



*Mónica Sandoval Campoverde*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0562-O**

**Quito, D.M., 25 de julio de 2022**

**Asunto:** Remito Iniciativa legislativa ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Remito el oficio que contiene la iniciativa legislativa que asumimos conjuntamente todos los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, debidamente firmado, para el tratamiento del proyecto “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA**”.

Agradezco se verifique el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto y se realice el trámite pertinente para su procesamiento.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Monica Sandoval Campoverde  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN**

Anexos:

- Iniciativa normativa Santa Moñica firma fm-signed.pdf

Copia:

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**



*Mónica Sandoval Campoverde*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0562-O**

**Quito, D.M., 25 de julio de 2022**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-07-25	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-07-25	



Firmado electrónicamente por:  
MONICA DEL CARMEN  
SANDOVAL CAMPOVERDE



## ORDENANZA NO.-----

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución en su artículo 3, numerales 5 y 7 dispone como deberes primordiales del Estado el promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir y la protección del patrimonio natural y cultural del país. De la misma manera, en el artículo 84 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial “COOTAD” establece como funciones de los gobiernos autónomos metropolitanos el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación con el fin de lograr un hábitat seguro y saludable.

Los nuevos principios rectores y regulaciones normativas que rigen el ordenamiento del territorio, basados en los preceptos constitucionales sobre la garantía de un hábitat seguro y saludable han sido articulados en la LOOTUGS como directrices que guían la planificación de los diferentes niveles de gobierno. Este nuevo enfoque de tratamiento del territorio tiene como eje fundamental la participación de la colectividad en los beneficios que genera el desarrollo urbano, a través de instrumentos de planificación y gestión que garanticen el equitativo reparto de las cargas y beneficios que se producen por las actuaciones urbanísticas y públicas. En este mismo sentido, la función pública del urbanismo como principio, establece que las decisiones públicas se deben adoptar en base al interés general, buscando así completar los elementos que configuran el derecho a la ciudad de manera equitativa entre todos sus habitantes.

El artículo 72 de la LOOTUGS, incluye a la Concesión Onerosa de Derechos como el instrumento para el financiamiento urbano, y establece: *"los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo"*.

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales se definen como *"instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que 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"*;

en esencia estos proyectos son planteados previa la entrada en vigencia de la ordenanza que aprobó el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por lo que permiten el detalle del Plan de Uso y Ocupación de Suelo a través del pago de aportes urbanísticos, para lo cual, mediante la expedición la Ordenanza No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, actualmente contenida en el Título VII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se expidió la normativa que regula “LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

La Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 sancionada el 13 de septiembre de 2021 establece en su disposición general décimo cuarta: *“Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por esta ordenanza y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, deberán pagar el valor monetario de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento generado en los siguientes casos: 1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación al otorgado en el PUOS, al momento obtener de la Licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores. 2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIU, cuando esta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUOS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.”* (Subrayado propio).

La disposición general cuarta de la precitada ordenanza dispone: *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.”*

La Contraloría General del Estado con fecha 13 de junio de 2022 aprobó el exámen especial en el cual, notificó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dar atención a las recomendaciones sobre el PUAE Santa Mónica, [la cual en las cuales se](#) menciona lo siguiente:

*“Revisará y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de del Suelo, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos de los proyectos urbano arquitectónicos especiales PUAES; se realice considerando los datos de la asignación del cambio de uso y ocupación de suelo, y edificabilidad, que corresponda, de acuerdo a las disposiciones de la normativa municipal vigente; a fin de que el MDMQ determine y capte los valores por aprovechamiento de uso de suelo.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, verifique que el área verde y de equipamiento comunitario, que se planifique en los proyectos, cumplan con las características, criterios y requisitos para ser consideradas como tal, conforme lo establecido en la normativa municipal vigente, y que se entreguen al Municipio plazo previsto en la Ordenanza.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, al analizar y elaborar los informes técnicos de los PUAEs, se compruebe que el trazado vial de los proyectos, cumplan con los requisitos mínimos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, garantizando la circulación, confortabilidad y seguridad de los usuarios.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, incluya en los informes técnicos y proyectos de ordenanzas, plazos para la ejecución y entrega de los aportes urbanísticos; adicional, coordinará con la Agencia Metropolitana de Control el proceso técnico de control territorial.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, en calidad de secretario de las mesas técnicas PUAEs, redacte y elabore las correspondientes actas, en las que consten entre otros puntos, fecha, participantes, criterios, propuestas y resoluciones, documentos que constituyen respaldos del expediente del otorgamiento de la viabilidad de los PUAEs”.*

A partir de los enunciados expuestos, es necesario precisar que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Santa Mónica a desarrollarse en el predio No. 1289113, en la parroquia de Cumbayá; conforme la normativa metropolitana vigente y, del examen especial de la Contraloría General del Estado con las recomendaciones citadas; deberá considerar el análisis de la aplicación de la Consesión Onerosa de Derechos en PUAE para la determinación del cobro correspondiente por incremento en el aprovechamiento del suelo.

## **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes de Comisión XXXX.....; y, el XXXXX de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

### **CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“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,** el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”*;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de: *“establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

- Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del código orgánico en mención establece: "*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*".
- Que,** el artículo 424 del código orgánico anteriormente citado en relación al área verde comunitaria señala: "*En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano*";
- 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que es competencia del Concejo Metropolitano de Quito, "*1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal*";
- Que,** el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: "*(...) Competencia exclusiva.- La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.*

*Las dependencias del Estado y las demás instituciones del sector público, no podrán ejecutar planes o proyectos que impliquen construcciones, edificaciones u obras de infraestructura, ni aun las destinadas al servicio público, sino de acuerdo con la planificación distrital y previa autorización de la administración del Distrito Metropolitano, según las normas de esta Ley”.*

- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (...)"*;
- Que,** El artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, incluye a la Concesión Onerosa de Derechos como el instrumento para el financiamiento urbano, y establece: *"los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo"*.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 183, de 13 de septiembre de 2017, que establece “DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES” fue integrada al título VII del Libro IV.1 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, sancionada el 17 de septiembre de 2019, se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Santa Mónica” a desarrollarse en el predio No. 1289113 de la parroquia Cumbayá, sin que esto constituya una habilitación de suelo.
- Que,** la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, que aprobó la actualización del PMDOT y expidió el PUGS, dispuso: *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.”*
- Que,** La Contraloría General del Estado a través de la Dirección Nacional de Auditoría de Gobiernos Autónomos Descentralizados, remite al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el Informe General No. DNA5-GAD-0044-2022 que corresponde al *“Examen Especial A la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución*

especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021”; el mismo que, en el análisis, conclusiones y recomendaciones para el PUAE Santa Mónica, se determina dar atención a las ~~recomendaciones~~ que mencionan lo siguiente:

*“Revisará y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de del Suelo, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos de los proyectos urbano arquitectónicos especiales PUAES; se realice considerando los datos de la asignación del cambio de uso y ocupación de suelo, y edificabilidad, que corresponda, de acuerdo a las disposiciones de la normativa municipal vigente; a fin de que el MDMQ determine y capte los valores por aprovechamiento de uso de suelo.”; ~~que en su parte pertinente dispone dar atención a la recomendación para el PUAE Santa Mónica.~~*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, al analizar y elaborar los informes técnicos de los PUAES, se compruebe que el trazado vial de los proyectos, cumplan con los requisitos mínimos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, garantizando la circulación, confortabilidad y seguridad de los usuarios.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, incluya en los informes técnicos y proyectos de ordenanzas, plazos para la ejecución y entrega de los aportes urbanísticos; adicional, coordinará con la Agencia Metropolitana de Control el proceso técnico de control territorial.”*

*“Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, en calidad de secretario de las mesas técnicas PUAES, redacte y elabore las correspondientes actas, en las que consten entre otros puntos, fecha, participantes, criterios, propuestas y resoluciones, documentos que constituyen respaldos del expediente del otorgamiento de la viabilidad de los PUAES”*

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x), 87 literal a), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 2118 del Título I — Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 — Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA.**

**Artículo Único.-** Dentro del Capítulo VII CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS de la Ordenanza No. 003-2019, añádase después del artículo 29, el siguiente artículo:

**Artículo 30.- Concesión Onerosa de Derechos por edificabilidad.-** Las autoridades administrativas correspondientes de conformidad con sus competencias establecerán y efectivizarán el cobro de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, correspondiente al predio No. 1289113 del PUAE Santa Mónica como requisito previo a la habilitación del suelo, conforme lo dispuesto en el Título VII “DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES” del libro IV. 1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y demás normativa vigente.

**DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.-** La aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Santa Mónica, predio No. 1289113, no constituye una habilitación del suelo, por lo cual, el proyecto deberá cumplir con las Reglas Técnicas Arquitectura y Urbanismo y demás normativa metropolitana vigente, al momento de obtener las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes, otorgados por la autoridad metropolitana competente. .

**DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA.-** Conforme lo aprobado en la presente Ordenanza se dispone a las autoridades metropolitanas competentes efectivizar el cobro de la concesión onerosa de derechos a través de los instrumentos correspondientes.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xxx de xxxx de 2022.