

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1893-OF

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

Asunto: Propuesta del proyecto de ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo

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

De mi consideración:

Con oficio No. STHV-2022-1874-O, de 6 de diciembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió la propuesta del proyecto de ordenanza que incluye el documentos del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus apéndices generales y normativos.

Con base al referido antecedente, se ha analizado la pertinencia del proyecto de Ordenanza, por lo que en ejercicio de la facultad del alcalde establecida en la letra d) del artículo 90 del COOTAD, en concordancia con los artículos 12 y 13 de la resolución C074 de 8 de marzo de 2016 asumo la iniciativa legislativa de la "**Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito**".

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se comunique con su contenido a la Comisión de Uso de Suelo.

Se pone en consideración el link de descarga de la información:
https://drive.google.com/drive/folders/1DBjbS8lN7X7HviX9PwMX0eqP4QVvk5wa3?usp=share_link

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1893-OF

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Referencias:
- STHV-2022-1874-O

Copia:
Señor Arquitecto
Mauricio Ernesto Marín Echeverría
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda - Funcionario Directivo 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Karina Patricia Tello Toral	kptt	AM-AA	2022-12-06	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	AM	2022-12-06	



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS IZQUIERDO**



Exposición de Motivos

El Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito fue aprobado como anexo de la Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001-2021 de 13 de septiembre de 2021; sin embargo, conforme la disposición final eiusdem, entró en vigencia desde la aprobación de la Ordenanza que sustituye el Título 1 “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, misma que fue sancionada el 02 de noviembre de 2022, y publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022.

La Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada en Registro Oficial, Tercer Suplemento, No. 197 de 25 de noviembre de 2022, establece la posibilidad de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos del país, realicen una adecuación y alcance al Plan de Uso y Gestión del Suelo hasta el 15 de diciembre de 2022.

En el caso específico del Distrito Metropolitano de Quito, la sanción de la Ordenanza No. 044-2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 del Código Municipal, realizada el 02 de noviembre de 2022, requiere que ciertos contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo sean revisados a fin de que existas armonía y coherencia entre ambos instrumentos normativos y así garantizar la eficacia en su aplicación. En ese sentido, se ha procurado separar los contenidos técnicos, propios de la asignación normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de aquellos que tienen un carácter principalmente administrativo y procedimental, que son materia del Régimen Administrativo del Suelo.

A su vez, los cambios realizados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se generan principalmente para asegurar la inclusión de la participación colectiva en los beneficios generados por el desarrollo urbano, la protección del patrimonio natural y cultural atendiendo las disposiciones de la normativa nacional en materia de riesgos y protección de quebradas, así como ajustes en las coberturas y cartografía para una mayor precisión en procura de la disminución de los márgenes de error.

El Concejo Metropolitano de Quito

Vistos los informes, emitidos por la Comisión de Planificación Estratégica y la Comisión de Uso de Suelo,

Considerando:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en el los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución de la República, las personas tienen derecho: “...*a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...*”, “...*a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.*”, así como el “... *a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en los artículos 14 y 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador, es derecho de la población vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, establece: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”;
- Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “...*La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.*”;
- Que,** el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “...*La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...*”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, prescribe: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.*”;

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 241 de la Constitución del Ecuador establece: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;
- Que,** de conformidad con el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“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,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: *“...La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”*;
- Que,** el artículo 276 numeral 6, *eiusdem*, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: *“6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”*;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”*;
- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 numeral 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: *“1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”*;
- Que,** el artículo 8 numerales 1 y 6 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito determina como facultades del Concejo Metropolitano: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito...”*; y, *“6) Reglamentar el uso de los bienes de dominio público, el transporte público y privado, el uso de las vías y la circulación en calles, caminos y paseos.”*;
- Que,** el artículo 26 *eiusdem* establece en su parte pertinente, que: *“...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...”*;
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), en su parte pertinente, prevé que: *“...la autonomía política,*

administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”;

Que, el artículo 84 del COOTAD establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, determinando en sus literales c), e) y f) la siguientes “*c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley...*”;

Que, el artículo 87 *eiusdem*, establece en sus literales a), e) y v), entre otras, las siguientes atribuciones del Concejo Metropolitano “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo metropolitano de planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos; (...) 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 300 del COOTAD, determina la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: “*...el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente...*”;

Que, el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: “*...aprobarán ordenanzas...*” las mismas que “*...deberán referirse a una sola materia y serán presentadas 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...*”;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante “COPFP”) prevé que “*...la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.*”;

Que, por su parte, el artículo 12 *eiusdem*, determina como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados: “*...la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su*

respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;

Que, el COPFP en su artículo 41 establece que: “...*los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los 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. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo*”. El inciso tercero dispone que “*serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.*”;

Que, el artículo 44 *eiusdem* establece los criterios que deberán observar los Planes de Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 46 del COPFP, dispone que: “...*los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana...*”;

Que, de conformidad al artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, es su objeto: “...*normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...*”;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “...*para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría...*”;

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 *eiusdem*, dispone: “...*la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial...*”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante “LOOTUGS”) , define al ordenamiento territorial como “...*el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el*

logro de los objetivos de desarrollo...”. Además, establece que: “...La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el numeral 3, que textualmente precisa: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.”. Adicionalmente, el inciso final prevé: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 12 *eiusdem*, prevé en su numeral 3, que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: “...los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”;

Que, el artículo 27 de la referida norma prevé que: “...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que; “el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”;

Que, el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, la disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, reformada a través de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como

consecuencia del COVID19...”;

- Que,** el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: “...*las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.*”;
- Que,** el artículo 7, *eiusdem*, establece que: “*El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas...*”;
- Que,** el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS, establece que: “...*los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos...*”. Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria. Por su parte, el artículo 9 detalla los aspectos que deben tomarse en cuenta para la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano;
- Que,** el artículo 10 *eiusdem*, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “...*son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto*

equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la LOOTUGS, establece: “...*El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.*”;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015, modificada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0127 sancionada el 25 de julio de 2016, aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 señala que el mismo contiene: los principios de la Planificación Metropolitano de Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la “*Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*”; y sus apéndices. Misma que fue reformada parcialmente mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-002-2021, sancionada el 28 de abril de 2022, a fin de alinear el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;

Que, la Disposición Transitoria Primera *eiusdem* establece: “*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.*”;

Que, la Disposición Final de la referida ordenanza señala: “*La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.*”;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022, la Ordenanza que sustituye al Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1. “Del Uso del Suelo” del

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la cual se publicó en el Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022;

Que, la disposición final única *eiusdem* establece: “*La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*”;

Que, el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, entró en vigencia el 11 de noviembre de 2022;

Que, la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada en el Registro Oficial, Tercer Suplemento, No. 19, de 25 de noviembre de 2022, establece:

“Artículo 1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en este sentido:

Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad (...);

Que, en atención a las disposiciones normativas citadas, se ha evidenciado la necesidad de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, actualice y realice un alcance a su Plan de Uso y Gestión del Suelo,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 8 numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87 letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

Expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo único. - Sustitúyase el Anexo correspondiente al Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y sus apéndices, de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el documento anexo a la presente.

Disposiciones Generales

Primera. Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el registro de la reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el ente nacional rector de hábitat y vivienda.

Segunda. - Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por este Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación con el último Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente a la fecha previo a la sanción a la presente ordenanza, deberán pagar 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 PUGS al momento obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de intervenciones constructivas mayores.
2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo con la actividad específica del CIU, cuando ésta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUGS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.
3. Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de edificabilidad, se utilizarán para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico.

Tercera.- Para los predios de propiedad pública o privada en los que, previo licenciamiento de construcción, habilitación de suelo o actividad económica, se evidencie un mayor aprovechamiento derivado de un beneficio urbanístico (clasificación, uso de suelo y coeficiente de ocupación total) determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el

último Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente a la fecha previo a la sanción a la presente ordenanza, será motivo de cobro por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, según lo establecido en la normativa vigente.

El pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, para habilitación de suelo, edificabilidad o para cualquier otro beneficio, se realizará como requisito previo a la obtención de la respectiva licencia metropolitana.

Para los predios que no tengan asignación de edificabilidad máxima, las entidades colaboradoras, previa emisión del Certificado de Conformidad, verificarán dicho aprovechamiento excedente y notificarán a la Administración Zonal correspondiente para el respectivo cálculo del valor de Concesión Onerosa de Derechos a pagar y emisión de la orden de pago.

Para los predios que apliquen a compra de edificabilidad a través de la asignación de edificabilidad máxima, seguirán el procedimiento establecido en la normativa vigente.

Para la emisión de la Licencia Única de Actividad Económica (LUAE), la Administración Zonal correspondiente comprobará que la compatibilidad relacionada a la actividad económica evidencie un mayor aprovechamiento del uso de suelo y sus compatibilidades con el CIU. En caso de que dicha actividad económica fuera permitida con el uso de suelo vigente a la fecha previo a la sanción de la presente ordenanza, la emisión de la LUAE no será motivo de cobro de Concesión Onerosa de Derechos.

Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a lo establecido en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.

Quinta. - Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberán incorporar el Código Especial “.PUAE” en la cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Sexta. - Los predios que hayan obtenido una Resolución resultante del Análisis de Potencialidad Para la Determinación del Número Máximo de Unidades de Vivienda deberán incorporar como nota en el Informe de Regulación Metropolitana el número de unidades de vivienda asignado por la correspondiente resolución.

Séptima. - El mapa de Banco de Suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su apéndice, será actualizado cada 6 meses, en función de la incorporación de nuevos predios al Banco de Suelo.

Octava. - Para las actividades económicas nuevas que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades económicas CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, mediante Resolución Administrativa, podrá incorporarlas en los respectivos polígonos siempre y cuando cuente con informes favorables de la Administración General Metropolitana, la entidad metropolitana encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, entidad

metropolitana encargada de Movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la LUAE.

Disposiciones Transitorias

Primera. - En el término de 2 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará los datos constantes en los Informes de Regulación Metropolitana y en los Informes de Compatibilidad de Uso de Suelo, conforme la norma urbanística aprobada en el anexo de esta ordenanza.

Disposiciones Reformatorias

Primera. - Sustitúyase la disposición transitoria Trigésimo Quinta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2022, por la siguiente: *“Trigésimo Quinta.- En el plazo de ciento ochenta (180) días contado a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la Seguridad y Gobernabilidad en coordinación con la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda presentará al Concejo Metropolitano una propuesta de ordenanza que contenga estrategias para la prevención de la susceptibilidad a amenazas y riesgos en los tejidos definidos en los mapas de riesgos, relacionados con la ejecución de infraestructura de viviendas de familias de escasos recursos económicos.”*

Segunda. - Sustitúyase el artículo 2266.97 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2266.97.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

a. Vivienda de Interés Social

La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. XX "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.”

Tercera. - Sustitúyase el Anexo No. 1 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” de la Ordenanza No. 044-2022 del 02 de noviembre de 2022, por el documento anexo a la presente ordenanza.

Disposición Final

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.