

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0049-OF

Quito, D.M., 15 de enero de 2021

Asunto: Asumiendo iniciativa normativa del Proyecto de Ordenanza Metropolitana derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558, sancionada el 09 de mayo del año 2014

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Distinguida Señora Secretaría del Concejo Metropolitano del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante «GAD DMQ»),

De conformidad con el literal «d» del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en combinación con el artículo 12 de la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C-074 de 08 de marzo de 2016, en mi calidad de Alcalde Metropolitano del GAD DMQ, asumo la iniciativa normativa del Proyecto de Ordenanza Metropolitana derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558, sancionada el 09 de mayo del año 2014, mediante la cual se aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial «Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas».

En tal virtud, Señora Secretaría, se servirá calificar y remitir el proyecto de ordenanza referido ut supra y los correspondientes informes técnicos y legales que forman el expediente («adjuntos») a la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano, para su tratamiento.

El expediente completo se encuentra disponible en el siguiente hipervínculo de acceso: <https://bit.ly/3nR624S>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0049-OF

Quito, D.M., 15 de enero de 2021

Documento firmado electrónicamente

Dr. Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

- informe_plataforma_productiva_vf.pdf
- GADDMQ-PM-2021-0071-O.pdf
- EPMMQ-GG-2021-0026-O.pdf
- proyecto_ordenanza_derogatoria_puae_plataforma_productiva_15012021.docx
- 4929-e-secretria_tecnica_de_gestion_inmobiliaria-of._setgisp-setegisp-2020-0268-o_0001 (1).pdf
- normativa_puae.pdf
-
- oductiva_de_los_sectores_estrategicos_y_empresas_publicas_-_proyecto_arquitectonico_especial_ok..pdf
- sthv-2020-1011-o (1).pdf
- STHV-2021-0026-O.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Pubenza María Fuentes Flores	pmff	AM	2021-01-15	
Elaborado por: Esteban Alejandro Rodriguez Vaca	er	AM-AA	2021-01-15	
Aprobado por: Jorge Homero Yunda Machado	JY	AM	2021-01-15	

	INFORME TÉCNICO
	Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo

Tema:	Solicitud de informe
Oficio/Solicitud:	Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0008-OF
Proyecto:	Informe Técnico PUAE Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas
Fecha de solicitud:	04 de enero de 2021.

Antecedentes:

- El 09 de mayo de 2014, mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 0558, el Concejo Metropolitano aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (“PUAE”) para la construcción de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas.
- La aprobación se la realizó con fundamento en lo determinado en el artículo 26 la Ordenanza No. 172, sancionada el 30 de diciembre del 2011, la misma que actualmente se encuentra reformada e incorporada al Código Municipal. Dicha disposición legal determinaba, en su inciso 4, que “...La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.”.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante resolución No. STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013 expidió el “REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES”, a través del cual se aprobó el mencionado PUAE, y en cumplimiento a dicho reglamento se emitieron los siguientes informes técnicos favorables para el desarrollo del PUAE:
 - (a) Informe técnico favorable para el desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos, emitido por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, mediante oficio Nro. EPMMQ-2014-269, de 11 de abril de 2014.
 - (b) Informe técnico favorable para la aprobación del referido proyecto urbanístico arquitectónico, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio Nro. STHV-1618 de 15 de abril de 2014.
 - (c) Informe técnico emitido por la Secretaría de Movilidad, contenido en el oficio Nro. SM-649 de 15 de abril de 2014, con recomendaciones de medidas de mitigación a la movilidad frente a la implementación del proyecto en mención.
 - (d) Informe legal favorable emitido por la Procuraduría Metropolitana, en el marco del expediente Nro. 1392-2014, de 22 de abril de 2014.

- Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-O, de fecha 23 de julio de 2020, presentado por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en el que se solicita: *“se realicen las gestiones correspondientes, con la finalidad de atender lo expuesto por el Comité en mención, donde resolvieron entre otros: “... Disponer a la Dirección General de INMOBILIAR realizar las acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558...”*.
- El 11 de septiembre de 2020, mediante oficio Nro. STHV-2020-0730-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recomienda a INMOBILIAR, lo siguiente:
 - (a) Que los dueños de los 4 predios que están comprendidos dentro del PUAE, suscriban la petición de derogatoria.
 - (b) Que aclare la situación técnico-jurídica de los 4 predios.
- El 10 de noviembre de 2020, mediante oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O dirigido al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, INMOBILIAR, solicita que el Concejo Metropolitano de Quito analice la viabilidad de lo solicitado por la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y disponga la baja de la referida ordenanza.
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0008-OF de 04 de enero de 2021 el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito solicita:

7. En función de los antecedentes, y a la petición realizada por INMOBILIAR, en el marco de sus competencias y atribuciones, solicito que se sirvan elaborar los correspondientes informes técnicos que determinen la viabilidad para la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558.

8. Además, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remitirá a esta autoridad, el texto del borrador del Proyecto de Ordenanza Metropolitana de derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial para la construcción de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas.

9. Los informes serán remitidos a esta autoridad en el plazo de 5 días.

Marco Jurídico:

- Son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos: *“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; y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”*, de conformidad con lo previsto en los artículos 264 numerales 1 y 2, y 266 de la Constitución; artículos 55 literales a), b) y 85 del COOTAD;
- El artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo.

- El artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 (en adelante Ordenanza No. 172) (actualmente incorporada al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito) manifestaba que la planificación territorial es *“(...)el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”*, y establece que la planificación territorial se estructurará como un sistema de planes jerarquizados, o instrumentos de planificación, que tienen concordancia e interrelación entre sí;
- El numeral 1) del artículo IV.1.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en Registro Oficial, Edición Especial, No.902 de 07 de mayo de 2019 (en adelante “Código Municipal”), establece que la planificación territorial es: *“el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”* El cual se complementa con el numeral 3) del mencionado artículo que manifiesta: *“La planificación territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial”*;
- El principal instrumento de Planificación Territorial es el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” que es definido en el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante “COPFP”) como: *“(...) instrumento de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.”*, en concordancia con el artículo Art. IV.1.20. del Código Municipal, y artículo 20 de la anterior Ordenanza Metropolitana No. 172;
- La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 21, establecía que los instrumentos que formaban parte del sistema de planificación territorial, y que complementaban al “Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial” eran: el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, planes maestros, planes parciales, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE;
- Actualmente los instrumentos que forman parte del sistema de planificación territorial, y que complementan al “Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial” son: el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, planes maestros, planes parciales, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE, de conformidad a lo previsto en el artículo IV.1.21. Ibídem;

- El artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 definía a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales-PUAE, como “(...)instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado. (...)” Además establece que “Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS (...)”;
- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014 (en adelante Ordenanza No. 0058), con fundamento en lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 172, se aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial “Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas”.

Solicitud:

Con fundamento en informes técnicos, jurídico y financiero, la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público- INMOBILIAR, solicita al Municipio de Quito la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558, manifestando que la situación jurídica de los predios mencionados ha cambiado, por lo tanto es inviable el desarrollo del PUAE, y que no existe presupuesto ni recursos económicos para continuar con la ejecución del plan, ya que el Proyecto *“Implementación de proyectos inmobiliarios estratégicos para la distribución a nivel nacional de las instituciones del sector público”* no presenta financiamiento en el 2020 para nuevas obras.

Análisis:

EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Con base al artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas, se desarrollaría en una superficie de 52.848,35 m², que se compone por 4 predios: 131507, 132975, 133234 y 132719.

En el Art. 2 de la mencionada Ordenanza se determina la integración parcelaria de los predios No. 131507, 132975, 133234, de conformidad con el Art. 71 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 vigente al momento de aprobar el PUAE (actual Art. IV.1.71 del Código Municipal). Esta integración conformará un área de 30.282,82 m² destinada a los Sectores Estratégicos y el área del predio

132719 con 22.615,53 m² se destinaría para las Empresas Públicas. Esta integración hasta la actualidad no ha sido realizada, conforme se evidencia de los “Informes de Regulación Metropolitana” de los predios.

PLANO N° 2 : SITUACIÓN ACTUAL E INTEGRACIÓN PARCELARIA



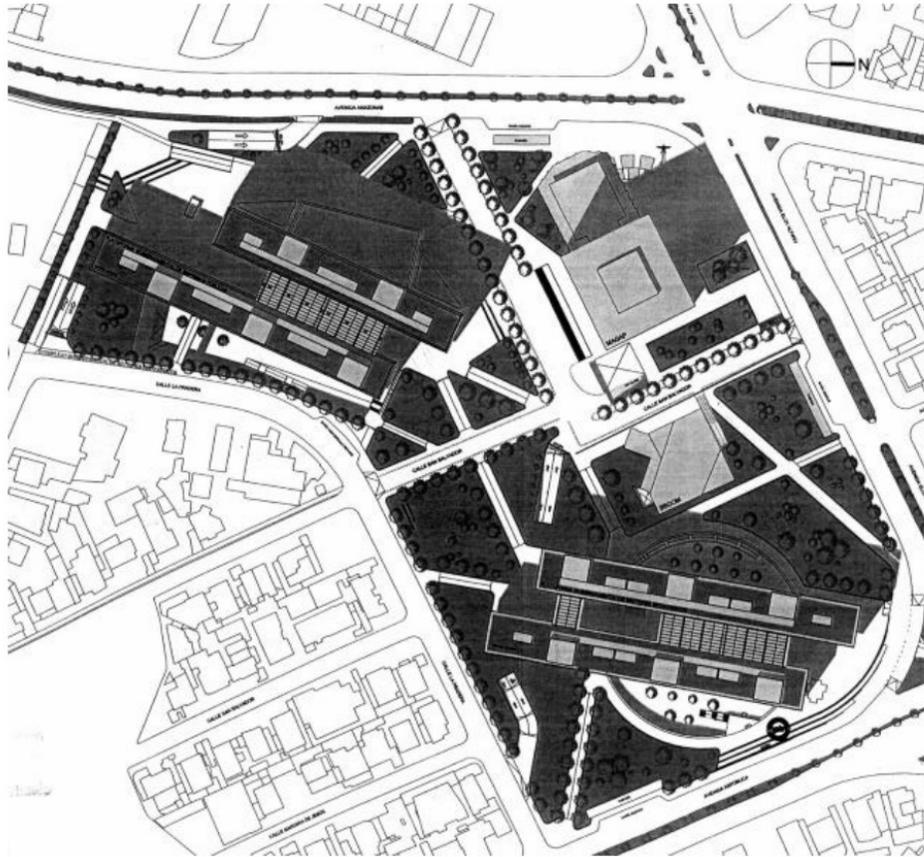
LOTES	NÚMERO DE PREDIO	SUPERFICIE RM	SUPERFICIE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
01	133234	2039 m ²	1901,86 m ²
02	131507	15470,00 m ²	13.128,73 m ²
03	132975	16395,00 m ²	15.202,23 m ²
04	132719	22265,98 m ²	22615,53 m ²

MACRO LOTES	LOTES	SUPERFICIE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
01	01 - 02 - 03	30232,82 m ²
02	04	22615,53 m ²

Plataforma	Lotes	Predio	Clave Catastral	Terreno	Superficie Lev. Top. (m ²)
Sectores Estratégicos	Lote 1	133234	<u>10705-11-005</u>	ZAO	1.901,86
	Lote 2	131507	<u>10705-11-004</u>	ECTV-ECU	13.128,73
	Lote 3	132975	<u>10705-11-001</u>	EX PRADERA	15.202,23
Empresas Públicas	Lote 4	132719	<u>10705-11-002</u>	EX ANETA	22.615,53
TOTAL					52.848,35

Fuente: OM 0558

El capítulo II de la ordenanza O558 establece la propuesta urbanística, usos de suelo y edificabilidad, indicando que el proyecto contemplará usos de suelo de: administración pública, comercio y servicios, espacio público y áreas verdes de acceso público (Art. 3) y observará una altura de 14 pisos, 56 metros con una altura de 4 metros de entresijos, permitiendo el incremento de altura de entresijos sin que signifique el incremento de número de pisos totales (Art. 4). Respecto a la forma de ocupación, es aislada con separaciones de 10 metros entre bloques y coeficientes de ocupación en planta baja de 30% y el 360% de COS total (Art.s 5 y 6), tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



Fuente: OM 0558

Conforme se evidencia de la documentación presentada por INMOBILIAR, el proyecto no ha sido construido, ni el promotor ha obtenido la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, por lo que la norma urbana descrita anteriormente no se ha hecho efectiva.

Compromisos y obligaciones:

El Capítulo IV de la referida Ordenanza, en el artículo 17 estableció varias responsabilidades y compromisos para el promotor del proyecto, relacionadas con las obras complementarias a la movilidad que permitirá el mejor funcionamiento del equipamiento.

Dentro de los compromisos establecidos, se incorpora el siguiente: *“Realizar en coordinación con la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un estudio de revitalización de las edificaciones de propiedad estatal que se desocupen producto de la reubicación de las entidades a instalarse en la plataforma gubernamental”*

Como se manifestó en líneas anteriores, debido a que no se desarrolló el proyecto por parte de INMOBILIAR el compromiso no pudo cumplirse.

JUSTIFICACIÓN INMOBILIAR

Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-0 del 23 de julio de 2020 el Director del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público remite al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito una solicitud de derogatoria que aprueba el Proyecto Arquitectónico Especial Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas, informando que *“En reunión mantenida el 22 de noviembre de 2019, el Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, entre los temas tratados indicó "Conocimiento y directriz en el funcionamiento de INMOBILIAR para la baja de la Ordenanza Municipal 558, respecto a la construcción de la Plataforma Gubernamental de Sectores Estratégicos, y Empresas Públicas y demás obras instrumentadas por el Gobierno Nacional anterior" y que, entre otros, dispone a INMOBILIAR: "...realizar las acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558..."”*.

El documento en mención, en base a informes técnico y jurídico, concluye lo siguiente:

- Las medidas cautelares ordenadas sobre el terreno de EX -ANETA, constituyen un mandamiento judicial que prohíbe la transferencia del bien bajo cualquier título lo que impediría su posterior enajenación o funcionalidad para la construcción y ejecución de obra pública.
- La reversión de la expropiación del terreno ZAO, emitida el 22 de agosto de 2016, provocó una alteración en la superficie contemplada.
- Se debe considerar la vigencia del convenio interinstitucional de Uso de Áreas, suscrito entre INMOBILIAR y la Empresa Medios Públicos E.P., el 3 de marzo de 2017, con un plazo de 10 años y la inversión realizada al bien inmueble.
- La situación jurídica expuesta de cada uno de los inmuebles, que forman parte de la integración parcelaria, constituyen impedimentos legales que hacen inviable continuar con la ejecución el proyecto.
- Estos hechos han alterado lo contemplado en los artículos dos y diez de la Ordenanza No. 0558 del 9 de mayo de 2014, lo que impide su aprovechamiento urbanístico, provocando que lo ordenado en la citada Ordenanza se vuelva inejecutable en todo aspecto.

La situación jurídica de los predios, de conformidad a los informes presentados por INMOBILIAR, es la siguiente:

Predio No. 132719 (EX-ANETA)

- Este inmueble fue entregado a INMOBILIAR por parte del Fideicomiso AGD-CFN, mediante escritura pública de donación celebrada el 29 de agosto de 2013.
- Dentro del proceso signado con el No. 09201-2018-02826 se ha establecido sobre el predio, como medida cautelar, la prohibición de enajenar hasta que se resuelva el fondo del proceso de reparación integral dictaminado por el Comité de Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas. El 12 de noviembre de 2018 se inscribió la prohibición de enajenar bajo el número de inscripción 11447, la fecha de repertorio es 18 de septiembre de 2018, el número de repertorio 2018076048 y el Nro. de trámite 297432.
- Actualmente la medida cautelar sigue vigente y está sujeta a la decisión del Comité de Derechos Humanos de la ONU.

Predio No. 133234 (ZAO)

- El predio fue motivo de una expropiación, trámite que no se pudo concluir toda vez que no se llegó a un acuerdo, INMOBILIAR presentó una acción judicial de expropiación signada con el No. 17301-2013-0977, la misma que fue aceptada en primera y segunda instancia.
- El 23 de agosto de 2016, ante el Notario Octavo del Cantón Quito, INMOBILIAR y los propietarios del predio suscribieron un contrato transaccional para la devolución del inmueble expropiado.
- Mediante Resolución No. INMOBILIAR-SGLB-2017-0110, se extingue el acto administrativo por medio del cual se declaró la expropiación del referido predio.
- El predio ya no es propiedad de INMOBILIAR, pues se reversó la expropiación, sin embargo, este predio forma parte del PUAE “Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas”.

Predio No. 131507 (medios públicos)

- Este bien fue adquirido mediante escritura pública de donación otorgada el 17 de septiembre de 2013 entre el Ministerio de Educación e INMOBILIAR, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de octubre de 2013.
- Actualmente existe un “Convenio Interinstitucional de Uso de Áreas” suscrito con Medios Públicos EP de fecha 3 de marzo de 2017, con una vigencia de 10 años.

Predio No. 132975 (Ex Pradera)

- Adquirido mediante escritura pública de donación celebrada el 14 de septiembre de 2011, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, entre el Ministerio de Relaciones Exteriores e INMOBILIAR, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad el 13 de abril de 2018.
- Este predio fue enajenado mediante subasta pública y actualmente es de propiedad de URBAN PROJECTS.

CRITERIO TÉCNICO

De conformidad al Art. IV.1.17 del Código Municipal, la planificación territorial es el proceso a través del cual se “ (...) *planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios (...)*” y se realiza a través de un conjunto o sistema de planes jerarquizados, o instrumentos de planificación, que se relacionan entre sí.

El principal instrumento de planificación es el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” que es definido en los Art. 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en

concordancia con el Art. IV.1.20 del Código Municipal, y que se compone por el Plan de Uso y Ocupación del suelo-PUOS.

Los instrumentos de planificación que complementan al PDOT son planes parciales, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE, en concordancia con lo previsto en los artículos Art. IV.1.22, Art. IV.1.24, Art. IV.1.25 y Art. IV.1.26 *Ibídem*, y Arts. 21 y 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, vigente al momento de la aprobación del PUAE.

El PUOS, según el Art. IV.1.22 del Código Municipal (artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 172), tiene por objeto la estructuración y determinación de los usos de suelo, edificabilidad, ocupación y habilitación de suelo.

La norma urbana establecida en el PUOS, es decir las determinaciones de clasificación, uso y zonificación, podrá ser modificada a través de uno de los instrumentos de planificación previstos en la norma metropolitana, es así como, con fundamento en el Art. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, a través de la Ordenanza 0558, se modificó la norma urbanística en función de un Proyecto Urbano Arquitectónico.

Como se manifestó en líneas anteriores, dicha norma urbana no se ha hecho efectiva, ya que el PUAE no se ha construido, ni se ha obtenido la LMU20 para edificación.

La derogatoria del PUAE elimina la normativa urbanística que la Ordenanza Metropolitana No. 0558 hubiera establecido para la ejecución del proyecto, en cuanto a altura de edificaciones, usos de suelo, forma de ocupación, retiros, y demás consideraciones urbanísticas que se incorporan sobre usos comerciales y servicios de manera complementaria.

Al eliminar la norma urbanística en los predios que conformaban el PUAE quedarán vigentes los datos de uso de suelo y zonificación constantes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, que es la siguiente:

Lotes	Predio	Uso de suelo PUOS	Zonificación PUOS
1	133234	Múltiple	A612-50
2	131507	Equipamiento	A604-50
3	132975	Equipamiento Múltiple	ZC A612-50
4	132719	Equipamiento	A608-50

Conclusiones:

- El PUAE Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas se aprobó mediante Ordenanza Metropolitana 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014 en una superficie de 52.848,35 m², que se compone por 4 predios: 131507, 132975,

133234 y 132719, mismos que para la ejecución de proyecto requieren de una integración parcelaria que no se ha concretado hasta la fecha, debido a la situación jurídica de los inmuebles, haciendo inviable continuar con la ejecución el proyecto, de acuerdo a lo expresado por INMOBILIAR, en sus informe técnico y jurídico.

- Los usos de suelo, altura de las edificaciones, coeficientes de ocupación del suelo y toda la normativa urbanística incorporada a través de la Ordenanza Metropolitana 0558, ligada a la formulación específica del proyecto, no se ha hecho efectiva, por cuanto el proyecto no ha sido ejecutado.
- Al derogar el instrumento de planificación, PUAE, y sus asignaciones de uso, ocupación y edificabilidad, regirá la normativa urbanística definida el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente.
- Al no haber sido desarrollado el PUAE, no se puede dar cumplimiento al compromiso establecido en el Art. 17 de la ordenanza analizada, que involucra a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto a la coordinación con el promotor para la realización de un estudio de revitalización de las edificaciones de propiedad estatal que se desocupen producto de la reubicación de las entidades a instalarse en la plataforma gubernamental.
- Por la motivación expuesta por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, esta dependencia concluye que en el ámbito de sus competencias no existen limitaciones técnicas adquiridas con el PUAE en mención, por lo que se considera factible iniciar el proceso que permita su derogatoria.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Karina Suárez	DMPPS	08-01-2020	
Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	08-01-2020	

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0071-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

Asunto: Derogatoria de la Ordenanza No. 0558, mediante la cual se aprobó el PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATÉGICOS Y ÉMPRESAS PÚBLICAS" Expediente PM No. 2021-00015

Señor Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0008-OF, de 04 de enero de 2021, relacionado con la derogatoria de la Ordenanza No. 0558, mediante la cual se aprobó el PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATÉGICOS Y ÉMPRESAS PÚBLICAS” (la «Ordenanza»), presento el siguiente informe jurídico de carácter informativo (el «Informe»):

Competencia

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el presente informe jurídico.

Objeto y alcance

El objeto de este Informe es expresar a usted, el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente asunto planteado (el «Requerimiento»):

“En función de los antecedentes, y a la petición realizada por INMOBILIAR, en el marco de sus competencias y atribuciones, solicito que se sirvan elaborar los correspondientes informes técnicos que determinen la viabilidad para la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558”

Este Informe se refiere, en función del Requerimiento, al régimen jurídico aplicable a la derogatoria de la Ordenanza No. 558 , mediante la cual se aprobó el PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATÉGICOS Y ÉMPRESAS PÚBLICAS”; y, (ii) órgano competente para autorizar la derogatoria y procedimiento.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0071-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la Resolución A-005, del Alcalde Metropolitano.

Marco para análisis jurídico

1. El art. 264 de la Constitución, en concordancia con el art. 266 ibídem, establece que, entre otras, son competencias de los gobiernos de los distritos metropolitanos: (i) 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; y, (ii) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito dispone, en su art. 2, como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.
3. El art. 26, ibídem, dispone que las decisiones sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro de su territorio corresponden, como competencia exclusiva, a las autoridades del Distrito Metropolitano.
4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 87, letras a) y v), establece como atribuciones del Concejo Metropolitano, (i) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas; y, (ii) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano. A su vez, el art. 322 del COOTAD, prevé el procedimiento general para la aprobación, reforma y derogatoria, entre otros, de los proyectos de ordenanzas.
5. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en sus arts. III.6.145; III.6.160; III.6.161; y, IV.1.26, establece el régimen jurídico y el procedimiento para aprobación de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Régimen jurídico aplicable al Proyecto

1. El art. 226 de la Constitución reconoce el principio de legalidad para las actuaciones de la administración pública, indicando lo siguiente: *“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0071-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

2. De acuerdo con la norma transcrita, las instituciones del Estado y toda persona que actúe en virtud de una potestad estatal ejercerán las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.
3. Con fundamento en el principio de legalidad y en ejercicio de su facultad normativa, le corresponde al Concejo Metropolitano expedir ordenanzas metropolitanas, en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, conforme lo establecen los arts. 266 de la Constitución; 8 No. 1 de la LORDM; y, 87, literal a) del COOTAD.
4. El art. 322 del COOTAD, señala que los proyectos de ordenanza que se tramiten deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.
5. Según el art. I.1.48 del Código Municipal, la Comisión de Uso de Suelo tiene la atribución y responsabilidad de (i) estudiar, elaborar y proponer al Concejo Metropolitano proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito, en lo principal, regulaciones de uso y ocupación de suelo; (ii) proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público; e, (iii) informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

Informe jurídico

Con base en los fundamentos expuestos, Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, informa lo siguiente:

- a) En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el trámite para la derogatoria de la Ordenanza, debería ser conocido y procesado por la Comisión de Uso de Suelo, siguiendo para el efecto el mismo trámite que se siguió para su aprobación;
- b) El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para autorizar la derogatoria de la Ordenanza; y,
- c) La aprobación de la derogatoria de la Ordenanza, cumplirá con lo establecido en el art. 322 del COOTAD y, adicionalmente, en lo relevante, el procedimiento establecido en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0071-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-AM-2021-0008-OF

Anexos:

- STHV-2020-1072-O (1).pdf
- STHV-2020-1011-O.pdf
- STHV-2020-0730-O (2).pdf
- ODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATEGICOS Y EMPRESAS PUBLICAS - PROYECTO ARQUITECTONICO ESPECIAL OK..pdf
- Normativa PUAE.pdf
- 4929-e-secretria_tecnica_de_gestion_inmobiliaria-of._setgisp-setegisp-2020-0268-o_0001.pdf



Oficio Nro. EPMMQ-GG-2021-0026-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

Asunto: Solicitud de informes

Señor Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Doy atención a su oficio No. GADDMQ-AM-2021-0008-OF de fecha 04 de enero de 2021, por el cual solicita que *“En función de los antecedentes, y a la petición realizada por INMOBILIAR, en el marco de sus competencias y atribuciones, solicito que se sirvan elaborar los correspondientes informes técnicos que determinen la viabilidad para la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558”*; y, sobre el particular me permito señalar lo siguiente:

Conforme se desprende de los antecedentes del referido Of. GADDMQ-AM-2021-0008-OF, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público (“INMOBILIAR”), ha solicitado al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558, que aprobaba el proyecto de construcción de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas.

Al respecto, en los antecedentes de la comunicación se menciona *el Informe Técnico Favorable* emitido por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, mediante oficio No. EPMMQ-2014-2019, de 11 de abril de 2014.

En el sentido del pronunciamiento descrito en el oficio No. EPMMQ-2014-2019, debo precisar que dicho informe está relacionado con la descripción de las *“afectaciones/protecciones”* establecidas en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para todos los predios que se encuentran en la zona de influencia del túnel de línea y estaciones de la Primera Línea del Metro de Quito (PLMQ) y, cuyo propósito es establecer posibles interferencias entre los proyectos de construcción en los predios a lo largo del trazado y las obras e infraestructura de la PLMQ.

Sobre la base de lo expuesto, ante la solicitud de INMOBILIAR mediante oficio No. INMOBILIAR-PIE-2014-0185-O del 26 de marzo de 2014, y luego del análisis correspondiente la Gerencia de Infraestructura determinó *“Informe FAVORABLE a la*



Oficio Nro. EPMMQ-GG-2021-0026-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

propuesta constructiva del proyecto “Plataforma Gubernamental (Pradera)”., en tanto que *“(…) la edificación propuesta sale del área de subsidencias, por lo que no se tendrá afectación de la edificación a la PLMQ, ni la PLMQ a la edificación.”*

Así también, el citado Informe Técnico Favorable señala: *"El presente Informe no constituye autorización para la construcción del Proyecto, pues esta es competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."*

En relación con el pedido de su autoridad con objeto de dar trámite al requerimiento de INMOBILIAR a fin de que se derogue la Ordenanza Metropolitana No. 0558, me permito indicar que este Despacho conforme las competencias asignadas a la EPMMQ, no puede pronunciarse sobre la viabilidad técnica, ni jurídica de tal procedimiento administrativo, en tanto el Informe Técnico Favorable otorgado se refiere estrictamente a la determinación de posibles interferencias entre la propuesta constructiva del promotor de las obras y el Proyecto de la PLMQ.

A tal efecto, el registro de *“afectaciones/protecciones”* constante en el IRM de los predios se mantiene y, para el trámite relativo a las propuestas de edificación futuras a realizarse en los mismos, los propietarios y/o promotores deberán solicitar a la EPMMQ la emisión del Informe Técnico Favorable correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Edison Santiago Yáñez Romero
GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA METRO DE QUITO

Referencias:

- GADDMQ-AM-2021-0008-OF

Anexos:

- STHV-2020-1072-O (1).pdf
- STHV-2020-1011-O.pdf
- STHV-2020-0730-O (2).pdf
- ODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATEGICOS Y EMPRESAS PUBLICAS - PROYECTO ARQUITECTONICO ESPECIAL OK..pdf



Oficio Nro. EPMMQ-GG-2021-0026-O

Quito, D.M., 08 de enero de 2021

- Normativa PUAE.pdf

- 4929-e-secretria_tecnica_de_gestion_inmobiliaria-of._setgisp-setegisp-2020-0268-o_0001.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JUAN FERNANDO JARAMILLO SILVA	jj	EPMMQ-GI	2021-01-08	
Revisado por: NELSON ROLANDO CHIMBORAZO SARABIA	NCH	EPMMQ-GI	2021-01-08	
Aprobado por: Edison Santiago Yáñez Romero	EY	EPMMQ-GG	2021-01-08	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La planificación territorial es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, y que se constituye como un conjunto de planes o instrumentos de planificación jerarquizados e interrelacionados entre sí, de conformidad a lo establecido en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS, y Art. IV.1.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El principal instrumento de Planificación Territorial es el "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial", que se compone por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y se complementa con varios instrumentos de planificación, como son, los planes maestros, planes parciales, planes especiales y proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales-PUAE, de conformidad a lo previsto en los Arts. 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP, 31 de la LOOTUGS y IV.1.20., IV.1.21, IV.1.22, Art. IV.1.24, Art. IV.1.25 y Art. IV.1.26 del Código Municipal.

En ese sentido, con el objetivo de planificar un determinado sector de la ciudad, aportar a la consolidación del DMQ, generar una zona de servicios públicos, ocupar predios vacantes y fortalecer el modelo territorial de centralidades, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, se aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas".

La referida Ordenanza fue aprobada con base a los: informes técnicos favorables constantes en los oficios: No. EPMMQ-2014-269 de 11 de abril de 2014 emitido por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito; No. STHV-1618 de 15 de abril de 2014 emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; No. SM-649 de 15 de abril de 2014 emitido por la Secretaría de Movilidad; Informe IC-O-2014-122 de 21 de abril de 2014 emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y, oficio, referencia expediente No. 1392-2014 de 22 de abril de 2014, emitido por la Procuraduría Metropolitana.

La Ordenanza Metropolitana No. 0558 establece los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto urbanístico arquitectónico especial, así como las medidas de mitigación al tráfico, aportes al espacio público y áreas verdes.

El PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas", se compone de los siguientes predios: 131507, 132975, 133234, 132719, los cuales serían modificados en base a una reestructuración parcelaria, según lo previsto en los Arts. 1 y 2 de la referida Ordenanza.

Con fundamento en informes técnicos, jurídico y financiero, la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público- INMOBILIAR, solicita al Municipio de Quito la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558, manifestando que la situación jurídica de los predios mencionados ha cambiado, por lo tanto es inviable el desarrollo del PUAE, y que no existe presupuesto ni recursos económicos para continuar con la ejecución del plan, ya que el Proyecto *"Implementación de proyectos inmobiliarios estratégicos para la distribución a nivel nacional de las instituciones del sector público"* no presenta financiamiento en el 2020 para nuevas obras.

Es interés del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consolidar la ciudad, satisfacer las necesidades urbanísticas, dotar de sistemas públicos de soporte, conseguir el desarrollo de predios vacantes servidos dentro de centralidades, en ese sentido, se propone la derogatoria del PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas", que no ha sido construido y que no tiene viabilidad para desarrollarse.

ORDENANZA METROPOLITANA [...]

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO:

Vistos (a) el Informe Jurídico de la Procuraduría Metropolitana contenido en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0071-O, de 08 de enero de 2021, (b) el Informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio Nro. STHV-2021-0026-O, de 11 de enero de 2021, (c) el Informe del Metro de Quito contenido en el oficio Nro. EPMMQ-GG-2021-0026-O, de 08 de enero de 2021, y (d) el informe técnico de la Secretaría de Movilidad.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante, la "Constitución") establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;
- Que,** de acuerdo al artículo 240 de la Constitución, en concordancia con el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante, el "COOTAD"), los *gobiernos autónomos descentralizados* de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** según el artículo 264 numerales 1 y 2, y 266 de la Constitución, en combinación con los artículos 55 literales a) y b) y 85 del COOTAD, son competencias exclusivas de los *gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos*: "*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...*" y "*...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...*";
- Que,** el artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** los literales a) y v) del 87 del COOTAD prevé como atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: "*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)* v) *Regular y controlar el uso*

del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”, en concordancia con lo previsto en el artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, en el artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 (en adelante Ordenanza No. 172) sancionada el 30 de diciembre de 2011 (actualmente incorporada al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito) consta que la planificación territorial es “...el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito...”, y establece que la planificación territorial se estructurará como un sistema de planes jerarquizados, o instrumentos de planificación, que tienen concordancia e interrelación entre sí;

Que, el numeral 1) del artículo IV.1.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019 (en adelante “Código Municipal”), establece que la planificación territorial es: “el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.” El cual se complementa con el numeral 3) del mencionado artículo que manifiesta: “La planificación territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.”;

Que, el principal instrumento de Planificación Territorial es el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” que es definido en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante “COPFP”) como: “...instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio...”, en concordancia con el artículo IV.1.20. del Código Municipal, y artículo 20 de la referida Ordenanza Metropolitana No. 172;

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 21, establecía que los instrumentos que formaban parte del sistema de planificación territorial, y que complementaban al "Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial" eran: planes maestros, planes parciales, planes de ordenamiento territorial, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE;
- Que,** actualmente los instrumentos que forman parte del sistema de planificación territorial, y que complementan al "Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial" son: el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, planes maestros, planes parciales, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE, de conformidad a lo previsto en el artículo IV.1.21. del Código Municipal;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 definía a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales-PUAE, como "*...instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado....*". Además, establece que "*Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS...*"; en concordancia con lo establecido en el artículo IV.1.26 del actual Código Municipal;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, con fundamento en lo previsto en la referida Ordenanza No. 172, se aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas", misma que fue aprobada con base a los: informes técnicos favorables constantes en los oficios: No. EPMMQ-2014-269 de 11 de abril de 2014 emitido por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito; No. STHV-1618 de 15 de abril de 2014 emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; No. SM-649 de 15 de abril de 2014 emitido por la Secretaría de Movilidad; Informe IC-O-2014-122 de 21 de abril de 2014 emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y, oficio, referencia expediente No. 1392-2014 de 22 de abril de 2014, la Procuraduría Metropolitana emitió informe legal favorable respecto del contenido de la referida Ordenanza Metropolitana No. 0558;
- Que,** la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (en adelante INMOBILIAR), mediante Oficio No. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-O del 23 de julio de 2020, solicitó al ente municipal "*...a fin de cumplir con la resolución del Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector*

Público, sobre la información generada en los informes jurídico, técnico y financiero y considerando la limitación de dominio de los predios que conforman la Ordenanza Municipal No. 0558, nos permitimos solicitar muy gentilmente se realicen las gestiones correspondientes, con la finalidad de atender lo expuesto por el Comité en mención, donde resolvieron entre otros: "... Disponer a la Dirección General de INMOBILIAR realizarlas acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558...";

Que, la petición de INMOBILIAR se sustenta en los informes, técnico de 20 de julio de 2020, jurídico suscrito por la Directora de Asesoría Legal y Desarrollo Normativo y la Coordinadora Jurídica de INMOBILIAR y financiero de 29 de junio de 2020;

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-2020-0730-O de 11 de septiembre de 2020, manifestó a INMOBILIAR, que: *"...Considerando la situación jurídica y la propiedad de los 4 predios que conforman el PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas", la petición deberá estar firmada por la totalidad de los propietarios de los predios que componen el PUAE además de la firma de promotor..."* indicando *"...que la información remitida por INMOBILIAR respecto de la situación jurídica actual de los bienes no ha podido ser comprobada, y se han evidenciado contradicciones entre los datos constantes en los informes, por lo, se recomienda que INMOBILIAR envíe junto con la solicitud, toda la documentación de respaldo que permita a la autoridad metropolitana, contar con todos los elementos necesarios para analizar y, de ser el caso, tramitar su solicitud..."*;

Que, mediante oficio No. SETEGISP-KAO-URBAN-2020-001-O de 04 de noviembre de 2020, INMOBILIAR, en conjunto con los demás propietarios de los predios que forman parte del PUAE, manifiesta: *"Con estos antecedentes, considerando la situación legal actual de los predios inmersos en la Ordenanza No. 0558 del 9 de mayo de 2014 y con la finalidad de favorecer el desarrollo urbanístico de la ciudad Capital; los suscritos, en calidad de propietarios de los predios No. 133234, 131507, 132975 y 132719, solicitamos a su autoridad y por su intermedio al Concejo Metropolitano se sirva analizar y determinar la baja de la referida ordenanza"*;

Que, INMOBILIAR mediante Oficio No. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O de 10 de noviembre de 2020, solicita al ente municipal, que: *"...atendiendo la recomendación emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ para continuar con los trámites y gestiones pertinentes respecto a la solicitud de baja de la Ordenanza Municipal No. 0558, me dirijo a su autoridad y por su intermedio al Concejo Metropolitano de Quito, adjuntar al presente: un informe del estado técnico-jurídico de los predios que conforman la integración parcelaria dispuesta a través de la Ordenanza en mención con un expediente con toda la documentación de respaldo; y la*

petición suscrita por los propietarios de los predios inherentes a la Ordenanza. Finalmente, reiteramos la solicitud de que el Concejo Metropolitano de Quito analice la viabilidad de lo solicitado por la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y disponga la baja de la referida ordenanza...";

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos: 240 de la Constitución de la República del Ecuador; 7, y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA DEROGATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0558 SANCIONADA EL 09 DE MAYO DEL 2014, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATÉGICOS Y EMPRESAS PÚBLICAS"

Art. 1.- Deróguese, en todas sus partes, la Ordenanza Metropolitana No. 0558 sancionada el 09 de mayo del 2014, que aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas".

Art. 2.- La norma urbanística, en los predios que conformaban el PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas", será la determinada en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente.

Art. 3.- Las obligaciones contraídas a través de la Ordenanza Metropolitana No. 0558 sancionada el 09 de mayo del 2014, serán liquidadas conforme a los informes técnicos, legales, y financiero que sustentan esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

222

Oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O

Quito, 10 de noviembre de 2020

Asunto: Solicitud de derogatoria de la Ordenanza Municipal No. 0558

Señor Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. STHV-2020-0730-O del 11 de septiembre de 2020 mediante el cual la Secretaría Técnica de Territorio, Hábitat y Vivienda brinda atención al oficio No. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0139-O del 23 de julio de 2020, en donde este Organismo Público solicitó "*...a fin de cumplir con la resolución del Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, sobre la información generada en los informes jurídico, técnico y financiero y considerando la limitación de dominio de los predios que conforman la Ordenanza Municipal No. 0558, nos permitimos solicitar muy gentilmente se realicen las gestiones correspondientes, con la finalidad de atender lo expuesto por el Comité en mención, donde resolvieron entre otros: "... Disponer a la Dirección General de INMOBILIAR realizar las acciones con la entidad competente para la baja de la Ordenanza Municipal 558..."*"; y que en sus partes pertinentes señala:

"...Procedimiento sugerido para dejar sin efecto el PUAE

La normativa metropolitana vigente no contempla un procedimiento para dejar sin efecto un PUAE o para la baja de la ordenanza como se menciona en la petición de INMOBILIAR. En tal virtud, se sugiere que se realice esta petición directamente al Concejo Metropolitano de Quito, entidad que aprobó la ordenanza que se pretende dar de baja.

Considerando la situación jurídica y la propiedad de los 4 predios que conforman el PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas", la petición deberá estar firmada por la totalidad de los propietarios de los predios que componen el PUAE además de la firma de promotor..."

Y, añade:

"Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo

(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda tiene a su cargo la elaboración del PUGS, plan que reemplazará al PUOS vigente de acuerdo con lo determinado en la disposición transitoria quinta de la LOOTUGS.

Oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O

Quito, 10 de noviembre de 2020

(...) En este sentido, se podría esperar hasta la expedición y aprobación del PUGS por parte del Concejo Metropolitano, para atender el pedido de los dueños y promotor del PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas" en el sentido de reasignar un nuevo uso o volver al estado anterior a la aprobación del proyecto mencionado.

La consecuencia de lo expresado en el párrafo anterior, que sería una posibilidad de así considerarlo los dueños de los predios y el promotor, es que la ordenanza que aprueba al PUAE "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y de las Empresas Públicas" podría ser derogada a través de la ordenanza que apruebe el PUGS, previo al análisis técnico de viabilidad y factibilidad."

(...)...debo indicar que la información remitida por INMOBILIAR respecto de la situación jurídica actual de los bienes no ha podido ser comprobada, y se han evidenciado contradicciones entre los datos constantes en los informes, por lo, se recomienda que INMOBILIAR envíe junto con la solicitud, toda la documentación de respaldo que permita a la autoridad metropolitana, contar con todos los elementos necesarios para analizar y, de ser el caso, tramitar su solicitud..." (Énfasis añadido)

Al respecto, atendiendo la recomendación emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ para continuar con los trámites y gestiones pertinentes respecto a la solicitud de baja de la Ordenanza Municipal No. 0558, me dirijo a su autoridad y por su intermedio al Concejo Metropolitano de Quito, y me permito adjuntar al presente: un informe del estado técnico-jurídico de los predios que conforman la integración parcelaria dispuesta a través de la Ordenanza en mención con un expediente con toda la documentación de respaldo; y la petición suscrita por los propietarios de los predios inherentes a la Ordenanza.

Finalmente, reiteramos la solicitud de que el Concejo Metropolitano de Quito analice la viabilidad de lo solicitado por la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y disponga la baja de la referida ordenanza.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O

Quito, 10 de noviembre de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dra. Silvana Mariuxi Ramírez Verdezoto
SECRETARIA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA

Referencias:

- SETEGISP-DGDA-2020-2700-E

Anexos:

- territorio_dgda_2700-20200345028001605014815.pdf
- inmobiliari-inmobiliar-2020-0139-o0679772001605014815.pdf

Copia:

Arquitecto
Vladimir Tapia Guijarro
**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo
MUNICIPIO DE QUITO**

Señor Ingeniero
William Giovanni Merino Sarango
Subdirector General de Gestión Inmobiliaria, Encargado

Señorita Abogada
María Estefanía Pazmiño Segarra
Coordinadora General de Asesoría Jurídica

Señor Arquitecto
Wilson Ricardo Narváez Ubidia
Subsecretario de Infraestructura Inmobiliaria

Señor Magíster
Ronald Benjamin Baidal Barzola
Subsecretario de Administración de Bienes

Señora Licenciada
María Verónica Rodríguez Delgado
**Gerente Proyecto Implementación de Proyectos Inmobiliarios Estratégicos Para la Distribución
a Nivel Nacional de las Instituciones del Sector Público**

da/wn/wm/para



Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIUXI
RAMIREZ
VERDEZOTO



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

RESOLUCIÓN STHV-RT No. 008

EL SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 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...";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "... f) *Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...*";
- Que, los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: "...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; (...); v) "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en lotes que reúnan características específicas, podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos que mejoren las contribuciones de áreas verdes

 1

y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito determina en la Disposición Transitoria Cuarta que "La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la sanción de este instrumento, emitirá el reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales";

Que, los proyectos urbanísticos arquitectónicos objeto de regulación a través del presente reglamento aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, mediante memorando DMPPS-284 de 26 de diciembre de 2013, el Arq. Wladimir Rosero, Funcionario Directivo de la STHV adjunta el proyecto de reglamento para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales para que se proceda a la emisión de la respectiva resolución, en sumilla inserta en el precitado memorando existe la autorización de la máxima autoridad de la STHV para la expedición de la referida resolución ;

En uso de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Curta de la Ordenanza No. 432 reformativa de la ordenanza metropolitana No. 172, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito

EXPIDE:

REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECT

CAPÍTULO I

Sección Primera

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto regular el proceso de aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de iniciativa pública o privada, a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones del presente reglamento se aplican a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se entiende por tratamiento urbanístico a los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado y por proyectos especiales, a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

H



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Artículo 3.- Objetivos de los Proyectos Especiales.- Los proyectos especiales, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

- a. Contribuir al cumplimiento de las políticas contenidas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMOT; Plan Maestro de Movilidad.
- b. Impulsar el desarrollo sustentable del Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Generar las condiciones adecuadas para incentivar y promover el desarrollo económico y territorial del DMQ.
- d. Aportar a la revalorización patrimonial y arquitectónica del DMQ.

Artículo 4.- Ubicación de los Proyectos Especiales.- Los proyectos especiales podrán desarrollarse:

- a) En suelo urbano;
- b) En sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto especial sea permitido;
- c) En sectores con tratamientos urbanísticos de nuevo desarrollo, de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación;
- d) En sectores con asignación de zonificación especial; y,
- e) En sectores donde el uso del suelo sea susceptible de modificación en virtud del interés público del proyecto.

Artículo 5.- Aportes Urbanísticos.- Los proyectos especiales deberán generar aportes urbanísticos, mejorar las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a normas urbanísticas específicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 6.- Clasificación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.- para efectos del presente reglamento los proyectos especiales se clasifican en las siguientes categorías:

1. Proyectos especiales con usos de suelo residencial;
2. Proyectos especiales con usos de suelo múltiple, comercio y servicios, equipamiento;
3. Proyectos especiales de edificaciones industriales o parques industriales.
4. Proyectos especiales, ubicados en áreas con clasificación de suelo rural.

Artículo 7.- Actores de los Proyectos Especiales.- Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en el proceso de aprobación de los proyectos especiales, estos son:

1. El Promotor Inmobiliario: es la persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros; asimismo, administra, promueve, habilita y comercializa un proyecto y/o edificación.
2. Los propietarios: son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el lote que será objeto de los proyectos de habilitación urbana o de edificación.
3. Profesionales responsables del proyecto: son los técnicos especializados responsables de los estudios urbanísticos y constructivos.
4. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: es la instancia de la municipalidad metropolitana encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales.
5. Mesa Técnica: es una instancia técnica conformada por representantes de las entidades competentes, tales como la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaria de Movilidad, la Secretaria de Ambiente; la EPMOP y otras entidades que de acuerdo a la especificidad del proyecto especial se necesario incorporar. Las decisiones adoptadas por la mesta técnica tienen un carácter resolutivo.

CAPÍTULO II

Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales

Sección Primera Normativa General

Artículo 8.- Desarrollo por Etapas.- Los proyectos especiales se podrán desarrollar por etapas. La aprobación de planos arquitectónicos y el licenciamiento se podrán realizar de manera independiente para cada una de las etapas.

Artículo 9.- Ausencia de Regulación Urbana.- En los casos en los que el lote donde se va a desarrollar el proyecto especial cuente con asignación de zonificación especial, la línea base de asignación urbanística que servirá de referencia para definir las características urbanísticas del proyecto, constituirá las asignaciones de la zonificación de los lotes colindantes al proyecto, prevaleciendo la de mayor asignación.

Artículo 10.- Altura de Edificación.- La altura de edificación de los proyectos especiales será establecida en función del análisis morfológico del sector donde se va a desarrollar el proyecto y del estudio de asoleamiento y de proyección de sombra de los edificios en distintas épocas del año. Cuando las edificaciones superen la altura de edificación establecida en la normativa vigente para el lote del sector inmediato donde se va a desarrollar el proyecto especial.

Artículo 11.- Formulación de Estudios: Los promotores de los proyectos especiales formularán estudios en los casos en los que se produzcan impactos a la estructura urbana, al ambiente y a la movilidad, derivados de la magnitud de la edificabilidad y de la intensidad de los usos de suelo, en los siguientes casos:

1. Formulación de Estudios Urbanísticos: se deberán formular estudios urbanísticos del área de influencia del proyecto especial, cuando supere los 100.000 m² (10 Ha) de superficie o el proyecto requiera un número igual o mayor a 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien será la responsable de su aprobación. El estudio urbanístico será financiado por los promotores del proyecto.

H



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Los contenidos mínimos de los estudios urbanísticos son las siguientes:

- Medio físico: topografía, accidentes geográficos, clima, vientos etc. que permita aprovechar y/o adaptarse a las condiciones donde está ubicado el proyecto especial;
 - Estructura urbana: morfología urbana del proyecto en relación con su entorno; accesibilidad e integración vial del proyecto a la red vial del sector; integración de las áreas verdes a la red verde urbana del sector;
 - La obras y/o acciones necesarias para mitigar impactos a la estructura urbana, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
2. Formulación de Estudios de Impacto a la Movilidad: se deberán realizar estudios de impacto a la movilidad del área de influencia del proyecto, cuando los requerimientos de los proyectos especiales superen los 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Movilidad, quien será la responsable de su aprobación. El estudio de impacto a la movilidad deberá ser financiado por los promotores del proyecto.

Los contenidos mínimos de los estudios de impacto a la movilidad son las siguientes:

- Establecer los patrones de movilidad del área de influencia del proyecto y los impactos a la movilidad del sector causados por el proyecto especial.
 - Definir la red vial del proyecto especial, las características funcionales de las vías que componen el sistema vial y la adecuada integración al sistema vial local
 - Precisar el número de estacionamientos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto especial, la señalización y mobiliario urbano de transporte.
 - Definir las obras y/o acciones necesarias para mitigar los impactos a la movilidad, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
3. Formulación de Estudios Ambientales: se deberán realizar los estudios ambientales de conformidad con la normativa vigente, una vez que los proyectos especiales hubieren sido aprobados en el Concejo Metropolitano. Los estudios ambientales aprobados deberán presentarse previo al proceso de licenciamiento (aprobación de planos arquitectónicos) del proyecto especial.

Artículo 12.- Impactos Producidos por Proyectos Especiales.- Todos los impactos producidos por la implantación de un proyecto especial, sean estos de impacto a la estructura urbana, a la movilidad y/o al ambiente, deberán ser mitigados de acuerdo a lo determinado en los estudios técnicos realizados por el promotor, previamente aprobados por la entidad administrativa competente. Los costos de los estudios, las acciones y obras de mitigación de impactos, deberán ser asumidos por los promotores del proyecto especial y en ningún caso podrán ser considerados como contribuciones.

Sección Segunda
Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales

✱

de Acuerdo al Uso del Suelo

Artículo 13.- Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.- Se podrán desarrollar proyectos especiales con uso de suelo residencial en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

Los proyectos especiales con uso de suelo residencial deberán cumplir con las siguientes regulaciones:

1. Área Mínima de Implantación: los proyectos especiales con edificaciones residenciales ubicados en áreas de centralidad, se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m²; los proyectos especiales ubicados en las parroquias urbanas se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m²; y, los proyectos especiales de ubicados en las parroquias rurales, se desarrollaran en lotes con una superficie mayor o igual a 100.000 m².
2. Usos de Suelo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial, podrán desarrollar áreas con uso de suelo múltiple. El área máxima de ocupación con uso de suelo múltiple será el 30% del área útil de terreno urbanizado.
3. Al menos el 10% de la oferta de uso residencial generado, será calificado como vivienda de interés social, VIS, por la entidad competente.
4. Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad global asignada por la regulación vigente en el sector.
5. Lote mínimo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial el lote mínimo será menores a 400 m² en las parroquias urbanas y 600 m² en las parroquias rurales.
6. Fraccionamiento en Macro Lotes: en los proyectos especiales se podrá plantear un fraccionamiento en macro lotes, pudiéndose en su interior desarrollar conjuntos habitacionales en parte o en la totalidad del lote, estos podrán ser declarados en propiedad horizontal. En estos casos el promotor deberá prever una o más vías públicas integradas a la red vial del sector.

Sección Tercera

Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios; Equipamiento o Uso Múltiple

Artículo 14.- Ubicación.- Se podrán desarrollar proyectos especiales con usos de suelo de comercio y servicios, equipamiento o uso múltiple en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

1. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios: los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de comercio y servicios se desarrollarán sujetándose, a más de la normativa vigente, a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitido son: comercios especializados, servicios especializados, oficinas administrativas, alojamiento, comercio y servicios, venta vehículos y maquinaria liviana, centros de comercio, venta vehículos y maquinaria pesada y, centros

✱



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

comerciales, el detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales de comercio y servicios podrán como máximo incrementar un 50% la edificabilidad, en relación a la asignada por la regulación vigente en el sector. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote.

d) Los centros de comercio que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros frontales de 10 metros y retiros laterales y posteriores de 6 metros. Los retiros deberán integrarse al espacio público.

2. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Equipamiento.- Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de equipamiento se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitidos son: equipamientos de servicios sociales, tales como: educación, salud, bienestar social, cultura, recreación y deporte y, religioso. Y equipamientos de servicios públicos: seguridad ciudadana, servicios de administración pública, servicios funerarios y de transporte. El detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

3. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo Múltiple.- Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo múltiple se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinadas en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los proyectos especiales con usos de suelo múltiple podrán combinar usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales. En estos proyectos se deberá contemplar, como mínimo, una oferta de vivienda correspondiente al 30% del área útil del terreno urbanizado.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones

especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 50% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

Sección Cuarta

Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Industrial

Artículo 15.- Ubicación.- Los proyectos especiales con edificaciones industriales o parques industriales, se podrán desarrollar únicamente en áreas con asignación de uso de suelo industrial en la normativa vigente. En estos proyectos se privilegiará el manejo ambiental y los tratamientos sustentables, debiendo cumplir con las siguientes determinaciones:

- a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales con uso de suelo industrial se deberán desarrollar en una superficie mayor o igual a 100.000 m² (10 Ha) de área útil urbanizable.
- b) Usos de suelo y compatibilidad de usos de suelo: a más de los usos de suelo industrial se permitirán usos de suelo de administración, comercio y servicios en un área máxima del 20% del área útil del terreno urbanizado. En proyectos con uso de suelo Industrial de alto riesgo (I4), los usos de suelo complementarios podrán contemplar: seguridad, estación de bomberos, gasolineras, centros de desarrollo infantil, restaurantes, bancos.
- c) Con excepción de proyectos especiales con uso industrial de alto riesgo (I4), los usos industriales de mediano y alto impacto, I2 e I3, serán compatibles.
- d) Usos de suelo prohibidos: se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso de suelo industrial.
- e) Edificabilidad: los proyectos especiales con uso de suelo industrial tendrán un COS máximo en planta baja del 70%, el cálculo del COS y los retiros se sujetaran a la normativa metropolitana vigente.
- f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación en naves industriales será 24 metros. En los usos de suelo complementarios de administración, comercio y servicios, la altura máxima será 2 pisos, 8 metros, pudiéndose solicitar el incremento de altura de edificación hasta por 4 pisos adicionales previo el pago de la contribución especial por suelo creado. En ningún caso se podrá superar una altura máxima de edificación de 6 pisos, 24 metros.
- g) Para infraestructuras no habitables que formen parte del proceso industrial y que superen los 24 metros, la altura de edificación deberá ser aprobada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con base a un informe técnico justificativo por parte del promotor.
- h) Sistema Vial: la conformación del sistema vial deberá ser jerarquizada y considerará la continuidad e integración en el viario del entorno del proyecto. Se contemplarán vías colectoras, su ancho mínimo será de 21,60 metros y vías Locales Tipo C, su ancho mínimo será de 16 metros.
- i) Estacionamientos: los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán contar con una área de estacionamiento suficiente para albergar, dentro de su terreno, a los vehículos (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones y otros) que su operación requiera para su personal, directivos, visitantes, clientes, y otros, para no invadir otras áreas fuera de su propiedad.
- j) Formulación de Estudios: Los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán aprobados por las entidades competentes.

tt



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

k) Tratamientos sustentables: los proyectos especiales con uso de suelo industrial consideraran tratamientos sustentables en su diseño, en todas las etapas construcción y en la provisión de servicios básicos.

l) Estímulos tributarios y no Tributarios: sin perjuicio de las exoneraciones contempladas en la ley, los promotores de proyectos industriales, al amparo del Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, deberán pagar el 50% los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD. Este beneficio tendrá un plazo de 10 años improrrogable. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de la presente ordenanza, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder las cuantías o porcentajes establecidos en la Ley.

m) Los proyectos especiales podrán establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo, por un período de hasta 99 años.

n) Reglamento Interno: los proyectos especiales de parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias, en cuanto al cumplimiento de los tratamientos sustentables, conservación de la imagen urbana y la mantención en buenas condiciones de las áreas verdes y el espacio público. El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

Sección Quinta

Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Clasificación de Suelo Rural

Artículo 16.- Ubicación.- Se podrán desarrollar proyectos especiales, en áreas rurales con usos de suelo de Recursos Naturales Renovables y de Protección Ecológica, siempre que cumplan con las siguientes determinaciones:

1. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Recurso Natural Renovable: Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de recurso natural renovable.

a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m²;

b) Usos de Suelo: se podrá desarrollar proyectos especiales con usos de suelo residencial únicamente en áreas con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo y edificaciones industriales articulados a procesos productivos, con las siguientes actividades: manufacturas de mermeladas, salsas, pasteles y similares; molinos artesanales e industriales de granos, procesamientos de cereales y procesamiento de frutas y legumbres.

c) En áreas de uso de suelo de recurso natural renovable se podrán promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: educación básica, y superior; institutos de educación técnica (superior) y especial, centros de capacitación laboral, investigación y experimentación, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico.
- Bienestar Social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos; albergues de asistencia social y centros de protección de menores.
- Recreativo y Deportivo: estadios, gimnasios, piscinas, escuelas deportivas, polideportivos, coliseos, centro de espectáculos, plazas de toros; centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting y galleras.
- Seguridad: cuartel de policía; instalaciones y cuarteles militares.
- Religioso: conventos, centros de retiro
- Administración pública: representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales; sedes principales de entidades públicas y centros administrativos del nivel nacional, provincial y distrital.
- Servicios funerarios: cementerios.
- Transporte: terminales de transporte y terminales de transferencia de transporte público.

d) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes; galerías de arte, comidas rápidas.
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA); artesanías; renta de vehículos; estaciones de servicio con lavadoras de autos.
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de diversión: salones de banquetes y recepciones;
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;
- Centros comerciales: Central de abastos. Comercio mayorista

e) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recurso Naturales Renovable, se permitirá un COS en planta baja máximo del 35% del área total del lote.

f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros, para los proyectos de usos residenciales, equipamiento, comercio y servicios, con excepción de centros recreativo y deportivo, seguridad, servicios funerarios, transporte y centros de diversión, los cuales podrán tener una altura superior a la establecida en función de los usos de suelo, en estos casos la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobará la altura de edificación.

g) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;

at



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

2. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Protección Ecológica.- Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de protección ecológica, con los siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de implantación: los proyectos se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m²;

b) Usos de Suelo: se podrá promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, centros de investigación y experimentación.
- Seguridad: instalaciones y cuarteles militares.
- Servicios funerarios: cementerios.

c) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas; galerías de arte, café net y similares, comidas rápidas,
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA);
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;

d) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recurso Naturales Renovable, se permitirá un COS en planta baja máximo del 10% del área total del lote.

e) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros.

f) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

At

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;
- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Para proyectos especiales ubicados en áreas de protección ecológica: prácticas sustentables, autoabastecimiento de servicios básicos; tratamientos paisajísticos, gestión hídrica sustentable, recuperación de ecosistemas y materiales a ser utilizados.

CAPÍTULO II

Sistemas Colectivos de Soporte

Artículo 17.- Sistemas Colectivos de Soporte.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de las redes y servicios básicos, el sistema vial, el sistema de espacio público y áreas verdes. La planificación le otorga prevalencia a los sistemas colectivos de soporte por su capacidad para habilitar y estructurar el territorio.

Objetivos.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen del sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los sistemas colectivos de soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

En todos los proyectos especiales o en procesos de urbanización se deberán reservar, como espacio público, las áreas para los siguientes sistemas colectivos de soporte:

- a) Servicios básicos: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por los sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- b) Espacio público: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por la red vial, la red verde urbana y la red de potencial ecológico, tales como, las áreas de conservación, de ríos, quebradas y taludes, así como las áreas de afectación por el paso oleoductos, poliductos, redes de alta tensión, acueductos, canales de riego, etc.

AS



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

c) Los servicios públicos de los proyectos especiales se construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas competentes, se ejecutarán con base a los sistemas y planos aprobados por cada entidad responsable.

Artículo 18.- Servicios Básicos.- Los servicios básicos deberán respetar las siguientes regulaciones:

a) Agua Potable y no potable: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio, considerando la demanda de agua potable del proyecto especial, el certificado será emitido por la entidad administrativa competente.

b) Los sistemas de agua potable permitirán la reutilización de las aguas lluvias, de lavabos y de duchas para usos de riego y limpieza de espacios públicos, para ello se deberá implementar depósitos de almacenamiento de aguas lluvia, recicladas o freáticas.

c) En proyectos especiales con uso de suelo industrial se podrá implementar redes de agua no potable, utilizando aguas subterráneas (freáticas) o recicladas, para ciertos procesos industriales.

d) Alcantarillado: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio emitido por la entidad administrativa competente.

e) Los proyectos especiales, a más de la normativa vigente se sujetarán a las siguientes determinaciones:

- Diseñar sistemas separados de aguas residuales y de aguas lluvias (incluye sistema de drenaje) que permita realizar el tratamiento de depuración de aguas lluvias para su reutilización.
- En los proyectos especiales con usos de suelo industrial se deberá prever sistemas separados de aguas residuales sanitarias y aguas residuales industriales. Se contemplará al interior de cada lote un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que se puedan construir el o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales.
- Los proyectos especiales industriales deberán contemplar tecnologías para el tratamiento de aguas residuales industriales, especialmente en sectores tales como: cerámicas, productos químicos, textiles, agro alimentos, tratamiento de lixiviados, curtidos, metales, etc. que garantice el vertido de aguas residuales a cauces o a redes de alcantarillado en parámetros aceptables. Deberán adoptar criterios de regeneración de las aguas residuales que permiten su reutilización.

e) Recolección de basura: el sistema de recolección de basura contará con la aprobación de la entidad administrativa competente. En los proyectos especiales se implementará un sistema de clasificación y contenerización basura, los contenedores de basura serán de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores.

f) Energía Eléctrica y telecomunicaciones: los promotores a su costo dotarán de la energía eléctrica y telecomunicaciones necesarias para el desarrollo integral del proyecto y dotarán de alumbrado público a la red vial, red verde urbana y espacio público.

tt

g) Los proyectos especiales deberán soterrar a su costo las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, como medida de mitigación al impacto paisajístico y en su instalación se deberá prever elementos de integración paisajística, como el uso de vegetación, el control de visuales, iluminación, cromatismo, etc. Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deberán empotrarse en muros o ubicarse en sitios que no obstaculicen la circulación peatonal.

Artículo 19.- Espacio público.- Los espacios públicos son áreas de articulación territorial de acceso universal y uso cotidiano. generan identidad y contienen una multiplicidad de actividades de descanso recreación y deporte. El Sistema de Espacio Público se compone por espacios de permanencia y transición como ejes viales, plazas, plazoletas, parques, áreas verdes, áreas deportivas, áreas ecológicas, etc.

Se deberá prever una buena la calidad del espacio público, a partir de su diseño, la correcta selección de materiales, la disposición de sus diferentes elementos urbanos y la adaptación de los espacios a las condiciones climatológicas de la zona, creando espacios de sombra o de protección contra la lluvia. Se deberán evitar espacios ocultos o poco iluminados, implantar elementos urbanos y vegetación que garanticen la conexión de los diferentes espacios, evitando discontinuidades o zonas aisladas.

Artículo 20.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

Artículo 21.- Red verde urbana.- Deberá concebirse como espacios destinados especialmente a la recreación pasiva, contarán con una amplia cobertura vegetal que provea espacio de sombra y mejore la calidad del aire, complementariamente se podrá contemplar plazas y canchas deportivas.

En la concepción de las áreas verdes se deberá prever la continuidad e integración en la red verde urbana zonal y/o a los corredores ecológicos (ríos y quebradas) existentes, así como a la red verde de escala superior. En los casos en los que por los lotes atraviesen corredores ecológicos, los promotores deberán integrar tratamientos ambientales y paisajísticos.

En todos los casos las áreas verdes deben localizarse frente a una vía pública de acceso universal. No se permitirá su localización en espacios que pudieran privatizar su uso.

En los proyectos especiales se entregará a la municipalidad entre el 10% y el 20% del área útil del terreno urbanizado, en calidad de contribución de áreas verdes y comunales. Para los casos en los que los promotores de proyectos especiales soliciten mayor edificabilidad a la establecida, el porcentaje a ser entregado a la municipalidad será proporcional a la edificabilidad adicional. El cálculo de las áreas verdes será proporcional al porcentaje adicional de edificabilidad (COS total) otorgado por la municipalidad, utilizando la siguiente fórmula:

$$AV = 10 + (P/10)$$

Dónde:

AV: es el porcentaje a ser entregado a la municipalidad

P: es el valor absoluto del porcentaje adicional de edificabilidad.

10: es el valor absoluto del porcentaje mínimo a ser entregado a la municipalidad

st



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Dentro de este rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo y áreas de protección ecológica o en lotes cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.

En el caso que se plantee más de un área verde, el 30% de las áreas verdes deberá estar concentrado y el resto podrá distribuirse en lotes con un área mínima de 1.000 m². Las áreas verdes deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 50 metros del borde de ríos y quebradas. La distancia máxima de accesibilidad será de 300 metros lineales medidos desde el centroide de cada manzana al centroide del área verde más cercana.

Los proyectos con uso de suelo industrial ubicados junto a zonas con usos de suelo residencial, deberán considerar al menos 25 metros de áreas de amortiguamiento ambiental hacia aquellos linderos con frente a usos de suelo residencial. Se diseñarán como parques lineales y contarán con una amplia cobertura vegetal y arbórea en los que adicionalmente se podrán implantar canchas deportivas.

Las áreas de amortiguamiento ambiental se entregarán a la municipalidad en calidad de contribución de áreas verdes y deberán ser espacios públicos de acceso universal. En ningún caso las áreas de amortiguamiento ambiental serán menores al 10% del área útil del terreno urbanizado y de ser necesario alcanzará como máximo el 20% del área útil del terreno urbanizado, en este caso se deberá ajustar el ancho del área de amortiguamiento.

Artículo 22.- Sistema de Movilidad.- El sistema deberá privilegiar la movilidad sostenible de bienes y personas, privilegiando el uso del transporte público, los modos alternativos de transporte y el mejoramiento de las condiciones ambientales de sus distintos componentes.

Para su aprobación, los proyectos especiales deberán presentar el estudio de impacto a la movilidad aprobado por la entidad técnica competente, siempre y cuando el proyecto demande más de 200 estacionamientos. Los estudios deberán definir los impactos a la movilidad y establecer sus medidas de mitigación. Las medidas de mitigación a la movilidad, atribuibles al impacto del proyecto serán de obligatorio cumplimiento y sus costos deberán ser cubiertos por los promotores.

Sistema vial.- La red vial de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente, para ello se realizarán estudios de movilidad que establezca un correcto dimensionamiento de la red vial interna.

Los proyectos especiales, a más de cumplir con las regulaciones vigentes deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- La red vial deberá prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal y de ciclovías y contarán con soluciones a los cruces vehiculares y peatonales en intersecciones, estarán provistos de señalización horizontal y vertical y equipamiento urbano.
- Los proyectos especiales afectados por la red vial, con vías arteriales o colectoras, entregarán a la municipalidad gratuitamente hasta en 10% del área total del lote, por efectos de la afectación.

- Cuando se trate de vías de cuatro carriles, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de dos carriles con sus respectivas aceras, incluidos los carriles de refugio de ingreso al proyecto desde la vía arterial o colectora respectiva.
- Cuando se trate de vías de dos carriles, el urbanizador deberá ceder y financiar la construcción del carril y acera que da frente al proyecto especial. Si ambos carriles afectan al lote del proyecto especial, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de los dos carriles, con sus respectivas aceras.
- Cuando se trate de vías de un carril deberá ceder y financiar la construcción del medio carril y la acera que da frente al proyecto especial.
- El promotor tiene la obligación legal de construir y entregar gratuitamente al Municipio todas las vías resultantes del proceso de urbanización.

Aceras: En el desarrollo del proyecto, las aceras deberán mantener un ancho mínimo de 3 m e incluir encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras se desarrollarán con base a las siguientes determinaciones:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El diseño y tratamiento de aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, se deberá construir pasos peatonales elevados sobre la vía pública, respetando las alturas mínimas requeridas, incrementando la seguridad vial y calidad del espacio urbano para el peatón. De acuerdo al plano No. 5 anexo a esta Ordenanza.

Estacionamientos.- el número de estacionamientos será establecido con base a la normativa metropolitana vigente o a los respectivos estudios de movilidad. En la dotación de estacionamientos el proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente. Los estacionamientos serán localizados en subsuelos y/o en superficie, se ubicarán estacionamientos temporales y de servicio. Del total de estacionamientos se contemplará 1 por cada 25 estacionamientos para discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1% para cada caso, del total de viajes establecidos en el estudio de movilidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la demanda, considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Cuando se ubiquen estacionamientos en subsuelo debajo de plazas o

Handwritten mark



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

espacio público, se localizarán salidas peatonales de emergencia de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

En caso de preverse estacionamientos en superficie, se deberá contemplar la utilización de adoquines ecológicos en una superficie mínima del 30% del área de estacionamiento.

Vías Peventuales, aceras y Ciclovías.- La red de vías peventuales y ciclovías de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. Deberán cumplir con la normativa metropolitana vigente.

Paradas de Transporte Público.- La paradas de transporte público de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. A más de cumplir con la normativa metropolitana vigente, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- Localizar las paradas de transporte público respondiendo a un principio de centralidad (dando servicio a áreas de mayor densidad) y de accesibilidad universal.
- Potenciar la intermodalidad con sistemas de transporte alternativo, como la bicicleta, con los itinerarios peventuales o con estacionamientos disuasorios.
- Habilitar plataformas sobre la calzada con el fin de no afectar a los recorridos peventuales.
- En lo posible se incluirá placas solares de generación de energía eléctrica para su iluminación y cuando se localicen en aceras mayores a 2,40 metros se instalarán marquesinas de protección de los usuarios. Estarán equipadas con asientos, iluminación, papelera e información.

CAPÍTULO III

Procedimiento y Requisitos para la Aprobación de los Proyectos Especiales

Artículo 23.- Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales.- Para la aprobación de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales se deberá seguir el siguiente proceso:

1. Análisis de factibilidad de los proyectos especiales
2. Análisis y concertación de la propuesta urbanística
3. Análisis y concertación del sistema vial y determinación de impacto a la movilidad
4. Adopción de tratamientos eco – ambientales
5. Determinación de los aportes urbanísticos
6. Elaboración del proyecto de Ordenanza
7. Aprobación del proyecto especial

Análisis de factibilidad de los proyectos especiales: tiene por objeto verificar, de manera preliminar, si existen las condiciones técnicas (localización, clasificación del suelo, topografía, afectaciones, factibilidad de servicios) y jurídicas (tenencia del suelo), que posibiliten el desarrollo de un proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Análisis de determinantes urbanísticas: tiene por objeto analizar y concertar el tratamiento que se conceden a determinantes urbanísticas, tales como: topografía, localización parcial o total del proyecto especial en zonas de protección (patrimonial o natural), o en zonas de riesgos mitigables; o cuando son atravesadas o colindan con ríos, quebradas o taludes y otras.

Análisis de la propuesta urbanística: tiene por objeto analizar y concertar, las características específicas del planteamiento urbanístico: usos de suelo, edificabilidad (altura de edificación, lote mínimo y forma de ocupación del suelo), sistemas colectivos de soporte (sistema vial, servicios básicos, espacio público y equipamientos colectivos,), ajustes a la normativa.

Análisis de Impacto a la movilidad: tiene como objeto analizar y concertar el sistema movilidad propuesto: accesibilidad, red vial, número de estacionamientos, señalización horizontal y vertical, equipamiento de transporte, medidas de mitigación de impacto a la movilidad se deben adoptar y otras.

Adopción de tratamientos eco – ambientales: tiene por objeto incorporar al proyecto especial, soluciones ambientalmente sustentables en los sistemas: arquitectónicos, estructurales, viales, de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y tratamiento de desechos.

Determinación de contribuciones especiales: tiene por objeto determinar y valorar las contribuciones especiales por ajuste de norma, derivados de las determinaciones de ocupación y edificabilidad otorgadas al proyecto especial y establecer la forma de pago a la municipalidad.

Elaboración del proyecto de ordenanza: tiene por objeto formular un proyecto de Ordenanza concertado, que consigne las condiciones técnicas, normativas, los aportes urbanísticos y los compromisos que asumen los promotores, emanadas de la aprobación del proyecto especial.

Emisión de informes técnicos: la aprobación técnica de los proyectos especiales comprende: la emisión de los respectivos informes técnicos favorables por parte de las secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda y de Movilidad y emisión del informe jurídico del proyecto de ordenanza, por parte de la Procuraduría Metropolitana.

Aprobación del proyecto especial: la aprobación de los proyectos especiales comprende el conocimiento y aprobación de la Comisión de Suelo en dos debates; aprobación del Concejo Metropolitano de Quito en dos debates; y, la sanción de la Ordenanza por parte del Alcalde Metropolitano de Quito.

Artículo 24.- Efectos de la Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales.- La Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales determina la adquisición de derechos de desarrollo y construcción del proyecto especial, en los términos y condiciones expresado en la ordenanza. La aprobación del proyecto especial no le exime de: la obtención de permisos y licencias correspondientes; la suscripción de convenios, en los casos que sea necesario y del pago de las correspondientes contribuciones especiales.

AA



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Artículo 25.- Responsabilidades del Promotor.- Los promotores de los proyectos especiales, a su costo, tienen las siguientes responsabilidades:

- a. Ejecutar las obras en los términos y condiciones expresadas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- b. La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- c. La implementación de medidas de mitigación de impacto a la estructura urbana, al paisaje urbano o natural, al ambiente, a las áreas de protección de ríos y quebradas u otras, señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales.
- d. Al pago de las contribuciones especiales correspondientes.

Artículo 26.- Documentos para la Aprobación de Proyectos Especiales.- Para la aprobación de los proyectos especiales, el promotor deberá presentar los siguientes documentos:

1. Documentos Previos: se entiende por documentos previos aquellos que inician el proceso de aprobación o regulan las condiciones urbanísticas que inciden en el desarrollo del proyecto especial y por tanto, es necesario tramitar en las entidades competentes, previo al proceso de aprobación, estos son:

- a. Solicitud al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrito por el promotor del proyecto.
- b. Escritura de dominio del inmueble, inscrito en el Registro de la Propiedad, en original y copia.
- c. Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- d. Certificados de factibilidad de servicios básicos, emitidos por las empresas competentes.
- e. Certificado de borde superior de quebradas, de ser el caso;

2. Documentos Técnicos: se entiende por documentos técnicos aquellos que forman parte de la propuesta urbanística arquitectónica a ser aprobada, estos son:

- a. Planos de ubicación del proyecto especial
- b. Levantamiento topográfico actualizado del terreno, con todos sus detalles físicos y la delimitación exacta de los linderos del lote;
- c. Planos de la propuesta urbanística, con el siguiente contenido mínimo:
 - La implantación del proyecto especial;
 - El diseño vial del proyecto especial, integrado al sistema vial metropolitano, basado en la trama vial existente;
 - La articulación de la red verde del proyecto, con la red verde urbana del sector;

19

- Las áreas recreativas y equipamiento comunitario.;
- La división en lotes, o macro lotes, de ser el caso;
- Memoria técnica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos, cuadro de áreas detallado, cuadro de alturas de edificación, cuadro de etapas de construcción, y otros que se deriven del proyecto especial.

3. Documentos para Proyectos Especiales de Habilitación de Suelo: se entiende por documentos para proyectos especiales de habilitación de suelo, aquellos que se requieren para el desarrollo de proyectos de urbanización calificados como tales, estos son:

- a. Cronograma valorado de obras.
- b. Planos en detalle del equipamiento comunitario y áreas verdes.

4. Documentos complementarios: se entiende por documentos complementarios, aquellos que se requieren en casos particulares que no son de aplicación general a todos los proyectos especiales. En estos casos se anexará:

- a. En proyectos especiales atravesados por ríos, quebradas, y/o taludes, se anexará el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros y, plano correspondiente, conteniendo la restitución de bordes de ríos, quebrada y taludes;

5. Informes Técnicos.- Previa a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, las entidades competentes emitirán los siguientes informes técnicos habilitantes:

- a. Informe técnico favorable de la propuesta urbanística del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b. Informe técnico favorable de la propuesta de movilidad del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Movilidad
- c. Informe favorable del proyecto de Ordenanza del Proyecto Especial; emitido por la Procuraduría Metropolitana

Artículo 27.- Del cumplimiento, publicación y socialización de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Planeamiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Disposición Final.- La presente Resolución regirá a partir de la fecha de expedición.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el 27 de Diciembre de 2013.

Comuníquese, publíquese y cúmplase



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

RESOLUCION STHV-RT-011-2014

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Arq. Alberto Rosero Cueva
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

CONSIDERANDO:

Que, en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito dispone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la vigencia de la misma, emitirá el Reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales;

Que, mediante Resolución STHV-RT-008 de 27 de diciembre de 2013, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió el Reglamento que Fija los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos;

Que, en tiempos recientes se han presentado para su aprobación por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV - un considerable y creciente número de proyectos urbano arquitectónicos que por su naturaleza adquieren el carácter de especiales (PUAE) de carácter privado y público, cuya magnitud, volumen de inversión y radio de influencia demandan un análisis amplio e integral, que no puede seguir circunscrito sólo al ámbito funcional de la STHV, sino que por el contrario debe involucrar a la planificación estratégica, a la economía, al ambiente, a la movilidad y a los asentamientos en general y su compleja red comunitaria;

Que, por iniciativa compartida entre varias Secretarías, es necesario consolidar un modo de trabajo para analizar los niveles de impacto – positivos y negativos – que podría derivarse de la implantación de este tipo de proyectos en el territorio distrital. Con este tipo de actuación, aparte de contar con una evaluación altamente confiable, se eliminaría la considerable asimetría que se genera entre los grupos de inversión y los funcionarios municipales a cargo de los procesos de aprobación;

Que, el procedimiento a implementarse tiene en cuenta la necesidad de atender ágil y prioritariamente a los proyectos de iniciativa privada, pública o comunitaria, que por su escala y características tienen incidencia en el desarrollo y ordenamiento territorial del DMQ y constituyen potenciales motores de desarrollo económico. Para el efecto y con la finalidad de fomentar la inversión en el Distrito, la STHV dispondrá de un canal de tratamiento preferencial y expedito de aprobación de PUAE; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA:

MODIFICATORIA AL REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS

Artículo Único.- Agréguese a continuación del artículo 7 "Actores de los Proyectos Especiales" el siguiente Capítulo: "Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica; Procedimiento y mecanismo de análisis y evaluación de los PUAE".

CAPITULO II

Conformación y Funcionamiento de la Mesa Técnica y Procedimiento, evaluación de los PUAES

Sección Primera

Art. ...(1) Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica.-

a. Integrantes

Con voz y voto:

- Secretario General de Planificación
- Secretario General de Coordinación Territorial.
- Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (incluye criterio de EPMAPS)
- Secretaria de Ambiente (incluye criterio de EPMASEO - ERGIS)
- Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad
- Secretario de Movilidad (incluye criterio de EPMMOP)

Con voz:

- Asesor del Alcalde para desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
- Administradores zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos que deban integrarse a la mesa, hasta 1 por Secretaría, según las características especiales de un proyecto.
- Gerente de Espacio Público de la EPMMOP
- Asesora jurídica de la STHV.

b. Estructura y funciones de la Mesa Técnica

Presidencia de la Mesa

- El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, ejercerá la presidencia de la Mesa.
- Propondrá a la Mesa el orden de tratamiento de los PUAE y la consecuente programación de sesiones.
- De ser necesario, establecerá el contacto preliminar con los promotores, con la finalidad de orientarles respecto a los requisitos y formalidades de presentación de PUAE.
- Será responsable de comunicar oficialmente a los promotores las decisiones adoptadas por la mesa.

Secretaría de la Mesa

- Estará a cargo del/la Asesor(a) del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda quien dará lectura al orden del día, verificará el quórum, registrará las sesiones y participantes de la Mesa, redactará las actas de las sesiones, en éstas se incorporará únicamente las resoluciones que se tomen en cada sesión, y llevará su archivo documental.
- Convocará, por pedido del Secretario de la STHV y con la debida oportunidad, a los integrantes de la Mesa, remitiéndoles la documentación necesaria para el análisis de proyectos, que será generada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo (DMPPS).

c. Forma de trabajo de la Mesa

Quórum

- Conformado por el 50% + 1 de los integrantes de la Mesa que tienen voz y voto.

Tipos de sesiones.

Se identifican tres:

- Sesión para la presentación de los proyectos por parte de los promotores, que se desarrollará de la siguiente manera.
 - Lectura del orden del día y aprobación
 - Presentación de proyectos por parte de promotores, propietarios o gestores de los proyectos: 15 minutos por proyecto
 - Preguntas y observaciones de la Mesa: 15 minutos por proyecto
 - Análisis interno: espacio de discusión entre los miembros de la mesa.
- Sesión para la definición de la viabilidad de los proyectos.
 - Lectura del orden del día y aprobación
 - Presentación de reportes sectoriales.
 - Conciliación y establecimiento del grado de viabilidad de los proyectos.
- Sesión integrada para la presentación de los proyectos y posterior definición de su viabilidad; determinará en una sola reunión los dos tipos de sesiones antes descritos y que se llevará a cabo cuando a juicio de la Mesa, sea posible por la calidad del proyecto presentado.

Periodicidad

La mesa se instalará y operará con base en un cronograma acordado entre sus miembros o por pedido ocasional del Presidente.

d. Alcance de las decisiones adoptadas por la Mesa

Carácter resolutivo: Las decisiones adoptadas por la Mesa tendrán carácter resolutivo, estableciendo la viabilidad o inviabilidad de un PUAE, con las respectivas observaciones y sustentos técnicos.

Votación: una vez concluida la etapa de análisis, los integrantes de la mesa con derecho a voto, procederán a votar. En caso de empate, el Presidente de la mesa ejercerá el voto dirimente. El resultado de la votación determinará la viabilidad o no viabilidad del proyecto, con sus respectivas observaciones y argumentación.

Proyectos viables: En caso de que la mesa determine la viabilidad de un proyecto, con o sin observaciones, el promotor quedará facultado a proseguir con el trámite previsto para la aprobación definitiva del PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013. En el caso de los proyectos con observaciones, los promotores podrán presentar las versiones ajustadas hasta en 30 días calendarios contados desde la fecha de la notificación. Vencido dicho plazo, el trámite quedará anulado.

Proyectos inviables: En caso de que la mesa determine la inviabilidad de un proyecto, el promotor quedará facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la mesa. Este proyecto tendrá un nuevo número y fecha de ingreso.

Art. ... (2) Procedimiento y mecanismo de análisis y evaluación de los PUAE

a. Solicitud y expediente a presentarse ante la Mesa Técnica:

- La presentación de un PUAE ante la Mesa Técnica requerirá el ingreso por ventanilla de la STHV de la respectiva solicitud por parte del promotor.
- El promotor adjuntará a dicha solicitud el expediente con los contenidos establecidos para la presentación ante la mesa, conforme lo determinado en el **Anexo 1**.

b. Verificación previa de contenidos:

- Previo a la presentación de un PUAE ante la Mesa, la DMPPS verificará el cumplimiento de los contenidos establecidos en el anexo 1 y adicionalmente, la identificación de quienes funjan como sus promotores.
- La DMPPS informará al presidente de la Mesa sobre dicho cumplimiento con la finalidad de que este programe la sesión de presentaciones de PUAE.
- No se podrán presentar ante la Mesa o instancia de la STHV, ningún expediente sin la debida calificación de la DMPPS. El trámite irregular en este proceso será causa suficiente para su anulación sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

c. Presentación del PUAE ante la Mesa

El presidente de la Mesa, luego de instalarla y presentar el orden del día ante sus miembros, invitará a los promotores a presentar su proyecto.

- Los PUAE serán presentados por los promotores privados, públicos o comunitarios, debidamente identificados; podrán estar acompañados de hasta seis personas, según su mejor criterio.
- Para el efecto elaborarán una presentación sucinta y precisa que desarrolle en hasta en 30 minutos los contenidos detallados en el **anexo 1 "Índice de contenidos para presentación de PUAE ante la Mesa Técnica"**
- Los promotores deberán responder a las preguntas y observaciones planteadas por la Mesa, con argumentos objetivos, técnicamente sustentados y enfocados a atender directamente las inquietudes de la Mesa. Este momento tendrá también una duración de hasta 15 minutos.
Análisis e intercambio de opiniones. Los miembros de la Mesa, una vez que los promotores se hayan retirado, intercambian criterios y definirán la forma de análisis y evaluación, según las modalidades previstas en el punto d., que se presenta a continuación.

d. Tiempos para la evaluación.

Se contemplan dos posibilidades:

Inmediatamente después de la presentación: Que se aplicará si a juicio de la Mesa, es posible en la misma reunión determinar su grado de viabilidad o inviabilidad.

En una siguiente reunión: En caso de que un proyecto requiera de un análisis más detenido por parte de los integrantes de la mesa, se procederá de la manera siguiente:

1. **Análisis sectoriales:** en un plazo de hasta seis días calendario, contados luego de la sesión de presentación, las Secretarías y demás entidades integrantes de la mesa generarán un informe que contendrá los criterios, observaciones y recomendaciones al proyecto, en base a un formato establecido por la STHV para la efecto. Según sea del caso, en ese tiempo los miembros de la Mesa podrán solicitar a los Promotores ampliación de información. De esa actuación deberán informar oportunamente al Presidente de la Mesa.

2. Sesión de análisis conjunto: con los informes sectoriales, la Mesa Técnica se reunirá para analizar conjuntamente los criterios y argumentos expuestos con la finalidad de establecer un criterio general de viabilidad o no viabilidad, según se señala en el punto 1.D iii y iv de este documento.

Art. ... (3) Continuación del proceso.

Sólo aquellos proyectos que hayan sido declarados como viables, podrán seguir el trámite previsto por la STHV.

Aquellos que hayan sido declarados viables con observaciones, sólo podrá ingresar al trámite, una vez que las hayan cumplido en su totalidad. Para el efecto la DMPPS de la STHV, verificará ese cumplimiento, preparará un informe específico y lo presentará ante la Mesa Técnica. Con su aval, que constará en la Ayuda Memoria de Sesión respectiva convocada de modo expreso por el Presidente, el Secretario de THV y el Director de la DMPPS, notificarán oficialmente de la posibilidad de continuar con el trámite.

Art.... (4) Criterios para la elaboración del Cronograma de trabajo de la Mesa

1. En las sesiones de presentación, no deben tratarse más de dos proyectos por sesión.
2. Del mismo modo no deben calificarse más de dos proyectos en una misma reunión.
3. Los tiempos que la Mesa tome para este tipo de decisiones, debe ser el suficiente para asegurar el debido rigor técnico y objetividad en la evaluación. Se debe recordar que en esas decisiones están implícitos efectos trascendentes para el territorio y la población asentada en él y por otra parte, volúmenes de inversión de gran magnitud.

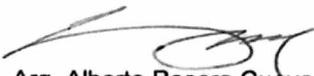
DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Encárguese el cumplimiento, publicación en la página web de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y socialización de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

DISPOSICION FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la suscripción de éste documento administrativo.

Dado en la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de julio del dos mil catorce.


Arq. Alberto Rosero Cueva
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

AR/JH/MS 

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Anexo 1

Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbano - Arquitectónicos Especiales – PUAE, ante la Mesa Técnica de Secretarios del MDMQ

1. **Presentación del promotor, gestor o propietario del proyecto**
 - a. Experiencia y posición en el mercado o en la sociedad
 - b. Conformación del equipo en los aspectos comerciales, de diseño, constructivo, legal, financiero.
 - c. Participantes o socios del proyecto.

2. **Tipo y objetivos del proyecto**
 - a. Tipo de proyecto: Residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento, industrial, en suelo rural.
 - b. Programa arquitectónico y urbano (cuadro que resuma el programa)
 - c. ¿Qué persigue el proyecto?
Promoción inmobiliaria o solución residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos.

3. **Localización y contexto general de implantación del proyecto**
 - a. Fotografía aérea o mapa de localización del proyecto y sus áreas de influencia, a determinar según la escala del proyecto.
 - b. Descripción gráfica o fotográfica de los elementos más relevantes del contexto en el cual se implantará el proyecto con énfasis en accesibilidad vial, elementos naturales, entorno edificado, espacios públicos y equipamientos.

4. **Características generales de la propuesta**
 - a. Plan masa y volumetría
 - b. Descripción gráfica de la propuesta arquitectónica y urbana
 - c. Propuesta de sistema vial y esquema de accesibilidad (flujos de ingreso / egreso)
 - d. Transporte público y estacionamientos
 - e. Estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto
 - f. Componentes ambientales del proyecto y valor agregado de las áreas verdes
 - g. Cuadro comparativo de zonificación vigente y propuesta
 - h. Cuadro de superficies: de construcción, áreas verdes, espacio público, vías, estacionamientos, etc.

5. **Viabilidad técnica y legal**
 - a. Factibilidad de servicios (agua potable, alcantarillado, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte).
 - b. Tipo y uso de suelo; topografía
 - c. Status de la propiedad (gravámenes, afectaciones, dueños, fideicomiso, etc.)

6. **Viabilidad económica y financiera**
 - a. Demanda efectiva a la que atenderá el proyecto o síntesis del estudio de mercado
 - b. Etapas o fases de construcción o consolidación.
 - c. Inversión requerida total y por etapas y fuentes de financiamiento
7. **Identificación de potenciales impactos y criterios para su aprovechamiento, mitigación o remediación**
 - a. **Urbanos:** A la estructura y funcionamiento urbanos, al paisaje edificado, a la consolidación del sector, a la oferta de equipamientos, al espacio público, a la red verde, entre otros.
 - b. **Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas; conservación de recursos naturales; fuentes de provisión de materiales pétreos; manejo y disposición de escombros; certificado de intersección municipal de áreas protegidas, criterios de construcción sustentable con el medio ambiente y paisaje (energía alternativa, tratamiento de aguas servidas y su reutilización, recuperación de agua lluvia, separación de residuos, recuperación, reciclaje y recuperación de desechos orgánicos, reutilización y reciclaje de materiales de construcción); conservación de áreas de interés para la conservación; entre otros.
 - c. **Movilidad:** tráfico, transporte e infraestructura vial.
 - d. **Socio-económicos:** generación de empleos, competitividad, incremento del valor del suelo, inclusión o expulsión de población y comercios, viabilidad y costo de expropiaciones; entre otros.
8. **Aportes urbanos y contribuciones al desarrollo de la ciudad**
 - a. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, mejoramiento de la seguridad y la movilidad, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, mecanismos de compensación ambiental, entre otros aspectos.
 - b. **Compensación económica o en obras y su mantenimiento por cambio de zonificación:** propuesta de compensación económica con estimación de montos u obras a realizarse a favor del municipio.

AR/JH *HH*



ORDENANZA No. 0558

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-122 de 21 de abril de 2014, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, en relación a las competencias de los gobiernos municipales, manifiesta: ...*"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..."*;

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad..."*;

Que, los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD 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 el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

u

ORDENANZA No. 0558

- Que**, el artículo 26 de la ordenanza metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en predios que reúnan características específicas, podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;
- Que**, el proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado “Plataforma Gubernamental Productiva de Sectores Estratégicos y Empresas Públicas” cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que**, el proyectos urbanístico objeto de regulación a través de la presente ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades;
- Que**, mediante oficio No. EPMMQ-2014-269 del 11 de abril de 2014, la Empresa Pública Metropolitana Metro Quito, emitió informe técnico favorable para el desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Plataforma Gubernamental Productiva de Sectores Estratégicos y Empresas Públicas;
- Que**, mediante oficio No. STHV-1618 del 15 de abril de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico en mención;
- Que**, mediante oficio SM-649 del 15 de abril del 2014, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, recomendando medidas de mitigación a la movilidad frente a la implementación del presente proyecto: y,
- Que**, mediante oficio, referencia expediente No. 1392-2014, de 22 de abril de 2014, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable respecto del contenido de la presente ordenanza.



ORDENANZA No. 0558

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57, literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la ordenanza metropolitana No. 172.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PLATAFORMA GUBERNAMENTAL PRODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATÉGICOS Y EMPRESAS PÚBLICAS"

Capítulo I

Ubicación y características de los predios

Artículo 1.- Ubicación y superficie.- El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas" se desarrollará en un área de 52.848,35 m², correspondientes a los predios Nos. 131507, 132975, 133234 y 132719 de propiedad del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, ubicados entre las Avenidas República, Eloy Alfaro y Amazonas, y las calles San Salvador y La Pradera, Sector La Pradera, parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito. La identificación y superficies de los predios se detallan en el Cuadro No. 1; y, su ubicación e implantación en el plano No. 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 1

Identificación de predios y superficie

Identificación Predio			
No.	Predio	Clave Catastral	Superficie Lev. Top. (m ²)
01	133234	10705-11-005	1.901,86
02	131507	10705-11-004	13.128,73

ORDENANZA No. 0558

03	132975	10705-11-001	15.202,23
04	132719	10705-11-002	22.615,53
Área Propiedad del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR			52.848,35

Artículo 2.- Áreas e integración parcelaria.-El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas" se desarrolla en dos áreas:

- 1) Sectores Estratégicos, con un área de 30.282,82 m² correspondiente a los predios Nos. 133234, 131507 y 132975, en los cuales se autoriza su integración parcelaria en un solo lote; y,
- 2) Empresas Públicas, en un área de 22.615,53 m², correspondiente al predio No. 132719.

Los lotes y áreas producto de la integración parcelaria se muestra en el plano No. 2 de la presente ordenanza.

Capítulo II

Propuesta urbanística, usos de suelo y edificabilidad

Artículo 3.- Usos de suelo.- El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas" contemplará usos de suelo de administración pública, comercio y servicios, espacio y áreas verdes de acceso público. La plataforma contará con plantas bajas semi abiertas y transparentes que permitan la continuidad del espacio público. Desde estos espacios se accederá mediante el paso de accesos controlados a las distintas sedes institucionales, y a las áreas de servicios generales. Parte de las plantas bajas se destinarán a uso comercial y de servicios. Sin perjuicio de los usos no permitidos en el PUOS, se prohíbe la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.



ORDENANZA No. 0558

Artículo 4.- Altura de edificación.- El proyecto, tanto en la plataforma de Sectores Estratégicos como en la de Empresa Públicas, observará una altura máxima de edificación de 14 pisos, 56 metros. La altura de entresijos será de 4 metros. Por requerimientos estructurales y funcionales se permitirá el incremento de la altura de entresijos, lo que en ningún caso significará incremento de número de pisos o coeficientes establecidos. En la altura de edificación no se considerará cajas de gradas, cuarto de máquinas y ascensores.

Artículo 5.- Forma de ocupación del suelo.- Las edificaciones del proyecto se implantarán con una forma de ocupación del suelo aislada, cuya separación entre bloques será 10,00 metros.

Artículo 6.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto no superará el 30% de COS en planta baja y el 360% de COS total. El cálculo de los coeficientes se regirá a la normativa metropolitana vigente. Los promotores renuncian a la edificabilidad constante en la normativa vigente del lote, la edificabilidad no será recuperable en el futuro.

Capítulo III

Sistemas públicos de soporte

Sección I

Movilidad y mitigación de impactos a la movilidad

Artículo 7.- Trama vial.- El proyecto especial se desarrollará respetando la vialidad actual circundante al proyecto.

Artículo 8.- Vía peatonal.- El espacio de acceso público es el eje estructurante de la plataforma, vincula las áreas de uso administrativo con las vías arteriales que lo bordean (Av. Naciones Unidas con Av. Amazonas). Se debe convertir en una alternativa de comunicación y movilidad sin presencia de transporte motorizado.

Artículo 9.- Aceras.- En el desarrollo del proyecto las aceras de las vías públicas deberán mantener un ancho mínimo de 3 metros e incluir arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras se desarrollarán con base a las siguientes determinaciones:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana;

ORDENANZA No. 0558

- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas;
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas;
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles; y,
- El diseño y tratamiento de aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.

Artículo 10.- Estacionamientos.- El proyecto prevé las siguientes plazas de estacionamiento:

- a. **Plataforma Gubernamental de Sectores Estratégicos:** contemplará un total de 332 estacionamientos de vehículos localizados en subsuelos, 14 estacionamientos para motocicletas y 66 para bicicleta.
- b. **Plataforma Gubernamental de Empresas Públicas:** contemplará un total de 721 estacionamientos de vehículos localizados en subsuelos, así como 43 estacionamientos para motocicletas y 67 para bicicletas.

Del total de estacionamientos se contemplará 1 por cada 25 estacionamientos para discapacitados; y, se proporcionarán estacionamientos para motocicletas y bicicletas.

El proyecto contemplará el desarrollo de carriles de espera en los ingresos y salidas de los estacionamientos. El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones, adicionalmente se localizarán salidas peatonales de emergencia de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

Para la distribución interna de los estacionamientos se deberá implementar:

- Un sistema unidireccional de circulación en los estacionamientos del proyecto, que minimicen los efectos por fricción del tráfico hacia el exterior; y,
- Barreras automáticas de control de accesos e instalar un sistema de señalización electrónica de mensajes variables, tanto al interior como al exterior del proyecto, con el objetivo de conocer las plazas o parqueaderos que están disponibles.



ORDENANZA No. 0558

Artículo 11.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico.- Los promotores a su costo deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación de impactos a la movilidad:

Reformas geométricas.

- Cerrar los parterres centrales en los cruces de las Avs. Amazonas y Eloy Alfaro, Av. Eloy Alfaro y calle Hungría y Av. Amazonas y calle Moreno Bellido, para lo cual se deberá alargar el carril de alojamiento para giro izquierdo en la Av. Eloy Alfaro sentido oriente hacia el norte;
- Cerrar el parterre central en la intersección formada por la Av. Eloy Alfaro y Av. Mariana de Jesús;
- Abrir el parterre central de la Av. República y calle Pradera y diseñar la intersección para alojar vehículos que giren hacia la calle Pradera desde la Av. República;
- Mejorar las bahías de estacionamiento de vehículos particulares en la acera sur de la calle E6A;
- Prolongar el carril de giro izquierdo existente en la Av. Eloy Alfaro, desde la Av. Amazonas, hasta 100 metros antes de la calle Polonia;
- Ensanchar a 3 carriles de circulación por sentido las calzadas de la Av. Amazonas (9.50 m cada una) en el tramo comprendido entre la Av. Eloy Alfaro y Av. Orellana, para mejorar los ingresos y salidas del complejo; y,
- Los promotores coordinarán con el Municipio la ejecución de la construcción de una conexión directa de la estación de la línea del metro, con la plaza de la Plataforma Gubernamental.

Señalización vial:

- Colocar la señalización horizontal y vertical que permita llegar al ingreso y salida del complejo: letreros informativos, de estacionamientos dentro y fuera de la vía, control automático de accesos, señales en la ciclovía, señales de destino para el sistema de transporte masivo y de transporte público convencional;
- Implementar la señalización horizontal y vertical en la nueva intersección formada por la Av. República y calle Pradera; y,

ORDENANZA No. 0558

- Definir 3 carriles de circulación en la calle Pradera, 1 para estacionamientos de vehículos en la vía al costado izquierdo, más 2 de circulación.

Seguridad Vial

- Colocar barreras peatonales en la acera occidental de la Av. Amazonas entre las avenidas Eloy Alfaro y Orellana;
- Mejorar en el semáforo, los tiempos de cruce para los peatones en la intersección de las avenidas Amazonas y Eloy Alfaro;
- Colocar semáforos en la intersección de la Av. República y calle Pradera, a implementarse; y,
- Optimizar el funcionamiento del sistema de semaforización, con el nuevo sistema adaptativo de semaforización computarizado en las siguientes intersecciones que bordean al complejo: Av. Amazonas y Av. Eloy Alfaro, Av. Eloy Alfaro y Av. República, y Av. República y calle Pradera.

Sección II

Infraestructura básica

Artículo 12.- Servicios públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El alumbrado público, la iluminación del espacio del público y áreas verdes y la red de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente;
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Aseo, EMASEO; y,
- c) Las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.



ORDENANZA No. 0558

Artículo 13.- Tratamientos ecoambientales.- El proyecto incorporará las siguientes soluciones y tratamientos ecoambientales:

- a. Optimizará la movilidad, la dotación de estacionamientos se enmarcará dentro de la política municipal de movilidad sostenible, minimizando los estacionamientos de vehículos privados dentro del complejo, priorizando la movilidad institucional, el uso del transporte público y la movilidad no motorizada;
- b. Instalará sistemas de reciclamiento de aguas grises, para uso de riego de áreas verdes y jardines de las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas;
- c. Instalará elementos de ahorro de agua potable, (lavamanos e inodoros ahorradores de agua);
- d. Contemplará sistema de eficiencia energética, instalará en todos los ambientes y áreas exteriores iluminación led y sistemas de encendido y apagado automático de iluminación; y,
- e. Implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Aseo, EMASEO.

Sección III

Espacio público y áreas verdes

Artículo 14.- Áreas verdes.- Deberán concebirse como espacios destinados especialmente a la recreación pasiva, contarán con una amplia cobertura vegetal que provea espacio de sombra y mejore la calidad del aire.

El proyecto generará áreas verdes de acceso público universal. Las áreas verdes deberán permitir su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su continuidad. El mantenimiento de las áreas verdes será obligatorio y a costo de los promotores.

Artículo 15.- Espacio público.- Los espacios públicos son áreas de articulación territorial de acceso universal y uso cotidiano que generan identidad. Los espacios de acceso público deberán prever una buena calidad, a partir de su diseño, la correcta selección de materiales,

cu

ORDENANZA No. 0558

la disposición de sus diferentes elementos urbanos y la adaptación de los espacios a las condiciones climatológicas de la zona, creando espacios de sombra o de protección contra la lluvia. Se deberán evitar espacios ocultos o poco iluminados, y se implantarán elementos urbanos y vegetación que garanticen la conexión de los diferentes espacios, evitando discontinuidades o zonas aisladas.

El proyecto generará 41.524,96 m² de áreas verdes y espacio de acceso público universal.

Artículo 16.- Mobiliario urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, adicionalmente, se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en las aceras, con características que permitan la clasificación de desechos.

Capítulo IV

Compromisos de los promotores

Artículo 17.- Responsabilidades del promotor.- Los promotores ejecutarán a su costo las siguientes obras:

- Realizar en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un estudio de revitalización de las edificaciones de propiedad estatal que se desocupen producto de la reubicación de las entidades a instalarse en la plataforma gubernamental;
- Cerrar los parterres centrales en los cruces de las Avs. Amazonas y Eloy Alfaro, Av. Eloy Alfaro y calle Hungría y Av. Amazonas y calle Moreno Bellido y alargar el carril de alojamiento para giro izquierdo en la Av. Eloy Alfaro sentido oriente hacia el norte;
- Cerrar el parterre central en la intersección formada por la Av. Eloy Alfaro y Av. Mariana de Jesús;
- Abrir el parterre central de la Av. República y calle Pradera y diseñar la intersección para alojar vehículos que giren hacia la calle Pradera desde la Av. República;

u



ORDENANZA No. 0558

- Mejorar las bahías de estacionamiento de vehículos particulares en la acera sur de la calle E6A;
- Prolongar el carril de giro izquierdo existente en la Av. Eloy Alfaro desde la Av. Amazonas, hasta 100 metros antes de la calle Polonia;
- Ensanchar a 3 carriles de circulación por sentido las calzadas de la Av. Amazonas (9.50 m cada una) en el tramo comprendido entre las avenidas Eloy Alfaro y Orellana, para mejorar los ingresos y salidas del complejo;
- Colocar la señalización horizontal y vertical que permita llegar al ingreso y salida del Complejo: letreros informativos, de estacionamientos en y fuera de la vía, control automático de accesos, señales en la ciclovía, señales de destino para el sistema de transporte masivo, y el transporte público convencional;
- Implementar la señalización horizontal y vertical en la nueva intersección formada por la Av. República y Pradera;
- Definir 3 carriles de circulación en la calle Pradera, 1 para estacionamientos de vehículos en la vía al costado izquierdo, más 2 de circulación;
- Colocar barreras peatonales en la acera occidental de la Av. Amazonas entre las avenidas Eloy Alfaro y Orellana;
- Colocar los semáforos en la intersección de las Avenidas República y Pradera, a implementarse;
- Optimizar el funcionamiento del sistema de semaforización, con el nuevo sistema adaptativo de semaforización computarizado en las siguientes intersecciones que bordean al Complejo: Av. Amazonas y Av. Eloy Alfaro, Av. Eloy Alfaro y Av. República, y Av. República y calle Pradera;
- Implementar barreras automáticas de control de accesos e instalar un sistema de señalización electrónica de mensajes variables, tanto al interior como al exterior del proyecto, con el objetivo de conocer las plazas o parqueaderos que están disponibles; y,

ORDENANZA No. 0558

- Los promotores construirán una conexión directa de la estación de la línea del metro con la plaza de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Para la ejecución del proyecto el promotor deberá obtener la Licencia Metropolitana Urbanística -LMU20- de acuerdo a la normativa vigente, para lo cual deberá adjuntar el correspondiente estudio de impacto ambiental y los estudios que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación de impacto a la movilidad.

Segunda: Para la ejecución de obras de mitigación de impactos a la movilidad, se deberá celebrar un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera.- Cualquier modificación respecto a la implantación del proyecto especial será comunicada a la Empresa Pública Metropolitana Metro Quito, para la emisión del correspondiente informe.

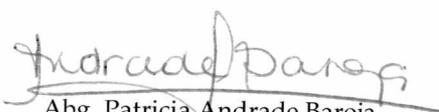
Cuarta.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de abril de 2014.


Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 de febrero de 2012 y 24 de abril de 2014.- Quito, 02 MAY 2014



ORDENANZA No. 0558

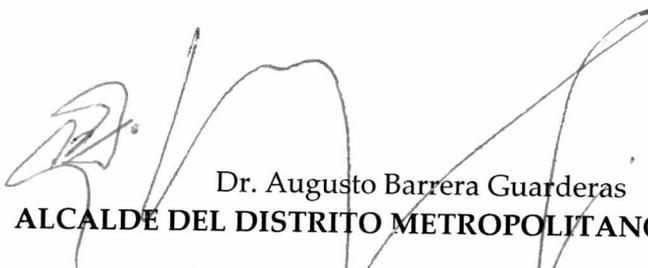

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

09 MAY 2014

EJECÚTESE:

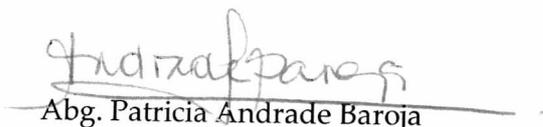


Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 MAY 2014

.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 MAY 2014


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

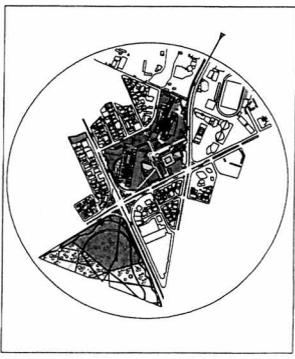
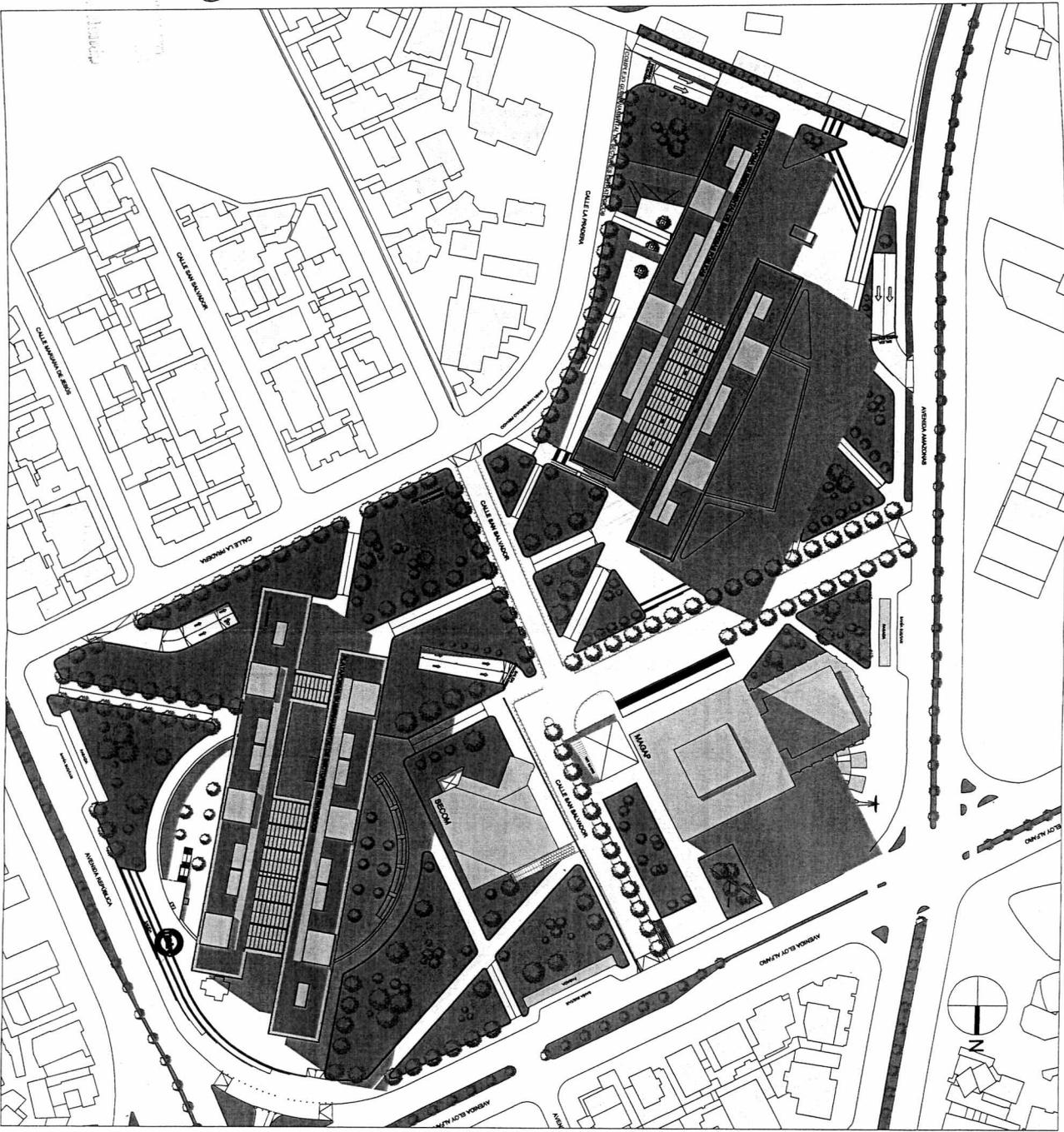
uí



ORDENANZA No. 0558

ANEXO

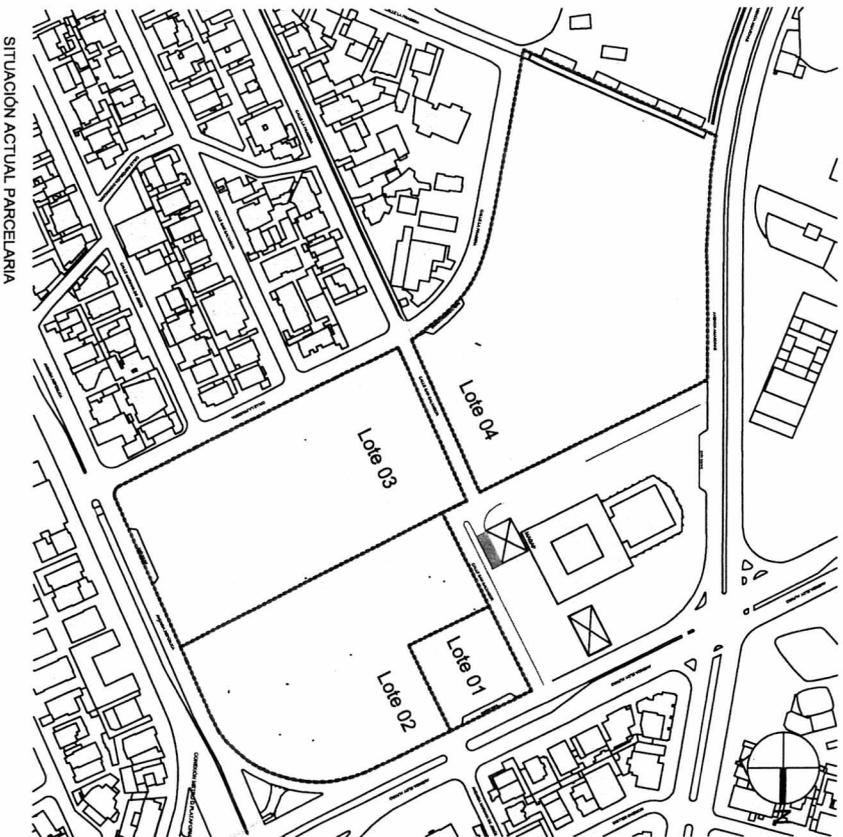
PLANO Nº 1 : IMPLANTACIÓN Y UBICACIÓN



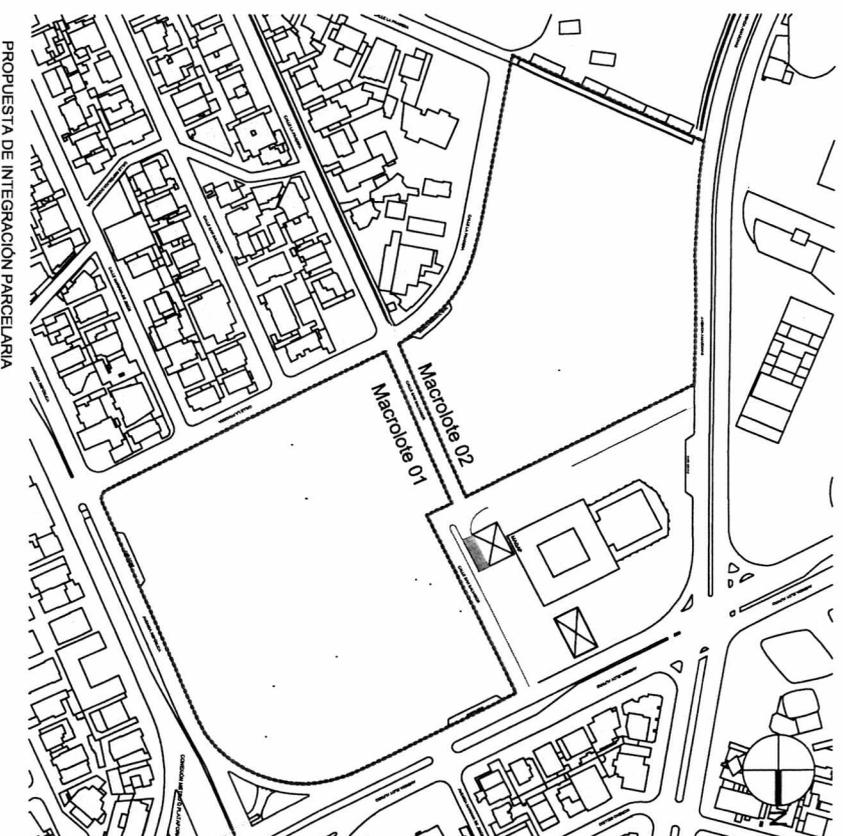
2730

M

PLANO N° 2 : SITUACIÓN ACTUAL E INTEGRACIÓN PARCELARIA



LOTES	NÚMERO DE PREDIO	SUPERFICIE IRM	SUPERFICIE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
01	133234	2000 m ²	1901,86 m ²
02	131507	15470,00 m ²	13128,73 m ²
03	132975	16395,00 m ²	15202,23 m ²
04	132719	22285,98 m ²	22615,53 m ²



MACRO LOTES	LOTES	SUPERFICIE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
01	01 - 02 - 03	30232,82 m ²
02	04	22615,53 m ²

SIMBOLOGIA	
.....	LIMITE PARCELARIO ACTUAL
.....	LIMITE PARCELARIO PROPUESTO

Oficio Nro. STHV-2020-1011-O

Quito, D.M., 30 de noviembre de 2020

Asunto: DEROGATORIA DE ORDENANZA-SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA

Señor Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. SETEGISP-SETEGISP-2020-0268-O de 10 de noviembre de 2020, presentado por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en el que se señala: “...atendiendo la recomendación emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ para continuar con los trámites y gestiones pertinentes respecto a la solicitud de baja de la Ordenanza Municipal No. 0558, me dirijo a su autoridad y por su intermedio al Concejo Metropolitano de Quito, y me permito adjuntar al presente: un informe del estado técnico-jurídico de los predios que conforman la integración parcelaria dispuesta a través de la Ordenanza en mención con un expediente con toda la documentación de respaldo; y la petición suscrita por los propietarios de los predios inherentes a la Ordenanza.”; y, al respecto le manifiesto:

La documentación solicitada por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio No. STHV-2020-0730-O de 11 de septiembre de 2020, ha sido presentada por parte de los interesados, se adjunta al presente oficio, para su conocimiento y fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Oficio Nro. STHV-2020-1011-O

Quito, D.M., 30 de noviembre de 2020

Referencias:

- GADDMQ-AM-AGD-2020-4929-E

Anexos:

- 4929-E-SECRETARIA TECNICA DE GESTION INMOBILIARIA-OF.
SETGISP-SETEGISP-2020-0268-O_0001.pdf
- 4929-E-ANEXO 1.pdf
- 4929-E-ANEXO 2.pdf
- 4929-E-ANEXO 3.pdf
- 4929-E-ANEXO 4.pdf
- 4929-E-ANEXO 5.pdf
- 4929-E ANEXO 6.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mizraim Enrique Tufiño Loza	mt	STHV-DMPPS	2020-11-30	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2020-11-30	

Oficio Nro. STHV-2021-0026-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

Asunto: Solicitud de informes

Señor Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Alcalde Metropolitano:

Me refiero al oficio No. GADDMQ-AM-2021-0008-OF, relacionado con la solicitud de derogatoria de la Ordenanza que aprueba el PUAE de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos, realizada por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público (“INMOBILIAR”), con el que solicita que en función de los antecedentes y a la petición realizada por INMOBILIAR, solicita que se elaboren los correspondientes informes técnicos que determinen la viabilidad para la derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558; y además, requiere a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que remita el texto del borrador del Proyecto de Ordenanza Metropolitana derogatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0558 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial para la construcción de la Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas; y al respecto, le manifiesto lo siguiente:

Adjunto encontrará el informe técnico de factibilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el texto borrador del Proyecto de Ordenanza Metropolitana derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0558.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Oficio Nro. STHV-2021-0026-O
Quito, D.M., 11 de enero de 2021

Referencias:

- GADDMQ-AM-2021-0008-OF

Anexos:

- STHV-2020-1072-O (1).pdf
- STHV-2020-1011-O.pdf
- STHV-2020-0730-O (2).pdf
- ODUCTIVA DE LOS SECTORES ESTRATEGICOS Y EMPRESAS PUBLICAS - PROYECTO ARQUITECTONICO ESPECIAL OK..pdf
- Normativa PUAE.pdf
- 4929-e-secretria_tecnica_de_gestion_inmobiliaria-of_setgisp-setegisp-2020-0268-o_0001.pdf
- INFORME PLATAFORMA PRODUCTIVA vf.pdf
- proyecto_ordenanza_derogatoria_puae_plataforma_productiva.docx

Copia:

Señor Arquitecto
Mauricio Ernesto Marín Echeverría
Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MM	STHV-DMPPS	2021-01-08	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-01-11	