUTONOMO, 2017

COMERCIO AUTONOMO	NO CUMPLE	SI CUMPLE	TOTAL
EMBUTIDOS	0	2	2
SNACKS	3	40	43
PASTELERIA	15	39	54
PREPARADOS	422	917	1339
MARISCOS	3	4	7
AGUAS MEDICINALES	58	76	134
HELADOS	17	19	36
LACTEOS	15	13	28
FRUTA PICADA	84	72	156
REFRESCOS	13	11	24
JUGOS CASEROS	77	59	136
ENSALADAS	57	42	99
OTROS	226	126	352
AGUA	1	0	1
CEVICHEs	17	0	17
CONDIMENTOS	2	0	2

Análisis de Alimentos COMERCIO AUTONOMO, 2017



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
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.	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>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 reversado 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: 593 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 ibidem 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 ostenté"*.
- 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 receptar 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,

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	LUAE	Ministerio del Interior (Inmóvil)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
1	VIBRACION	ORTIZ COX JAIKA HUMBERTO	170474701001	NORTE	61815	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 1996	SI	SI	NO	NO	NO	VILCHI ESCOBAR Y AV ANAZONAS
2	ENCHUFO BAR	YERIZ BEHAVIORS GALO FERNANDO	170825300001	NORTE	72419	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	BONIFAZ OLIVERA Y AV BOBIE AGOSTO
3	MARACA	QUELUPANGUI MARTINEZ CLEMENCIA	171487719001	LA OCEANA	215624	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA NACIONAL AÑO 2001	SI	SI	NO	NO	NO	INIGO VASQUEZ DE CEREDA Y/6-68 Y MARISCAL SUCRE
4	MOCHES DE ARABA	GUARAN GUZCADO SANTIAGO DANIEL	171450728001	EL D'ALZARDO	311060	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015, 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 2011	SI	NO	SI	NO	NO	AVY TAMBA 122-41 Y AV TRENTE TIGUO ORTE
5	L O C	CORIA CORTES SANTIAGO AGUSTIN	171175041001	NORTE	93818	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 1998	SI	NO	SI	NO	NO	JOSE TAMAYO 222-57 Y VEINTIMILLA
6	DULCE PASION	VERA MACOS KEVIN ANDRES	172380284001	NORTE	33512	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO AMBIENTAL NO. 1919 N. REGISTRO 4262-A24 AÑO 2009	SI	NO	SI	NO	NO	AV 10 DE AGOSTO 164-483 E ISABEL TORAL
7	MOCHES DE PANTUSA	VELPACHA ORDOZ LOURDES HIRBELDA	110357937001	NORTE	2962	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2006	SI	NO	NO	NO	SI	AV 10 DE AGOSTO 165-77 Y SAN FRANCISCO DE MARI MARIYA
8	EL PABLO	SABANDO PISCO ELIA NICOLE	139923456001	NORTE	22423	Multiples M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2015	CERTIFICADO AMBIENTAL DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE DEL MUNICIPIO DEL AÑO 2011	X	NO	NO	SI	NO	AV 6 DE DICIEMBRE 162-106 Y 1058 E LILY BARRERA
9	ACROPAUL CLUB	TROYA BURGOS RENY MARISSOL	171075026001	EL D'ALZARDO	129919	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	NO	SI	AV MARISCAL SUCRE 221-323 Y CALLE 202 D
10	LA SUITE DEL BARBANO	PERALTA LOPEZ LUIS FERNANDO	160027454001	EL D'ALZARDO	129919	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	NO	SI	AV MARISCAL SUCRE 62-223 Y CALLE 204 D
11	NIGHT CLUB CARRIS S	REY FORBES ROSA ANGÉLICA	171077522001	QUITUMBE	547797	Multiples 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 173 Y SIN NOMBRE
12	NIGHT CLUB SLEEMERS	ROMERO ALVARO MILTON OSWALDO	171050410001	NORTE	421199	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	INFORME DE INSPECCION DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑOS 2009	SI	NO	NO	NO	SI	NICOLÁS LÓPEZ 137 Y AV DE LA PRENSA

Nº.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Predio	Uso de Suelo	Compatibilidad ON 127	Tipo de Licencia	Presentanda	LUAE	Ministerio del Interior (Inventariedad)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
13	EL FOOD AZUL	RODALGO AGOSTINI GARCIA DANIO SANTIAGO	170933325601	EL OYALUJO	231822	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	AV MARCELO PEREZ 42 Y AV PEDRO VICENTE MALDONADO
14	CLUB 122	MANRIGO GUAYAN ROSAR ROLANDO	170930746001	NORTE	20130	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	SI	SI	NO	NO	NO	BOQUA 027 Y PINZ GUERRETO
15	NORTH CLUB BOWLING	PESSIERES PALTA FABIAN ALJANDINO	1708983936001	NORTE	603164	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007	SI	SI	NO	NO	NO	AV 6 DE FEBRERO 25470 Y LA NIÑA
16	CONDORITO BAR 7	CARRERA MACAMALA DISE RICARDO	170930746001	QUITUMBE	352763	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2008	SI	SI	NO	NO	NO	AV DONALDO PEREZ 42 Y AV PEDRO VICENTE MALDONADO
17	VANTA BAR	GRIFFIN MACAMALA DISE RICARDO	170930746001	QUITUMBE	176001	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO ANUAL DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2008	SI	SI	NO	NO	NO	AV GONCALO PEREZ 42 Y AV PEDRO VICENTE MALDONADO
18	RELO COFFEE	SOTO RAMBANO DANIEL ANTONIO	171570497001	NORTE	70380	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2000	SI	NO	SI	NO	NO	JUAN MICHUIN OZ 45 OCA Y RIO TEGE
19	CAMP CLUB	VIRAREGO VICARIO LEONARDO FERRER	171584837001	NORTE	89847	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	SI	NO	NO	NO	SI	AV AMARANTAS 16025 Y GONZALEZ
20	EMERSON	GARCIA ZAMBRANO ANGEL DAVID	1716372451001	NORTE	21167	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2009	SI	SI	NO	NO	NO	AV DE LA REPUBLICA JIM Y DRISO DE ALBARRO
21	NORTH CLUB EXCLUSIV	MARQUEZ VERA JUAN CARLOS ANDRÉS	172346365001	NORTE	73642	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2001	SI	NO	NO	NO	NO	PERMISO SAN MARÍA 179 Y AV 70 DE AGOSTO
22	1 MISS YOU	LARA SUSANA GIPANARICA	1709374451001	NORTE	335230	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2000	SI	NO	NO	NO	NO	AV 10 DE AGOSTO 164-461 E ISABEL TORAL
23	EL DIAMANTE	ILIMINI VILACORCA DANIA ANDRÉS	3206345390001	QUITUMBE	163825	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PUBLICA AÑO 2007	SI	NO	SI	NO	NO	AV PEDRO VICENTE MALDONADO 341 66 Y CALLE 541
24	EL SHOW	GRANDA BARRERA MARÍA PRUDENCIA	170047980001	NORTE	51705	Múltiple M	Prohibido	LUAE ESPECIAL 2016	PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2003	SI	NO	NO	NO	SI	MISQUERA 1111 VZC OCA 22 Y AV AMERICA

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Perfil	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Prevalencia	UIAE	Módulo de Interior (Intermodul)	Módulo de Suelo	Suavidad del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
15	INSTR CLUB LA ILUSIÓN	ESCUELA MEBERIDA GINA ALONSO	171315461001	LA DELICIA	5400312	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2012, 2014 Y 2015		SI	NO	NO	NO	NO	ALMAGAL GUAYAS No. 30 Y VIA SANGOLQUI PISO
16	LA MANSIÓN	SUASNAVAS LOPEZ VICTOR HUGO	170968762001	LOS CHILLOS	5007205	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2012, 2015		SI	NO	NO	NO	NO	ALMAGAL CALLE 2 No. LOTE 48 Y ROSA YERA
17		RESFETE SALTOS ANDES ALONSO	171427181001	CALDERON	5012064	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014		SI	NO	NO	NO	NO	CALDERON, SANTA MARIA No. 17-49 Y DIEGO DE ALMAGRO
18	PARADERO JACK	CHIPANTANG LARA JACQUELINE ESTEFANIA	1721644501001	LA DELICIA	5098324	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014, 2015		SI	NO	NO	NO	NO	CALICALL EDUARDO P. ROSMAN No. 5N Y 5K
19	LEGS NIGHT CLUB	CEPERA UQUITILAS GERMAN GUSTAVO	171101169001	LA DELICIA	5121166	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2014, 2015, 2016		SI	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO, AV MAREL CONDOVA GALAZA No. 5N Y PABLO HERRERA
20	BAR SECRETOS	MOLINEROS VALENZUELA VICTOR HUGO	1714666621001	LA DELICIA	533897	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2015		SI	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO, RENO DE QUITO No. 5N Y SINGOLAJUA
21	FACULTAD DE LOS PANAS	RUIZ JEN CARMELO REATRIZ	070116924001	LA DELICIA	5407343	Agrícola Residencial	Prohibido			SI	NO	NO	NO	NO	MANEGALITO, SAN DOMINGO No. 5N Y 5N
22	GRUPO JEREZ	JEREZ CARDENAS WILSON GERMAN	1715389461001	LA DELICIA	5006570	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2015		SI	NO	NO	NO	NO	AV MAREL CONDOVA GALAZA No. 51164 Y EDUARDO ROSMAN
23	PIE CUBA RET	ESPINOSA RIPALCA MARIA JOSE	171415725001	LOS CHILLOS	5001100	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	ALMAGAL, TRONCAL DE LAS SIERRAS No. 1973 EN NOMBRE
24	COLORADOS BAR	VILLAMARIN CONDES MARCO PATRICK	1713924651001	LA DELICIA	550379	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	MANEGALITO, VIA A MANEGALITO No. 5N Y AYQUITO
25	LA FACULTAD NIGHT CLUB	PARRA CALPONS ERWIN ALONSO	1714387820001	LOS CHILLOS	5556864	Agrícola Residencial	Prohibido	LUAE ORDINARIA 2016		SI	NO	NO	NO	NO	PRITIC, NO PISO No. 5N Y JABAL MAJUALD
26	D.M.15	AVILA ESTUPRAN JUAN RAMON	0802170521001	NORTE	3892189	Múltiple M	Prohibido	CERTIFICADO AMBIENTAL NO. 5052-N, REGISTRO 4951-NON-REG 2009		NO	NO	NO	SI	NO	JUAN PABLO DEL 112 Y SAN GREGORIO

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Predio	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Prescrita	LUAE	Ministerio del Interior (Interrelativa)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
37	TOUCH ME	MARCO ANTONIO BARRIOS ARGÜELES RIVERA TELMÓN	060184170001	NORTE	26840	Múltiple M	Prohibido		CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2001	NO	NO	NO	SI	AV 10 DE AGOSTO N° 27 Y BUAMPALMA	
38	EL CASTILLO	COSIOLÓN CONSTANTE MARTÍN CECEDA	170814381001	NORTE	81376	Múltiple M	Prohibido		CERIFICACION FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2007	NO	NO	NO	SI	EDIFICIO 065 91 ENTRE ANAZONAS Y LA PICUSA	
39	WEST CLUB DE PIAÇA	ALVARADO GUERRA BRYAN MARIÑO	171577745001	ELDO ALFARO	4646	Múltiple M	Prohibido		FORMULARIO DE INSPECCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2007 AÑO 2008 AÑO 2009 AÑO 2010 AÑO 2011 AÑO 2012 AÑO 2013 AÑO 2014 AÑO 2015 AÑO 2016 AÑO 2017 AÑO 2018 AÑO 2019 AÑO 2020 AÑO 2021 AÑO 2022 AÑO 2023 AÑO 2024 AÑO 2025 AÑO 2026 AÑO 2027 AÑO 2028 AÑO 2029 AÑO 2030 AÑO 2031 AÑO 2032 AÑO 2033 AÑO 2034 AÑO 2035 AÑO 2036 AÑO 2037 AÑO 2038 AÑO 2039 AÑO 2040 AÑO 2041 AÑO 2042 AÑO 2043 AÑO 2044 AÑO 2045 AÑO 2046 AÑO 2047 AÑO 2048 AÑO 2049 AÑO 2050	NO	NO	SI	NO	NO	AV ANTONIO JOSÉ SUAREZ 310-135 Y HERNÁNDEZ DE PRADO
40	MACAMA FIOS	DANIEL GALDAMEZ MACHUCA	171207190001	ELDO ALFARO	85913	Múltiple M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 1997	NO	SI	NO	NO	AV ANTONIO JOSÉ SUAREZ 310-135 Y HERNÁNDEZ DE PRADO	
41	DUCAVAS	GUARIN CAYOTA PAUL AGUSTIN	171302164001	NORTE	132071	Medicinal Urbano 3 RUL	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007	NO	SI	NO	NO	CUERPO Y CANTERO DEL 33 Y AV 10 DE AGOSTO	
42	CLUB WARRIORS	GUSTAVO OLIVO PAUL ERNESTO	171334900001	NORTE	320162	Múltiple M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2006	NO	SI	NO	NO	AV LOYALIANO N° 848-878 Y CUAMBURDOS	
43	INCHU CLUB ZAFARY	GUARIN TEPAL SUGAMA GUINOLETA	171337813001	NORTE	187610	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA AÑO 2008	NO	NO	NO	NO	AV LOYALIANO N° 848-878 Y CUAMBURDOS	
44	LAS MARQUELAS	FABIANA ZARABONHO JACQUELINE VITRONICA	171207165001	LOS CHILLOS	109231	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS AÑO 2009	NO	NO	NO	SI	RUSTOS 15 Y CAMIEL GARCÍA SUAREZ	
45	NOCHES CANIBALES	CORREA GARCÓN ALVARO VIDENI	170349615001	QUINTUNE	98212	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA AÑO 2005	NO	NO	NO	NO	AV ANTONIO JOSÉ SUAREZ 310-135 Y HERNÁNDEZ DE PRADO	
46	WEST CLUB MORELA	AMILIO ANTONIO AYUBAN ELENA	0105212047001	NORTE	1231403	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA N° 0116277 AÑO 2005	NO	NO	NO	NO	AV 6 DE OCTUBRE N° 46-72 Y SAN RAFAEL	
47	S15	ANARIS SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL	170207190001	NORTE	25323	Múltiple M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA AÑO 2001	NO	NO	NO	NO	EDIFICIO N° 15141 BARRIO SAN RAFAEL	
48	TROPICANA CLUB			NORTE	21404	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	NO	AV 10 DE AGOSTO N° 59 Y EL PICA	

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Puesto	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 137	Tipo de Licencia	Prevalencia	LMAE	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Chufo	Dirección
49	SANTA DABLA - CHEERS	ARCOY ORTEGA AUS. HONORIO	1712151467001	NORTE	18804	Multigrú M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2003. CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2009	NO	SI	NO	NO	SI	AV. AMÉRICA NOROCCIDENTAL Y MOSQUERA INHIBAZ
50	MERELIN			NORTE	83453	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2003. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2001	NO	SI	NO	NO	NO	ARTURO MERINÉS LA GUCHA
51	LATTIB CERD	GAYLANS GONZALEZ SUJANA	171119915001	LA BRUJCA	52568	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2005.	NO	SI	NO	NO	NO	LEONIDAS VIVIANI (05-47) Y AV. DE LA VIBRKA
52	LA CASA DEL PULCER	SORRENZA ARAUZ MANUEL SANTIAGO	170542077001	ELOY ALFARO	112485	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑO 2007. CERTIFICADO AMBIENTAL DEL AÑO 2010	NO	SI	NO	SI	NO	CALLE ZODIACALCA Y TONCADO SE
53	NEW YORK			LA MARESCAL	29256	Multigrú M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2001 Y 2001.	NO	SI	NO	NO	NO	LA NEBA LA-405 AV. AMAZONAS
54	EL LINDA - EL PORTON	MERINO ZAIBRAMO IVARASTO JOSELUITO	171359007001	ELOY ALFARO	162895	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2004 Y 2005.	NO	SI	NO	NO	NO	TABOZO 526-75 Y SAN GERARDO
55	LA WEBANA	MERINO ARIAS HECTOR	172789278001	LA MARESCAL	56078	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DE BOMBEROS DEL 2001. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2009	NO	NO	NO	SI	NO	PODQUIRINTO 64-275 Y AV. AMAZONAS
56	QUALIPA	AREDEZ HUPTAGOS MARIELA YVYMAIA	1728960760001	LA MARESCAL	42038	Residencial urbano 2 RU2	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	CRUZO DE SAMAGRO 056-158 TOBELLANA
57	CLUB VENUS - BONDY	CARRILLO CARRANZA MELTON RAUL	170410025001	ELOY ALFARO	42142	Multigrú M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD DEL AÑO 2010. CERTIFICADO AMBIENTAL DEL AÑO 2009.	NO	NO	SI	NO	NO	AV. MALDONADO 7511-131 PUJIO
58	LENA CLUB	MAYALO CUMBAJUN HARKO GASTON	170178672001	ELOY ALFARO	184143	Residencial urbano 2 RU2	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE SALUD AÑO 2010. Y CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL AÑO 2007.	NO	NO	NO	SI	NO	MERINO GARCERAN 066-235 Y CALLE C
59	BOIL HOUSE - MECASA	AREVALO DUARTE LUIS ALFREDO	0601079540001	NORTE	137951	Residencial urbano 2 RU2	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 TELERANES 050-144 Y AV. 505 DE DICIEMBRE
60	LAS VIGAS - MEROSHIZ	GALLO MARTINEZ CORAL KLUWERT	171410669001	LA MARESCAL	87465	Residencial urbano 2 RU2	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	NO	REINA VICTORIA 123-98 Y WELSON

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario/a	Identificación	Zona	# Predio	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Preventiva	LUAE	Ministerio del Interior (Interseccional)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Corte de Bancos de Quito	Dirección
61	BOUTANG	CORRE GONZÁLEZ GABRIELA ELIZABETH	312717959001	LA BELLA	372941	Residencial urbano 2 (R2)	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. CALO PLAZA CASO N°6-130 KM#72
62	SIS KISS BAKE	VARGAS TENE CAROLINA DEL PILAR	171946711901	QUITUMBE	477315	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido		CEBILICAJIDE UNICIONAMIENTO DEL CUERPO DE INGENIEROS CIVILES DEL QUITO DEL AÑO 2007	NO	NO	NO	SI	NO	EL PONTON DE 1-141 Y PANAMERICANA SUR
63		PABLA BERNA MAGGIE DOLORES	663069706061	AGUAY	48774	Multiplic M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	BOVIA DE 1-26 Y AV. 20 DE JUNIO ZUFFRINO
64	DECLUPVO - SUR	VELÁZQUEZ MORAÑA JULIA MARICEL	1309171039001	ELOY ALFARO	546028	Multiplic M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. NATALIA SUDE SHERID Y ANAMARCA
65	AMORÉ - SWING	LOPEZ SIBERINO LUIS GERARDO	6600393979001	NORTE	5722	Multiplic M	Prohibido		PERMISO DE FUNCIONAMIENTO MINISTERIO DE SALUD 2011. PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO SER. MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2007 Y 2008. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO DE INGENIEROS CIVILES DEL QUITO AÑO 2010	NO	SI	NO	SI	NO	BOVIA Y AV. 10 AGOSTO
66	CARAMELO BOUTICA			NORTE	607709	Multiplic M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. 6 DE DICIEMBRE Y SABANELA
67	CASA AZUL			ELOY ALFARO	34611	Multiplic M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. MALDONADO Y FRANCISCO DÓRMIZ
68	LA BELLA			ELOY ALFARO	3034287	Residencial Urbano 2 (R2)	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. SIMÓN BOLÍVAR Y CALLE 515
69	TORRE BLANCA			ELOY ALFARO	398732	Residencial Urbano 3 (R3)	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. SIMÓN BOLÍVAR Y CALLE 516
70	THE OFFICE	MURIZ MERO GIORA	1707445767001	ELOY ALFARO	342283	Multiplic M	Prohibido		PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIA AÑOS 2008.	NO	SI	NO	NO	NO	MUNA Y AV. MARCELA SUAREZ 153 Y 167 TABUADO
71	TEINTY HOUR			LA BELLA	43391	Multiplic M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	AV. ELOY ALFARO Y CALLE 514
72	DANUBIO AZUL	CRUJANTE SORIANO LUIS MARCELA PATRICIA	170767467001	CENTRO	43311	R1/CPN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VICENTE ROSALES Y CALLE 516

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Fracdo	Uso de Suelo	Compatibilidad OM 127	Tipo de Usos	Preferencia	LUAE	Municipio del Inceptor (mandante)	Municipio de Salud	Servicio del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Cnto	Dirección
73	PANTERA ROJA			CENTRO	42112	RE/CIN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VICENTE HOGARREY Y CALLES
74	CANTERA			CENTRO	214306	PI/CIN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	VICENTE HOGARREY Y CALLES
75	EL ZAGURO			LOS CHILLOS	275434	Residencial Urbano 1 RU1	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	NERY BARTOLOME RUIZ
76	PLATINUM CLUB PUENTE 27			LOS CHILLOS	275462	Residencial Urbano 1 RU1	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	DETA Y NIBB
77		BARRAMONTES DAL GONDA MARTINE	17096514801	LA SELVA	513575	Agrícola Residencial	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	SAN ANTONIO - ESPERANZA / ADE FLORENA / OCEANSA / NICOLAS CORTEZ
78		VACA SORINA NIMENA VALDEA	171379708001	NORTE	351217	Múltiple M	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	RUIPAMBA - PROF MUNICIPALES / AV LA PRENSA / NIS / SUT / JOSE SUAREZ
79	LAS GALERIAS	DETE CRONADO TUMUNDO	1701445767001	EL D'ALFARO	34225	Múltiple M	Prohibido		PERIODO SALUB DE FUNCIONAMIENTO CON MINISTERIO DE GOBIERNO Y POLICIALES 2004	NO	SI	NO	NO	NO	SANANA - COMBATIENTES / MARISCAL SUAREZ / ESZ - 130 / TABAZO
80		MORALES MANCY TERESA	1001093143001	QUITUMBE	654211	Múltiple Ia	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	GUANABAN - MARTINE ALVAREZ / AV MALDONADO / 557 / CALLE 1
81		TERAN VELEZ MIGUEL ANTONIO	109337767001	TUMBACO	5607387	RE/GR	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	CUMBANA - SERRANO / AV SANCOR BOLAÑOS / 587 / 5A
82		TANDALIA IRRINJUNA SEGUNDO OSWALDO	050103154001	NORTE	5050073	PI/CIN	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	IPIPAPA - PROTECTORIA / AV SIMON BOLIVAR / 51N / DE LAS PALMERAS
83		MEDRANDA PARRAGA ANA DEL ROSCO	170958841001	LOS CHILLOS	5901330	Agrícola Residencial	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	ALANGASI - TOMAS DE LA OROCA / ALJAY / LOTE 21 / GUAYAS
84		GALLO MARTINEZ DOBIS KUSARET	1711210569001	LA MARISCAL	194499	Residencial Urbano 2 RU2	Prohibido			NO	NO	NO	NO	NO	MARISCAL SUAREZ - MARISCAL SUAREZ / VICTORIA SUAREZ / WILSON

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Predio	Use de Suelo	Compatibilidad OM 137	Tipo de Licencia	Prestatario	LUAE	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Campo	Dirección
85		MARCELO VILLAZOR GALO GABRIELINO	1305209134001	QUITUMBE	11233	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	TURUBAMBA - SUDAN TURUBAMBA / CALLE 7 / LOT 210 / PASAJE 5/N
86		SEBILA GONZALEZ FRANCISCO JAVIER	171173697001	LA BELICIA	43595	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	POYTAÑO, ANGELO GONZALEZ LA TORRE / CALLE 200 / ANILLO Q CANTON
87		MARCELO MONTECOSA INGEL FRANCISCO	170937138001	LA BELICIA	79720	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
88	OPCIÓN 09	TAPIA ABEL NEOLÁS ESTEBAN	0903337214001	LA BELICIA	25153	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
89	EL ARROZ	PARRA FUENTES CARLOS ESTEBAN	171305462001	LA BELICIA	21034	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
90		RAMIRO CONCEPCION ANDRES EDUARDO	171305579001	LOS CERRILLOS	38822	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
91		DELEGADO RAMIRO CONCEPCION JHOVANI	171305462001	LA BELICIA	178619	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
92		DELEGADO HIDALGO CRISTIAN DAVID	171305462001	LA BELICIA	225109	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
93		CALDERON RALFO DANNY CHRISTIAN	171423209001	QUITUMBE	53140	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	QUITUMBE - PARASISO PASEO GUAYAMA / BARRIO 081109 / OTIWA BARRIO
94		LEMA MACCORDER NARETZA GABRIELA	1305209134001	TUNIBALCO	5705174	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	PRO - TULLICHIN / INTERCOMUNICACION / S/N
95	NIETH CLUB BARBÉS HOTEL VIP	HERRANDEZ FORNÉS ANA JULIA	092357157001	LA BELICIA	200078	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO
96	LOS MURCELES DE ORO	RAMIREZ FUENTES LUCIA MARCELA	1305209134001	LA BELICIA	200078	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CANTON / CALLE 100 / ANILLOS / LOT 15 / ELOY ALFARO

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zonal	# Perfil	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Prescrita	LULAE	Ministerio del Interior (Interdependencia)	Municipio de Salud	Secretaría del Ambiente	Cuerpo de Bomberos de Quito	Dirección
97		CASABEOLA CONSTANTE MONTA CECILIA	170481381001	LA DELICIA	131798	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	ROMELANO MONJE DORCO / ANTONIO FLOR / N74-53 / ANTONIO BASANTES
98		LEON SAA LARCAO YIMCO	010346421801	LA DELICIA	95240	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - STAFISICA BALA / BARTOLOME SANCHEZ / N72-146 / SM
99		GUAYGUAICO RAMOS CRISTIAN GEOVANNY	10041673115001	LA DELICIA	95140	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - SANTA LUCON BALA / ALEXSANDY / N70B-143 / BARTOLOME SANCHEZ
100		MONTUJAR ALVAREZ JENNY EDUARDA	1711504201001	LA DELICIA	233156	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - ACETUNOS / N75-35 / CALLE E7
101		SALVADOR VITERI BYRON FERNANDO	170012840001	QUITUMBE	105015	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	TURUBAMBA - SIN NOMBRES / CALLE 7 / SM / CALLE 1
102	DUJIZA	ORRICO DAGUANES ANDRA	160978121001	LA DELICIA	331807Z	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTINA 2 / DE LOS AELUMOS / E8-17 / E9
103		CORRAL PUSDA GAIBRE ENRIQUE	1738714216001	LA DELICIA	751134	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTIANA / LOS ACETUNOS / E8-17 / AVENIDA ELDY ALVARO
104		RECALCE BAHAMONTES CATHERINE TATIANA	17105481788001	LA DELICIA	105507	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTIANA / AVELLANEDA / 97 / AV. GALO PLAZA LASSO
105		RAMBA FUENTES CARLOS EFRAIN	1713067090001	LA DELICIA	205507	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTIANA / AVELLANEDA / 97 / AV. GALO PLAZA LASSO
106		RAMBA FUENTES CARLOS EFRAIN	17130671600001	LA DELICIA	105507	Industrial 7	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTIANA / AVELLANEDA / 97 / AV. GALO PLAZA LASSO
107		VERBA SALADA FRANCESCA MARIA	0913317523001	TUMABACO	5787465	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	PRO - TULUCHI / VÍA INTERCOMERCIAL / LOTES 1 Y 2 (FORMALIZADO)
108	TUMABACO	RECALCE BAHAMONTES CATHERINE TATIANA	17105481788001	LA DELICIA	652451	Industrial 3	Permitido			NO	NO	NO	NO	NO	COMITÉ DEL PUEBLO - CRISTINA 2 / CALLE 9 / LOTE 188 / DE LOS ANJOS

No.	Nombre del Establecimiento	Propietario	Identificación	Zona	# Predio	Uso de Suelo	Compatibilidad DM 127	Tipo de Licencia	Presalvencia	UAE	Ministerio del Interior (Intendencia)	Ministerio de Salud	Secretaría del Ambiente	Corporación de Bomberos de Chile	Dirección
109		ANLA GUERRA AUONKO HUIANGO	17128529001	LOS CHILEOS	279271	Industrial 2	Permitido			NO	NO	NO	NO	COMOCOTU - PODER JUDICIAL / JUAN DE DIOS MARTINEZ NEIRA / SIN / HERNANDEZ DE MAGALLANES	

0896

Oficio STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC No. 2016-556488
Oficio No. SGC-2018 No. 0656

22 FEB 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

ASUNTO: Remisión del texto definitivo del proyecto de Ordenanza Modificatoria, Segunda Reforma de la OM 127 d el PUOS.

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018 No. 0656 de fecha 22 de febrero de 2018, en que se refiere a la sesión extraordinaria realizada el miércoles 21 de febrero de 2018, en que luego de conocer el proyecto de ordenanza modificatoria de la OM 127, del PUOS Segunda Reforma, se resolvió solicitar a esta dependencia se remita el texto definitivo del proyecto normativo en referencia.

Esta dependencia remite en archivo físico lo siguiente:

- Cuadro resumen de los cambios realizados a los instrumentos normativos modificados.
- Texto de la propuesta de ordenanza, donde aparecen los textos de los últimos temas tratados en color verde.
- Texto del Anexo PUOS, con últimos textos de cambio en color verde.
- Apéndice PUOS, se adjuntan los cuadros desde el No. 3 al No. 8, no se incluyen los cuadros Nos. 1 (219) y 2 (16) debido al importante volumen de hojas impresas.

Se adjunta el archivo digital en un CD con la información completa.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-02-22	#5

Adjunto: lo indicado.

CC. para conocimiento: Abogado Sergio Garnica, Concejal metropolitano de Quito, presidente de la Comisión de Uso del Suelo.

RECIBIDO:	<i>Falanga</i>	QUITO ALCALDÍA	SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
FECHA:	23-02/2018		RECEPCIÓN
HORA:	8:45		Fecha: 23-02-2018 Hora: 8:45
SERVA:	<i>B. M. S. B.</i>		Nº. HOJAS: 47 h
			Recibido por: <i>Rafael</i>

0914

Oficio STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC No. 2016-556488
Oficio No. SGC-2018 No. 0656

26 FEB 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

ASUNTO: Mapas Segunda Reforma de la OM 127 del PUOS.
Asignaciones área adyacente al Terminal El Beaterio.


De mi consideración:

En alcance al oficio No. STHV-DMPPS-0896 de fecha 22 de febrero de 2018, según lo dispuesto y acordado por la Comisión de Uso de Suelo en la sesión extraordinaria de miércoles 21 de febrero de 2018 en relación a la aplicación de la noma NFPA30 y los Decretos Supremos 616 y 3068, al sector adyacente al Terminal El Beaterio, adjunto al presente oficio los mapas correspondientes a las Disposiciones Generales 4ta. y 5ta. de la Reforma a la Ordenanza 127 y 192 respectivamente.

Atentamente,


Arq. **Jacobo Herdoíza B.**

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA


ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-02-23	

Adjunto: lo indicado.

CC. para conocimiento: Abogado Sergio Garnica, Concejal metropolitano de Quito, presidente de la Comisión de Uso del Suelo.

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **26 FEB 2018** Hora **8:53**

Nº. HOJAS 2 ANEXO
Recibido por: 

Oficio STHV-DMPPS-0915
DM Quito, 26 FEB 2018
Ticket GDOC No. 2018-023528

2017-10244

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 26 FEB 2018 Hora 8:53

Nº HOJAS TRES
Recibido por: [Firma]

Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

ASUNTO: Informe de la Secretaría de Ambiente sobre los polígonos de tiro en el territorio DMQ.

De mi consideración:

En respuesta al requerimiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano, remite mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-524 de fecha 14 de febrero de 2018, ingresado a esta dependencia con el ticket de referencia GDOC No. 2018-23528 de fecha 22 de febrero de 2018, el criterio ambiental y las condiciones para la implantación de los polígonos de tiro, con el objetivo de reducir los impactos que la actividad deportiva genera en su entorno, detallado en el informe adjunto.

Lo que se remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y de ser el caso, se dispongan las acciones para su incorporación en el cuerpo normativo de la propuesta de ordenanza en segunda reforma del PUOS.

Atentamente,

[Firma]
Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-02-23	[Firma]

Adjunto: lo indicado.

Oficio No. SA-DPN-UAP-2018-524
DM Quito, 14 de febrero de 2018
Ticket GDOC N° 2018-023528

Arq.
Hugo Chacón
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)
García Moreno N2-57 y Sucre

Presente.-

Asunto: Criterios ambientales para uso de suelo
para implantación de polígonos de tiro.
Ref. Oficio 2018-0461

De mi consideración:

En respuesta al oficio en referencia en el que solicita remitir el “criterio ambiental y condiciones para la implantación de polígonos de tiro, con el objetivo de reducir los impactos que esta actividad deportiva genera en su entorno”, adjunto el informe que contiene la información requerida.

Atentamente,



Verónica Arias C.
SECRETARIA DE AMBIENTE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	C. Dávalos	SA - DPN	14-02-2018	S
Revisión:	R. Ruiz	SA - DPN	14-02-2018	PET
Aprobación:	S. Sandoval	SA - DSA	15/FEB/2018	

Ejemplar 1: Arq. Hugo Chacón
Ejemplar 2: SA Expediente Generales

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE AMBIENTE

HORA: _____
FECHA: 2º FEB 2018 *jhso*

HOJA DE CONTROL: _____
NÚMERO DE FOLIOS: _____
REVISOR: _____

**CRITERIOS AMBIENTALES BÁSICOS PARA DETERMINACIÓN DE USO DE SUELO
COMPATIBLE CON EL DESARROLLO DE POLÍGONOS DE TIRO DEPORTIVOS**

SECRETARÍA DE AMBIENTE

14 DE FEBRERO DE 2018

El diseño y operación de los polígonos de tiro deportivo, así como la regulación del uso de armas en el Ecuador está sujeto a las normas emitidas por el Comando Conjunto de la Fuerzas Armadas.

Los siguientes criterios tienen que ver con la factibilidad ambiental para desarrollar un polígono de tiro deportivo, en espacios abiertos dentro del Distrito Metropolitano de Quito, el entorno paisajístico para implantación de un polígono de tiro deberá estar dominado por áreas no pobladas o muy escasamente pobladas. Se excluyen los territorios dentro de Áreas Protegidas Metropolitanas y Bosques y Vegetación Protectoras.

- El área de implantación deberá ser de al menos 3 hectáreas, libres de actividades humanas.
- En base a estudios ecológicos rápidos se deberá asegurar que el área de influencia directa no tiene valores ecológicos significativos, como por ejemplo:
 - El área no es hábitat de especies de vertebrados (anfibios, reptiles, aves, mamíferos) endémicas, migratorias, en alguna categoría de amenaza o de bajo rango de distribución en el DMQ
 - Nivel de alteración de la cobertura vegetal entre alto y muy alto
 - Sectores con alto grado de erosión de suelo
- Se requerirá previamente que el proyecto cuente con un estudio de los niveles de ruido.
- El proyecto deberá incluir la conformación de pantallas de insonorización (aplicando por ejemplo, barreras de arbustos y árboles en la periferia del área de influencia directa).



Blgo. Gustavo Mosquera

1224

Oficio Nº STHV-DMPPS-15
DM Quito,
Ticket GDOC-2016-556488

15 MAR 2018

*Recepción
de STHV
15/03/2018*

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

Asunto: Solicitud de información

De mis consideraciones:

En atención los oficios nº SGC-2018-0800 de 07 de marzo de 2018 y SGC-2017-0817 de fecha 08 de marzo de 2017, ingresados a esta dependencia con número de trámite de la referencia GDOC el 13 de marzo de 2018, mediante el cual solicita la remisión de "un mapa de uso de suelo vigente donde constan los polígonos Agrícola Residencial Rural plenamente identificados ; y también un mapa en los que se precisen los polígonos de uso Agrícola Residencial Urbano, debiendo indicar de manera particular aquellos ARU que tengan asignadas zonificaciones A36, A37 y A38".

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite en formato impreso A0, y en formato PDF la información solicitada.

Atentamente,

María de P. González

Arq. María González V.

**DIRECTORA METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. P. Cubillo	DMPPS	12.03.2018	<i>PC</i>

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **15 MAR 2018** Hora **11:50**

Nº HOJAS 8

Recibido por: *[Firma]*

Oficio No. SGC-2018 0800

Quito D. M., 07 MAR. 2018

TICKET GDOC: 2016-556488

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Presente.-

Asunto: Se solicita los mapas en los que conste zonificaciones A36, A37 y A38 en Agrícola Residencial Urbano y el mapa con las categorías Agrícola Residencial Rural.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 5 de marzo de 2018, luego de conocer el proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a usted remita hasta el día 6 de marzo de 2018, conforme a su ofrecimiento en la Comisión, el mapa de uso de suelo vigente donde constan los polígonos Agrícola Residencial Rural plenamente identificados; y, también un mapa en el que se precisen los polígonos de uso Agrícola Residencial Urbano debiendo indicar de manera particular aquellos suelos ARU que tengan asignadas zonificaciones A36, A37 y A38.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 5 de marzo de 2018.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-03-07	e
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-03-07	X

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Identificador de usuario:
 Correo:
 Teléfono:

Byron Guil
 Teran Castrii
 1704048550
 byronteran@gma
 2504141 ext. 103
 09996142229
 PERSONAS NATURALE

Dimedo Xavier Bermeo Tz
 Dirección del propietario
 +5937127 por agt

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO

FECHA: 9 MAR 2018 HORA: 11:40

HOJA DE CONTROL:

NÚMERO DE HOJAS:

RECIBIDO POR:



Oficio No. SGC-2017- 0817

Quito D. M., 08 MAR. 2018

TICKET GDOC: 2016-556488

Arquitecto
 Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
 Presente.-

Asunto: Se insiste en pedido relacionado con mapas de las zonificaciones Agrícola Residencial Urbano y Rural.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito; y, en el literal d) del artículo 88 del COOTAD, me permito insistir a usted que, con el carácter de urgente, se remita la información requerida mediante oficio No. SGC-2018-0800 de 7 de marzo de 2018, relacionado con el mapa de uso de suelo vigente donde constan los polígonos Agrícola Residencial Rural plenamente identificados; y, también un mapa en el que se precisen los polígonos de uso Agrícola Residencial Urbano debiendo indicar de manera particular aquellos suelos ARU que tengan asignadas zonificaciones A36, A37 y A38.

Atentamente,

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

Adjunto:

- Copia de oficios Nos. SGC-2018-0800 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-03-08	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-03-08	

- Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Oficio No. SGC-2018

0800

Quito D. M.,

11 MAR. 2018

TICKET GDOC: 2016-556488

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se solicita los mapas en los que conste zonificaciones A36, A37 y A38 en Agrícola Residencial Urbano y el mapa con las categorías Agrícola Residencial Rural.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 5 de marzo de 2018, luego de conocer el proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a usted remita hasta el día 6 de marzo de 2018, conforme a su ofrecimiento en la Comisión, el mapa de uso de suelo vigente donde constan los polígonos Agrícola Residencial Rural plenamente identificados; y, también un mapa en el que se precisen los polígonos de uso Agrícola Residencial Urbano debiendo indicar de manera particular aquellos suelos ARU que tengan asignadas zonificaciones A36, A37 y A38.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 5 de marzo de 2018.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-03-07	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-03-07	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Ticket#2018-035877 — MAPAS DE LAS ZONIFICACIONES AGRICOLA RESIDENCIAL URBANO Y RURAL

Información del ticket

Antigüedad: 0 m
Creado: 08/03/2018 - 13:41
Creado por: Rosero Ivonne
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Identificador del cliente: SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Herdoíza Bolaños Jacobo

Información del cliente

Nombre: SECRETARÍA GENERAL DEL
Apellido: CONCEJO METROPOLITANO
Identificador de usuario: Ab. Diego Cevallo[...]
Correo: sincorreoCMQ@hotmail[...]
Teléfono: 3952300
Fax: Ext. 12231 / 12244
Calle: Venezuela y Chile[...]
Ciudad: Quito
País: Ecuador

Localidad

Tickets abiertos (cliente) (73)

Artículo #1 – MAPAS DE LAS ZONIFICACIONES AGRICOLA RESIDENCIAL URBANO Y RURAL

Creado: 08/03/2018 - 13:41 por Rosero Ivonne

De: SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Asunto: MAPAS DE LAS ZONIFICACIONES AGRICOLA RESIDENCIAL URBANO Y RURAL
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-0817.PDF , 18.1 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).

x

Ticket#2016-556488 — 4894-T-PROPUESTA DE REFORMA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 127 DEL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

*Ing. Paulina cub. U
2018-03-13 AAS*

*Ing. Mario Sosa
2018-03-08*

Información del ticket	
Antigüedad:	483 d 23 h
Creado:	08/11/2016 - 14:27
Creado por:	Holmes Roldos María Elisa
Estado:	cerrado con éxito
Bloqueo:	desbloqueado
Prioridad:	3 normal
Cola:	ALCALDIA METROPOLITANA
Identificador del cliente:	12
Tiempo contabilizado:	0
Propietario:	Alcaldía Gestión Documental

1224

SH

Información del cliente	
Nombre:	SECRETARIA GENERAL
Apellido:	CONCEJO METROPOLITANO
Identificador de usuario:	SECRETARIA CONCEJ[...]
Correo:	secgconcejo@quito[...]
<p>📌 Tickets abiertos (cliente) (452)</p>	

Artículo #158 – Nota

Creado: 07/03/2018 - 13:29 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Gestión Documental Alcaldía
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-0800.PDF , 18.4 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).

x
 VA SECRETARIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA 2018-SGC-0800
 CC CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #157 – Nota

Creado: 07/03/2018 - 11:03 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Gestión Documental Alcaldía

1984

1984

1984



Fecha: 20 MAR 2018 Hora 12:17

Nº. HOJAS -42h-

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

20 MAR 2018

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

De mi consideración:

La emisión del presente informe se realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2018-0952 de 20 de marzo de 2018, 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. ANTECEDENTE:

Con Oficio No. STHV-1300 de 19 de marzo de 2018, el arquitecto Jacobo Herdoíza B., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el texto de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, así como sus respectivos anexos, que ha sido trabajado en varias sesiones de la Comisión de Uso de Suelo, procesando las observaciones realizadas en el seno del Concejo Metropolitano.

III. 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:

“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 (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:*
 - *PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.*
 - *PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.*
 - *PUOS V2, de los derechos de vías.*
 - *PUOS P2, de áreas de protección especial.”*
6. La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 18, numeral 1, letra d), dispone que los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos, y serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia; y, excepcionalmente, entre otros casos, por solicitud edilicia.

IV. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO AL PROYECTO NORMATIVO:

1. El proyecto normativo propuesto que permite la revisión del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, legalmente tiene su sustento en el artículo ... (18), numeral 1), letra d) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, y que señala que los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos, y serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia; y, excepcionalmente, entre otros casos, por solicitud edilicia. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.
2. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece como instrumento de ordenamiento territorial, a nivel cantonal, el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios (artículo 12).

Estos planes a su vez deberán contener un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurantes y urbanísticos. (artículo 27). 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. (artículo 29)

El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. (artículo 30).

La normativa municipal respecto a la instrumentalización de la planificación, se encuentra establecida en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (publicado en Registro Oficial S 467 de 26-mar-15), Plan que constituye el instrumento de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial del DMQ entre los años 2015 y 2025.

Uno de los contenidos del PMDOT constituye el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041 que contiene el PMDOT, se sustituyó el PUOS y su anexo. Esta Ordenanza constituye un instrumento de regulación metropolitana que constituye parte del PMDOT que tiene por objeto la estructuración de la clasificación, usos, ocupación y edificabilidad del suelo, y que coordina los aspectos esenciales del funcionamiento de todo el territorio del DMQ.

En su Disposición General Primera de la referida ordenanza, se encarga a la STHYV para que en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales, presente a la Comisión de Uso de Suelo para aprobación del Concejo Metropolitano los proyectos normativos a fin de adecuar el PMDOT y las ordenanzas, planes y proyectos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En la planificación e instrumentalización establecida por la LOOTUGS y por las Ordenanzas Metropolitanas, existen coincidencias conceptuales, sin embargo se establecen varios instrumentos y componentes nuevos y denominaciones de instrumentos, los mismos que deberían incorporarse a la normativa municipal, para lo cual la misma LOOTUGS ha previsto un régimen de transición al establecer en su Disposición Transitoria Quinta lo siguiente:

“Disposición Transitoria Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”

Disposición Transitoria que ha sido adecuadamente recogida por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano de Quito, en la Ordenanza Metropolitana No. 127, Disposición General Primera que dice:

“Encárguese a la STHYV para que en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales, presente a la Comisión de Uso de Suelo para aprobación del Concejo Metropolitano los proyectos normativos a fin de adecuar el PMDOT y las ordenanzas, planes y proyectos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.”

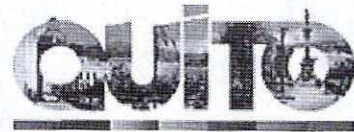
En razón de lo expuesto, y considerando que los planes, entre estos el PUOS, pueden ser revisados, excepcionalmente, antes de que se cumpla el plazo de su vigencia, cuando exista de por medio una solicitud edilicia; y, que, por otra parte, la norma nacional establece un plazo transitorio para la adecuación de la normativa municipal con el régimen legal establecido por la LOOTUGS, el presente proyecto de ordenanza para revisión y reforma del PUOS es legalmente viable, y se encuentra plenamente fundamentado en las disposiciones legales citadas tanto de la LOOTUGS, cuanto de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

3. Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria y considerando que la revisión del Plan de Uso y Ocupación del Suelo se encuentra debidamente fundamentado con el análisis legal anteriormente efectuado, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, 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. El penúltimo considerando que se refiere al artículo 30 de la LOOTUGS. debería ser ubicado a continuación del considerando décimo primero.
2. Luego de los considerandos que se refieren a la LOOTUGS, se añadiría uno que contenga el texto de la Disposición Transitoria Quinta de la referida ley.
3. En el artículo 2, se recomienda sustituir la palabra “Refórmese”, por la palabra “Sustitúyase”





PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (e)



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo y un cd para la Secretaría General del Concejo Metropolitano

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

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	20-03-2018	
Revisión:	Edison Yépez	PRO		
Aprobación:	Gianni Frixore	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Gamica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo