



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0122-O

Quito, D.M., 27 de marzo de 2023

Asunto: Proyecto de "ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL 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:

De conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia con el literal a) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 de 8 de marzo de 2016, me permito informar a usted que asumo la iniciativa legislativa del proyecto de "ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA", para lo cual remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Anexos:

- 20230327_PROY ORD FRACCIONAMIENTO PUAE SANTA MONICA_VF.docx



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0122-O

Quito, D.M., 27 de marzo de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2023-03-27	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2023-03-27	



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 10 de septiembre de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, dando lugar a la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE Santa Mónica. El objeto de la Ordenanza es *“establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.”*

Con la aprobación de la Ordenanza No. 044-2022 publicada en el Registro Oficial el 11 de noviembre de 2022, que reemplazó el Título correspondiente al Régimen Administrativo del Suelo en el Código Municipal, se eliminaron los PUAE como instrumentos de planificación, sin embargo, existen instrumentos de PUAE que se encuentran en trámite y otros previamente aprobados, los cuales deben realizar un proceso de fraccionamiento al amparo de la normativa vigente al momento de su tratamiento.

El Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza No. 044-2022 que incorporó como Anexo No. 04 el “Procedimiento para la Autorización de Fraccionamiento en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales” que se encontraban aprobados previa vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o que entraron a tratamiento antes de la vigencia del citado instrumento. Este anexo establece la facultad edilicia para autorizar este tipo de fraccionamientos sin que se emita una licencia metropolitana urbanística LMU (10) conforme lo establecido en Libro III.6 del Código Municipal que señala que las LMU se expiden para los procesos de habilitación de suelo en subdivisiones, urbanizaciones y reestructuraciones parcelarias. Por sus características especiales, al ser norma especial aprobada por ordenanza en cumplimiento de las facultades exclusivas del órgano legislativo metropolitano, los PUAE al crear su propia regulación no cumplen estrictamente la totalidad de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales son requisitos para la autorización administrativa en los procesos de licenciamiento para habilitación del suelo.

En el presente caso, esta determinación se realizó con base en la revisión técnica realizada por la Secretaría de Movilidad, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, la Administración Zonal Tumbaco y posteriormente el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para definir si la propuesta de fraccionamiento se opone o no a la ordenanza metropolitana aprobada del PUAE Santa Mónica; y cual es la situación respecto al cumplimiento específico de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En razón de lo expuesto, el Concejo Metropolitano determinó que para autorizar los fraccionamientos en los PUAE, la propuesta de fraccionamiento presentada por el promotor no se deberá oponer a las ordenanzas que aprobaron estos instrumentos, a fin de mantener la coherencia técnica entre lo aprobado en el instrumento PUAE y el fraccionamiento otorgado.

EL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes No. XXX de fecha XXXX emitidos por la Comisión de Uso de Suelo

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”* y *“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 (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, subsidiariedad, participación y equidad (...)”*.

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal las de: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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 (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

Que, el artículo 84, literales c) y e) del COOTAD, especifica que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división 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 (...)”*.

Que, el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución 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...”*.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, actualmente derogada, definió a los Proyectos Urbanísticos

Arquitectónicos Especiales 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.

Que, el 18 de diciembre de 2017 y 29 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió la resolución STHV-12-2017 y su modificatoria mediante resolución STHV-17-2018, respectivamente, que establecen el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, e incorporada al Código Municipal, regula los procedimientos y parámetros para el cálculo de la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. La Disposición Transitoria Segunda establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la ordenanza mencionada e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

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 del Suelo del Distrito Metropolitano y sus apéndices.

Que, en el Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022, fue publicada la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 Sustitutiva del TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, Del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. La disposición general sexta de la referida Ordenanza, establece: *“Incorpórese como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes: (...) d. Anexo No. 04. “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.*

Que, el Código Municipal vigente para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2266.224 establece: *“Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.”*

Que, el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 11 de noviembre de 2022 contiene el *“Procedimiento para la Obtención de la Autorización de Fraccionamiento para Inmuebles Ubicados en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”*, determina en el numeral 3 y 6 de los requisitos a ser presentados, *“...la memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento y el Expediente completo para la aprobación del trazado vial”*. El numeral 3 del

apartado 2. Procedimiento, del referido anexo establece: “(...) *La ordenanza de aprobación del fraccionamiento aprobará también el trazado vial, el diseño de los lotes y las áreas verdes y de equipamiento*”.

Que, el 22 de julio de 2022, mediante oficio Nro. 19532, el Procurador General del Estado, señala que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, es la entidad técnica competente para “examinar, evaluar y controlar la asignación de uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUES, PUAES y coeficientes 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; planificación urbanística y, a sus respectivas ordenanzas (...) la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en cuanto constituye norma especial, prevalece sobre la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado”.

Que, el 17 de noviembre de 2022, mediante oficio Nro. SOT-DS-0082-2022-O, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta: “...*Esta Superintendencia conforme lo determina la Ley, tiene plena competencia de vigilancia y control a los procesos de ordenamiento territorial, uso, gestión del suelo y planeamiento urbanístico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; sin embargo, para el ejercicio de tal atribución se requiere cumplir con el debido proceso señalado en la Ley, y por supuesto efectuar el control y vigilancia con base en el análisis y revisión directos de los documentos, información y archivos de la entidad municipal, y en el marco de acciones de control y vigilancia debidamente reguladas y planificadas, para lo cual, se han definido los planes anuales de Control y de Vigilancia, respectivamente...*”

Que, mediante oficio Nro. STAM-20-2022 con ticket ingresado No. STHV-2022-2691-E de 07 de diciembre de 2022, el Ing. Francisco Torres Mora, en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE “Santa Mónica” solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, “(...) *la revisión de la propuesta de fraccionamiento del PUAE SANTA MÓNICA*”.

Que, mediante memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0624-M de 13 de diciembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, lo siguiente: “(...) *se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos*”.

Que, con oficio Nro. SM-2023-0586-O de 06 de marzo de 2023, la Secretaría de Movilidad menciona: “(...) *de acuerdo con el análisis realizado se emite CRITERIO FAVORABLE al diseño del trazado vial del Escalón Lumbisí, presentado por el promotor, mismo que tiene la conformidad técnica de la EPMMOP, el cual responde a lo establecido en el Informe Técnico No. SM-DPPM-138/2018 de fecha 18 de diciembre de 2018 que emite factibilidad al PUAE Santa Mónica. Esta Secretaría ratifica, lo señalado en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023, en cuanto a que el promotor del proyecto “Santa Mónica” deberá cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de fecha 08 de abril de 2019, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí*

intersecciones con la Alfonso Lamiña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisi.”

Que, con oficio Nro. EPMMOP-GG-1110-2023-OF de 15 de marzo de 2023 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas ratifica la conformidad técnica a los diseños presentados por el promotor en base al oficio No. oficio EPMMOP-GG-5196-2022-OF, oficio Nro. STAM-015-2023 e informe técnico Nro. SM-SMPPM-028/2019.

Que, con oficio Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-0610-O de 23 de marzo de 2023, la Administración Zonal Tumbaco en referencia a la conformidad de las vías locales de la propuesta de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, remitió el informe técnico Nro. AZT-DGT-TV/2023/127 con las respectivas conclusiones de la revisión y aplicación de la normativa vigente aplicable.

Con memorando No. STHV-DMGT-2023-0241-M de 24 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial remite el informe técnico que revisa la información de la Administración Zonal Tumbaco, la Secretaría de Movilidad y la EPMMOP, con el cual menciona que: *“(...) la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”*

Con oficio No. STHV-2023-0000-O de xx de marzo de 2023 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0053 que contiene el análisis, conclusiones y recomendaciones de la propuesta de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica conforme lo dispone el Anexo No. 04 del *“Procedimiento para la Obtención de la Autorización de Fraccionamiento para Inmuebles Ubicados en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”*.

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; artículo 87, letras a) y y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y lo dispuesto por el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto autorizar el fraccionamiento y diseño de los lotes, el trazado vial, las áreas verdes y de equipamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica aprobado mediante Ordenanza No. 003-2019-PUAE sancionada el 10 de septiembre de 2019, de acuerdo a la propuesta de fraccionamiento presentada por el promotor y el cumplimiento de lo dispuesto por el Concejo Metropolitano en el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.

Artículo 2.- Plazo de ejecución de obras. - El plazo de ejecución de la totalidad de las obras se realizará de conformidad al cronograma de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Planos y documentos. - Forma parte de la presente ordenanza, los planos y documentos presentados por el promotor del PUAE Santa Mónica. En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura, el Concejo Metropolitano deroga la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad del promotor, quien no podrá alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Artículo 4.- Concesión Onerosa de Derechos. - El promotor pagará la correspondiente concesión onerosa de derechos de acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 003-2019 aprobada por el Concejo Metropolitano.

En caso que, por cualquier causa y por cualquier autoridad competente, se determine un error o diferencia en el cálculo de la concesión onerosa de derechos determinada en la ordenanza aprobatoria del PUAE Santa Mónica y en los subsiguientes informes, será responsabilidad del promotor subsanar el error y pagar la diferencia en un plazo máximo de cinco meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, para mantener los derechos previstos en este instrumento normativo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas en coordinación con la Administración Zonal correspondiente deberán presentar al promotor el cálculo del monto a ser cancelado por concepto de garantía para la ejecución de obras conforme lo establece la normativa metropolitana vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de 30 días la presente ordenanza deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones de la presente ordenanza prevalecen sobre la normativa metropolitana y reglas técnicas de igual o menor jerarquía que se le opongan.