

14

Comisión de Suelo
27/10/17

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
TICKET GDOC:

6135

27 OCT 2017

Abogado
Sergio Garnica O.
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

ASUNTO: Texto de proyecto de Ordenanza Modificatoria de OM No. 127 PUOS.

De mi consideración:

En atención a lo resuelto en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 23 de octubre de 2017, respecto a la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza No. 127 del PUOS que incorporó las observaciones realizadas por los señores concejales en el Primer Debate (7 de septiembre de 2017); se han incorporado las observaciones emitidas en la referida sesión por los miembros de la Comisión y que se remarcan en color rojo en el texto adjunto al presente oficio.

Adicionalmente se remite, según lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, el detalle de los casos que forman parte de las omisiones incorporadas en los mapas PUOS U2-1 y PUOS Z2-1 en abril de 2017, para conocimiento y resolución de la Comisión.

Atentamente,

Jacob Herdoíza B.
Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. M. González	DMPPS	2017 10 26	<i>MS</i>

Adjunto: Archivo digital (1CD) con el texto de propuesta de Ordenanza Modificatoria y las fichas de los polígonos correspondientes a las omisiones.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **27 OCT 2017** Hora **12:03**
Nº. HOJAS **CATORCE** 1CD.
Recibido por: *[Signature]*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT 2015-2025) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2017, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS, actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Con oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, señala que: "En función de las observaciones formuladas por la ciudadanía, así como de las verificaciones realizadas por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existieron omisiones por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la implementación de los aprobados por el Cuerpo Edificio, en función de lo cual la Comisión de Uso de Suelo procedió a analizar las referidas inconsistencias en sesiones de la Comisión en las fechas 7, 14, y 21 de noviembre de 2016; 18 y 23 de enero de 2017; 13 y 27 de marzo de 2017; y, 5 y 10 de abril de 2017. De igual manera se realizaron mesas de trabajo en las siguientes fechas: 10 y 22 de noviembre de 2016, 8, 13 y 15 de diciembre de 2016, 18 y 24 de enero de 2017, y 3 de marzo. En dichas mesas de trabajo se determinaron con claridad las inconsistencias existentes en la aplicación del PUOS frente a lo aprobado por el órgano legislativo mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

En tal virtud, una vez que la Comisión de Uso de Suelo ha conocido y ha acogido su informe respecto de la implementación de las omisiones del PUOS aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 18 de julio de 2016, conforme su oficio No. STHV-DMPPS-1394, de 21 de marzo de 2017; y, por disposición de la Comisión en referencia, solicito a usted se sirva disponer a quien corresponda, proceda a implementar las omisiones identificadas respecto de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016".

Con oficio No. 0298, de fecha 10 de noviembre de 2016, dirigido al Alcalde Metropolitano, la señora Concejala Susana Castañeda manifiesta que los cambios operados en las asignaciones de uso y ocupación de suelo en el predio No. 767461, ubicado en el sector de Bellavista del Sur sector El Troje, implementados a partir de la aprobación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento de registro que contiene los polígonos

territoriales que fueron objeto de cambio en la citada ordenanza y que fue utilizada y conocida por los Concejales durante los debates conducentes a la aprobación del PUOS.

Es a partir de tal comunicación y al evidenciarse que existían otros predios y polígonos que, en el marco de la aprobación del PUOS y de sus mapas PUOS U2 y PUOS Z2, fueron objeto de cambios en sus asignaciones de uso y ocupación del suelo, sin que estén debidamente registrados en la Matriz de Cambios 2016, que la Comisión de Uso de Suelo resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar los análisis conducentes a identificar y determinar en detalle los cambios incorporados en los mapas del PUOS antes referidos y que no constan en la Matriz de Cambios 2016.

Tal es así, que en sesión extraordinaria del día miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual solo consten los cambios que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano y que constan en la citada matriz.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1 y PUOS Z2-1).

La Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

La Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos constantes en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el *Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016*, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017.

Por lo expuesto, los motivos que sustentan la presente reforma se refieren a garantizar que el instrumento de regulación de uso y ocupación del suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUOS) guarde estricta concordancia con la Matriz de Cambios 2016, es decir con la base de datos de los cambios en las asignaciones de uso y ocupación del suelo de los polígonos y predios que analizó y conoció el Concejo Metropolitano durante el tratamiento del referido instrumento, con la finalidad de que el PUOS refleje y determine las asignaciones urbanísticas exclusivamente para los casos contenidos en dicha matriz.

Por tanto, el objetivo de esta reforma al cuerpo normativo del PUOS, permitirá contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano en la Sesión del Segundo Debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016 en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio; pudiendo ser este el punto de partida sobre el cual se analicen otros cambios legítimos que podrán constar a futuro en el PUOS, derivados de las aprobaciones de Ordenanzas, Resoluciones, omisiones o errores, entre otros casos, que justifiquen un posterior ajuste del PUOS en vista que responden al período de actualización comprendido entre el año 2011 y el 2017.

El Concejo Metropolitano deja en claro que la reforma aquí propuesta y los futuros actos administrativos que en materia de regulación urbanística que se deriven de su aprobación, no eximirá a los funcionarios responsables de las acciones administrativas, civiles o penales que pudieren efectuarse en su contra por las incorporaciones realizadas en los mapas PUOS sin conocimiento expreso del Concejo Metropolitano, por no haber sido registrados en la Matriz de Cambios 2016, instrumento utilizado para identificar, analizar y aprobar los polígonos de cambios en los mapas PUOS U2 y PUOS Z2 anexos a la Ordenanza No. 127.

Por otro lado, en vista de que el PUOS y sus anexos cartográficos son la base para actualizar y regular el sistema de emisión de los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), resulta urgente que este sea reformado en el sentido de lo expuesto en los párrafos anteriores, con la finalidad de evitar la emisión de IRM que contengan datos distintos de aquellos derivados de la aprobación que hiciera el Concejo Metropolitano en base a la Matriz de Cambios antes señalada y de esta manera evitar procesos de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico que pudieran ser emitidos con datos que no correspondan a las determinaciones de usos de suelo o de ocupación y edificabilidad que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos.respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que "La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.";

Que, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

Que, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

establece como finalidad del Municipio *"1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*;

Que, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;

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

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, disponen que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de este y su eficacia jurídica de conformidad con el artículo 424 de la Constitución.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo contempla en el artículo 2 los principios de aplicación normativa; en el artículo 3 la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; en los artículos 4 y 5 se establece la protección a las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación licenciadas bajo el imperio de una norma anterior; y, la Disposición General Sexta señala que las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana.

Que, El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación.

Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Que, mediante Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, mediante oficio No. SG-0241 de 23 de enero de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, informa que la Comisión de Uso de Suelo en sesión del 23 de enero de 2017 resolvió solicitar a los asesores de los Concejales miembros de la Comisión Uso de Suelo para que asistan a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda con el objeto de constatar la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 127, con respecto a los cambios de Uso Zonificación e Incremento de Suelo creado aprobados por el Concejo Metropolitano así como también las observaciones vertidas por la Comisión Uso de Suelo en sesión de 18 de enero de 2017;

Que, con oficio SG-0564 de 2 de marzo de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó a los Concejales miembros de la Comisión Uso de Suelo se sirvan designar un asesor para que asista a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda con el propósito de constatar **las inconsistencias** existentes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo;

Que, una vez que se realizaron las mesas de trabajo durante los meses de noviembre y diciembre de 2016; y enero, marzo y abril de 2017, donde se determinaron con claridad las inconsistencias existentes en la aplicación del PUOS frente a lo aprobado por el órgano legislativo mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, once (11) polígonos de cambio y un (1) ajuste, realizados en las referidas mesas de trabajo, a fin de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, con oficio No. SG 1019, de fecha 13 de abril de 2017 dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, señala que en función de las observaciones formuladas por la ciudadanía, así como de las verificaciones realizadas por los integrantes de la

Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existieron omisiones por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la implementación de los mapas aprobados por el Cuerpo Edilicio, y una vez que la Comisión de Uso de Suelo ha conocido y ha acogido el informe respecto de la implementación de las omisiones del PUOS, conforme oficio No. STHV-DMPPS-1394, de 21 de marzo de 2017; y, por disposición de la Comisión en referencia, solicita disponer a quien corresponda, proceda a implementar las omisiones identificadas respecto de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en las sesiones ordinarias de la Comisión de Uso de Suelo del 23 de octubre de 2017 y 30 de octubre de 2017, en función de los tratamientos a las 12 omisiones como ajustes o nuevas incorporaciones al PUOS, se dispone de una matriz que recoge las resoluciones adoptadas para los 12 casos.

Que, en la Sesión Extraordinaria del miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realice un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1, PUOS Z2-1).

Que, la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos contenidos en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de

polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017 la STHV remite a la Comisión de Uso de Suelo, el análisis pormenorizado de los 354 cambios no registrados en la matriz de cambios que se detallan en el informe anexo al citado oficio.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante expediente No. 2016-01332, GDOC No. 2016-556488 de 18 de agosto de 2017 emite informe legal favorable para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano del texto del Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), con las recomendaciones que en dicho instrumento se precisan;

Que, los mapas de Uso Principal de Suelo y de Forma de Ocupación y Edificabilidad, anexos al PUOS deben guardar concordancia con los cambios de polígonos y predios registrados en la Matriz de cambios 2016, elaborada por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, que sirvió de base para que el Concejo Metropolitano apruebe el Plan de Uso y Ocupación del Suelo;

Que, de la revisión de la Ordenanza Metropolitana No. 41 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo se evidencia la necesidad de determinar de manera completa y precisa cuales son los componentes del PUOS, lo que hace necesario institucionalizar su forma de composición, incluyendo la matriz de cambios operados para la adecuada administración y fiscalización de los cambios producto de las reformas al instrumento;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

Expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)

Artículo Único.- Sustitúyanse los mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, por los siguientes:

- Mapa PUOS U2-2 de Uso de Suelo Principal y,
- Mapa PUOS Z2-2 de Ocupación y Edificabilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Incorpórese un inciso a continuación del numeral 1 del artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que diga:

“El PUOS contendrá:

a. La Ordenanza de expedición,

b. Documento del PUOS y los siguientes anexos:

- Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Mapa PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.
- Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial.
- Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial.

c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU).

d. Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS”.

Segunda.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 127 con el siguiente texto:

“El Plan de Uso y Ocupación del Suelo es el documento que contiene:

a. La Ordenanza de expedición,

b. Documento del PUOS y los siguientes anexos:

- Mapa PUOS U2-2 de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Mapa PUOS Z2-2, de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.
- Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial.

- Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial.

c. Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el marco de la presente ordenanza y la matriz con las omisiones **resultantes de los ajustes**, incorporadas a los mapas del PUOS en abril del 2017”.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- En el plazo de 30 días contados desde la sanción de esta ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará al pleno del Concejo Metropolitano, un informe que contenga los posibles actos administrativos derivados de los cambios incorporados en los mapas PUOS U2 y PUOS Z2 que no fueron registrados en la Matriz de Cambios 2016. **De igual forma, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará el Plan de Trabajo que permita a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.**

Segunda.- En el plazo de 45 días contados desde la sanción de esta ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará una propuesta del procedimiento o aplicación de un instrumento tecnológico que permita realizar el monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del PUOS derivadas de la aplicación de los artículos 2, 3, 4 y 5 y Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el ... de ... de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo
**Primer Vicepresidente del Concejo
 Metropolitano de Quito**

Abg. Diego Cevallos Salgado
**Secretario General del Concejo
 Metropolitano de Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ... dede 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DETALLE DE LOS 12 POLÍGONOS DE OMISIONES EN BASE A OFICIO SG-1019 DE 13 DE ABRIL DE 2017

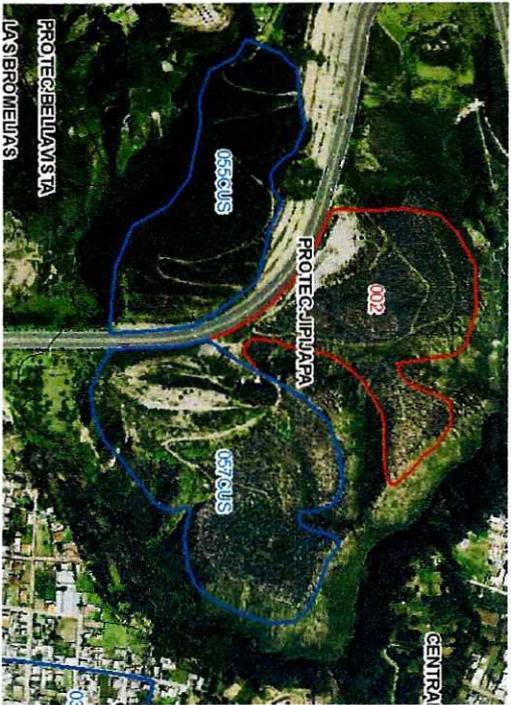
POLÍGONO 001

	<p>INFORMACIÓN POLÍGONO 158 CA</p> <p>Barrio / Sector: Paredes Parroquia: Calderón Zona Administrativa: Calderón</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígono 158CA se encuentra parcialmente en barrio Paredes y en barrio José Terán. • El área graficada del polígono 158CA es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016. <p>INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN N° 001</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="818 1025 903 1301">Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016</th> <th data-bbox="818 819 903 1025">N° lotes incorporados</th> <th colspan="2" data-bbox="818 282 903 819">Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016</th> </tr> <tr> <td data-bbox="903 1025 976 1301">SI</td> <td data-bbox="903 819 976 1025">202</td> <th data-bbox="903 562 959 819">Código polígono</th> <th data-bbox="903 282 959 562">Localización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="959 562 976 819">158CA</td> <td data-bbox="959 282 976 562">Separado</td> </tr> </tbody> </table>	Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	N° lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016		SI	202	Código polígono	Localización			158CA	Separado
Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	N° lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016											
SI	202	Código polígono	Localización										
		158CA	Separado										

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 001

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127 vigente			Tipo de Cambio	Área graficada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Código Zonificación	Zonificación	Uso		
001	A8	A603-35	Residencial 2	URBANO	D203-80	Resid. Urbano 3	Uso y Zonificación	20.4947,59

POLÍGONO 002



INFORMACIÓN POLÍGONO 057CUS

Barrio / Sector: Protección Jipijapa
Parroquia: Jipijapa
Zona Administrativa: Eugenio Espejo

- El área graficada del polígono 057CUS es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.
- Los polígonos 002 y 057CUS se encuentran dentro de un mismo predio con un único propietario.

INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN N° 002

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
NO	n/a	057CUS	Separado
		055CUS	Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 002

Código cambio	Ordenanza 041				Ordenanza 127. Vigente				Tipo de Cambio	Área graficada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación		
002	A6	A25002-1.5	Prot ecológica	RURAL	Z2	ZC	Área promoción	RURAL	Uso y Zonificación	96.687,77

POLÍGONO 003



INFORMACIÓN POLÍGONO 093CA

Barrio / Sector: Jesús del Gran Poder
Parroquia: Calderón
Zona administrativa: Calderón

- El cambio 093CA comparte características de uso, Zonificación y clasificación con el polígono 003.
- El área graficada del polígono 093CA es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.

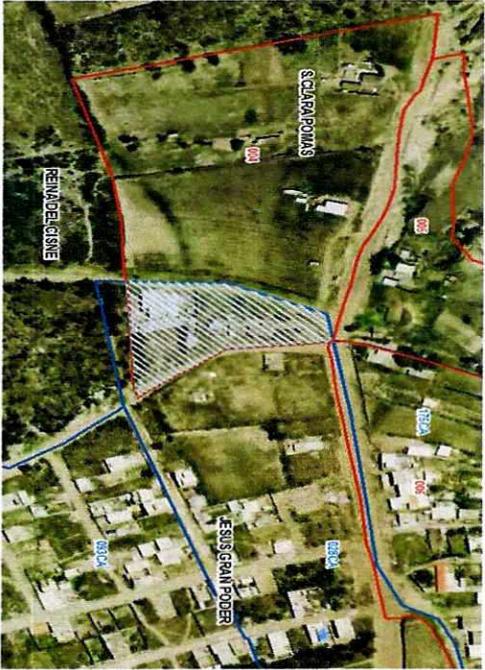
INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN Nº 003

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
SI	13	093CA	Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 003

Código cambio	Ordenanza 041				Ordenanza 127				Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Zonificación Ord. 127	Código Uso	Uso	Clasificación		
003	A9	A1003-35	Residencial 1	URBANO	D203-80	RU2	Resid. Urbano 2	URBANO	Uso y Zonificación	45.036,04

POLÍGONO 004



INFORMACIÓN POLÍGONO 028CA

Barrio / Sector: Sta. Clara de Pomasqui
Parroquia: Calderón
Zona Administrativa: Calderón

- El cambio 028CA que consta en la matriz de cambios 2016 se interseca con el polígono 004, en 0,55 hectáreas. El área intersecada responde a un único predio con un solo propietario.
- El área graficada del polígono 028CA es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.

INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN Nº 004

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
SI	3	Código polígono	Localización
		028CA	Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 004

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)		
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Zonificación			Uso	Clasificación
004	A9	A1003-35	Residencial 1	URBANO	D3	D203-80	Resid. Urbano 1	URBANO	Zonificación	34.013,81

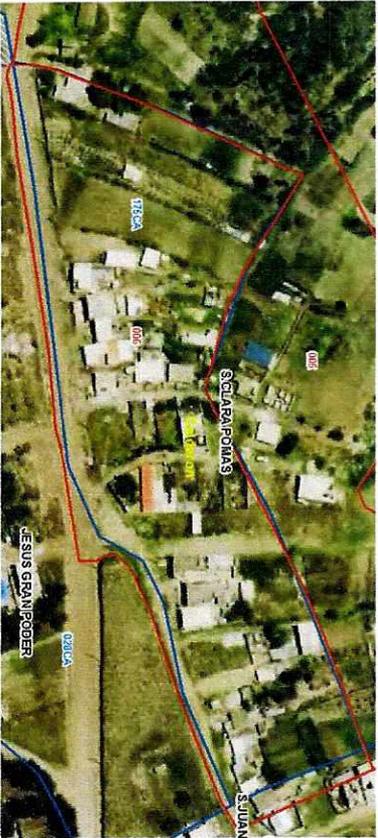
POLÍGONO 005

		<p>INFORMACIÓN POLÍGONO 175CA</p> <p>Barrio / Sector: Sta. Clara de Pomasqui Parroquia: Calderón Zona Administrativa: Calderón</p> <p>INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN Nº 005</p>	
Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
SI	7	Código polígono	Localización
		175CA	Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 005

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)		
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Uso			Clasificación	
005	Z2	ZC	Equipamiento	Urbano	D3	D203-80	Resid. Rural 1	Rural	Uso, Zonificación y clasificación	40.469,61

POLÍGONO 006



INFORMACIÓN POLÍGONO 175CA

Barrio / Sector: Sta. Clara de Pomasqui
Parroquia: Calderón
Zona Administrativa: Calderón

- El polígono 175CA se localiza en el mismo lugar que el cambio 006.
- El área graficada del polígono 175CA es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.

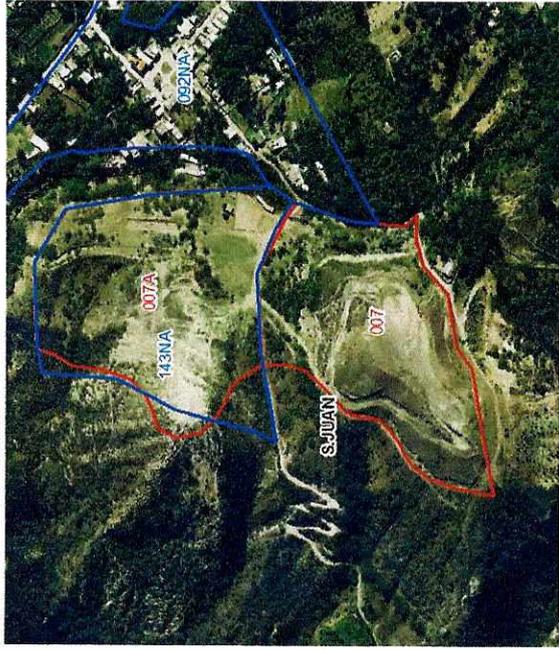
INFORMACIÓN POLÍGONO DE OMISIÓN N° 006

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
NO	13	175CA	Coincidente

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 006

Código cambio	Ordenanza 041				Ordenanza 127				Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación		
006	D2	D302-80	Agrícola residencial	RURAL	D3	D203-80	Agrícola Resid.	RURAL	Uso Y Zonificación	24.356,46

POLÍGONO 007

<p>INFORMACIÓN POLÍGONO 143NA</p> <p>Barrio / Sector: San Juan Parroquia: Guayllabamba Zona Administrativa: Nuevo Aeropuerto</p> <p>INFORMACIÓN POLÍGONO 007</p>			<p>Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016</p>	
	<p>Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016</p>	<p>Nº lotes incorporados</p>	<p>Código polígono</p>	<p>Localización</p>
<p>NO</p>	<p>n/a</p>	<p>143NA -007A</p>	<p>Separado</p>	

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 007

Código cambio	Ordenanza 041		Ordenanza 127			Área Cambiada en PUOS (m2)		
	Código Zonificación	Uso	Clasificación	Zonificación	Uso		Clasificación	Tipo de Cambio
007	A31	RNNR	RURAL	D202-80	Resid Rural 1	RURAL	Ajuste en área	44.394,44

POLÍGONO 007A



INFORMACIÓN POLÍGONO 143NA

Barrio / Sector: San Juan
Parroquia: Guayllabamba
Zona Administrativa: Nuevo Aeropuerto

- El polígono 143NA se modifica por el polígono 007A por ajuste.
- En el PUOS vigente la diferencia de áreas entre polígono el 143NA que consta en matriz de cambios 2016 y el polígono 007A: -2.354,93 m².
- El polígono 143NA es colindante con el polígono de omisión 007.

INFORMACIÓN POLÍGONO 007

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
NO	n/a	143NA	Coincidente

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 007A

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m ²)		
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Zonificación			Uso	Clasificación
007A	A31	PQ	RNNR	RURAL	D1	D202-80	Resid Rural 1	RURAL	Ajuste en área	49.901,72

POLÍGONO 008



INFORMACIÓN POLÍGONO 003CUS

Barrio / Sector: San Juan
Parroquia: Guayllabamba
Zona Administrativa: Nuevo Aeropuerto

- El cambio 008 modifica las condiciones de ocupación del polígono 003CUS, que en la matriz de cambios 2016 tiene coeficiente de ocupación de 5% en planta baja. En el PUOS vigente este polígono incrementa su coeficiente de ocupación en planta baja al 20%.
- El área graficada del polígono 003CUS es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.

INFORMACIÓN POLÍGONO 007

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016				
NO	n/a	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código polígono</th> <th>Localización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>003CUS</td> <td>Coincidente</td> </tr> </tbody> </table>	Código polígono	Localización	003CUS	Coincidente
Código polígono	Localización					
003CUS	Coincidente					

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 008

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Uso		
008	A6	A25002-1.5	RNR	RURAL	A78	A2502-20	Uso y Zonificación	889.186,15

POLÍGONO 009



INFORMACIÓN POLÍGONO 034CUS

Barrio / Sector: Cebollar
Parroquia: Cumbayá
Zona Administrativa: Tumbaco

- El polígono 034CUS tiene 10 predios con 6 propietarios

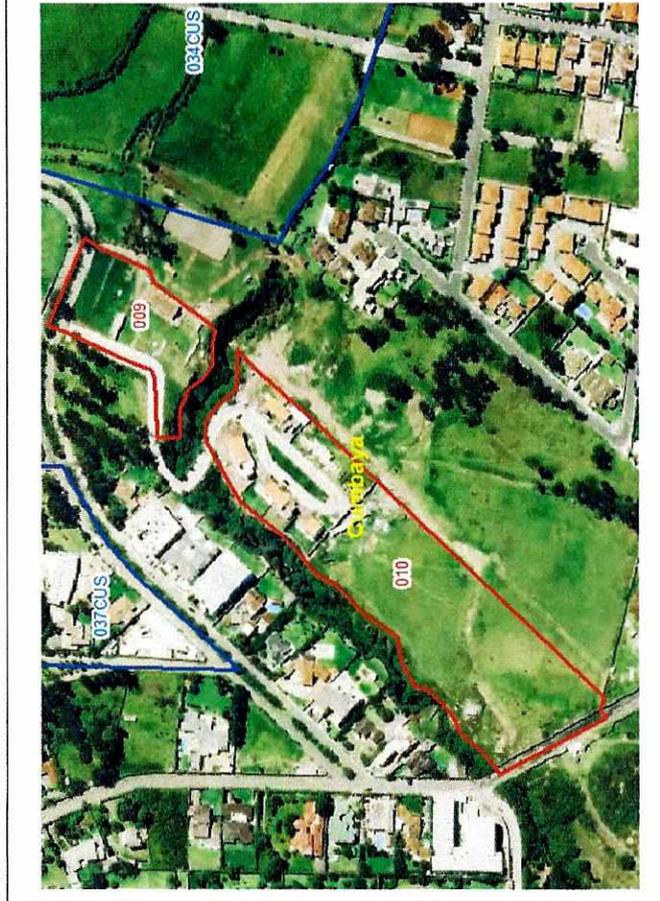
INFORMACIÓN POLÍGONO 009

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	SI	Se incorporados	1	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	Código polígono	Localización
					034CUS 037CUS	Separado Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 009

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m ²)		
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Zonificación			Uso	Clasificación
009	A8	A603-35	Residencial 1	URBANO	A19	A606-50	Resid Urbano 3	URBANO	Uso y Zonificación	7841,97

POLÍGONO 010



INFORMACIÓN POLÍGONO 034CUS

Barrio / Sector: Santa Lucía
Parroquia: Cumbayá
Zona Administrativa: Tumbaco

- El polígono 034CUS tiene 10 predios con 6 propietarios

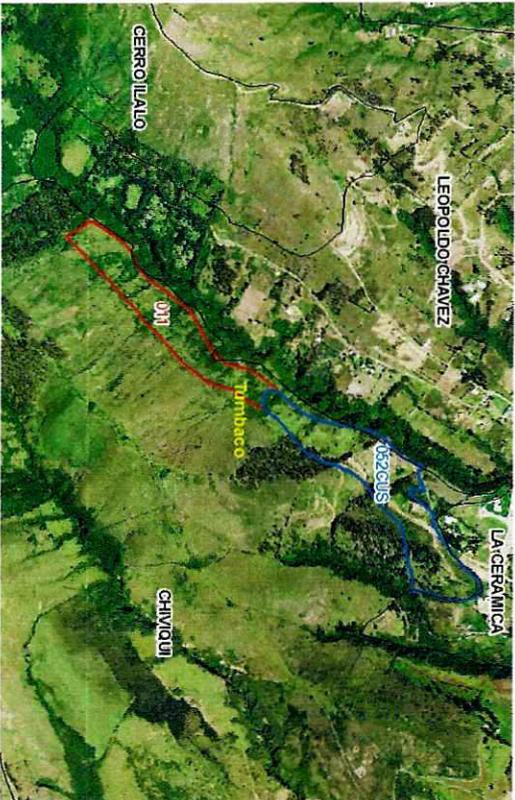
INFORMACIÓN POLÍGONO 010

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
SI	1	037CUS 034CUS	Separado Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 010

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Código Zonificación	Uso		
010	A8	A603-35	Residencial 1	URBANO	A19	Resid Urbano 3	Uso y Zonificación	27.466,91

POLÍGONO 011



INFORMACIÓN POLÍGONO 052CUS

Barrio / Sector: Cerro llaló
Parroquia: Tumbaco
Zona Administrativa: Tumbaco

- El área graficada del polígono 052CUS es concordante con el valor consignado en matriz de cambios 2016.

INFORMACIÓN POLÍGONO 011

Incorpora nuevos lotes respecto a matriz de cambios 2016	Nº lotes incorporados	Características de localización en relación a polígonos en matriz de cambios 2016	
		Código polígono	Localización
SI	5	052CUS	Separado

MATRIZ DE CAMBIOS POLÍGONO DE OMISIÓN 011

Código cambio	Ordenanza 041			Ordenanza 127			Tipo de Cambio	Área Cambiada en PUOS (m2)
	Código Zonificación	Zonificación	Uso	Clasificación	Uso	Clasificación		
011	A4	A5002-2	RNR	RURAL	Agrícola Resid.	RURAL	Uso y Zonificación	62.799,09
	A31	PQ	Prot. Ecológica	RURAL				

MATRIZ DE 12 OMISIONES INCORPORADAS AL PUOS 2016 EL 18 DE ABRIL DE 2017 EN BASE A OFICIO SG-1019 DE 13/04/2017

RESOLUCIONES ADOPTADAS EN LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DE 23 DE OCTUBRE DE 2017

Código Omisión	Código Zonificación 041	Zonificación Ord. 041	Código Zonificación Ord.127	Zonificación Ord.127	Código Uso Actual Ord. 041	Uso Ord.041	Código Uso Ord.127	Uso Ord.127	Código Clasificación Ord. 041	Clasificación Ord. 041	Tipo Cambi	Parroquia	Zon. Admini	Area	RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
001	A8	A603-35	D3	D203-80	RU2	Resid Urbano 2	RU3	Resid Urbano 3	URBANO	Ord. 127	Zonificación / Uso	Calderón	Calderón	204947,59	Para 2da reforma
002	A6	A25002-1.5	Z2	ZC	PE/CPN	P. Ecol/Conser.	Z	Area promocion	RURAL	RURAL	Zonificación / Uso	Jipijapa	Norte	96687,77	Ajuste
003	A9	A1003-35	D3	D203-80	RU1	Resid Urbano 1	RU2	Resid Urbano 2	URBANO	URBANO	Zonificación / Uso	Calderón	Calderón	450306,04	Ajuste
004	A9	A1003-35	D3	D203-80	RU1	Resid Urbano 1	RU1	Resid Urbano 1	URBANO	URBANO	Zonificación	Calderón	Calderón	34013,81	Para 2da reforma
005	Z2	ZC	D3	D203-80	E	Equipamiento	RR1	Resid Rural 1	RURAL	RURAL	Zonificación / Uso	Calderón	Calderón	40469,61	Para 2da reforma
006	D2	D302-80	D3	D203-80	AR	Agrícola Resid.	AR	Agrícola Resid.	RURAL	RURAL	Zonificación	Calderón	Calderón	24356,46	Ajuste
007A	A31	PQ	D1	D202-80	RR1		RR1		RURAL	RURAL	Ajuste de área	Guaylabamba	Tumbaco	49901,72	Ajuste
007	A31	PQ	D1	D202-80	PE/CPN	P. Ecol/Conser.	RR1	Resid Rural 1	RURAL	RURAL	Zonificación / Uso	Guaylabamba	Tumbaco	44394,44	Ajuste
008	A43	A2502-5	A78	A2502-20	AR	Agrícola Resid.	AR	Agrícola Resid.	RURAL	RURAL	Zonificación	Guaylabamba	Tumbaco	889186,15	Para 2da reforma
009	A8	A603-35	A19	A606-50	RU1	Resid Urbano 1	RU3	Resid Urbano 3	URBANO	URBANO	Zonificación / Uso	Cumbaya	Tumbaco	7841,97	Para 2da reforma
010	A8	A603-35	A19	A606-50	RU1	Resid Urbano 1	RU3	Resid Urbano 3	URBANO	URBANO	Zonificación / Uso	Cumbaya	Tumbaco	27466,91	Para 2da reforma
011	A31/A4	PQ/A5002-5	A3	A2502-10	PE/CPN RN/PS	Prot. Ecol./ RNR	AR	Agrícola Resid.	RURAL	RURAL	Zonificación / Uso	Tumbaco	Tumbaco	62799,10	Para 2da reforma

*Procurador
de Justicia
2017/10/20*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01332
GDOC No. 2017-556488

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **20 OCT 2017** Hora **13:15**

Nº. HOJAS -3h-

Recibido por: *[Signature]*

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

De mi consideración:

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

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. 2572 de 13 de septiembre de 2017, manifestó que la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria efectuada el 11 de septiembre de 2017, luego de conocer el Oficio No. SG-2507 que contiene las observaciones de primer debate de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia. Además resolvió solicitar se indique si el proyecto normativo corresponde a una Ordenanza Reformatoria, Modificatoria, Aclaratoria; o, Interpretativa.

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

El artículo 264, en concordancia con el 266, ídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 424, inciso primero, ídem señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El literal e) de los artículos 54 y 84 del referido cuerpo legal determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]”

El artículo 26, inciso primero, ídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

III. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO AL PROYECTO NORMATIVO:

Revisado el proyecto normativo remitido se constata que las recomendaciones realizadas, para primer debate, por parte de Procuraduría Metropolitana mediante informe legal 1332-2016 de 18 de agosto de 2017, fueron incorporadas en el texto del proyecto, por lo que ratifico el informe legal referido.

Adicionalmente, dentro del procesamiento de observaciones del proyecto normativo para segundo debate, en el referido proyecto, se ha incorporado en el “Artículo Único”,

un párrafo final que indica que *“La presente ordenanza ha recibido el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo considerando que la matriz de cambios fue implementada y conocida por la referida Comisión y aprobada por el Concejo Metropolitano, en su debida oportunidad, debe reflejarse fielmente en todos los mapas producto de la matriz de cambios aprobada por el Cuerpo Edificio con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).*

En tal virtud, Procuraduría Metropolitana, considera que la referida incorporación es facultad del órgano legislativo municipal, sin perjuicio de aquello, me permito señalar que dicho texto contiene dos partes, la primera que se refiere al informe de la Comisión de Uso de Suelo, que sugerimos, podría constar en los considerandos; y, la segunda parte, que se refiere a los mapas, sugerimos que podría incluirse en una Disposición General que establezca tal efecto.

IV. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO A SI EL PROYECTO NORMATIVO CORRESPONDE A UNA ORDENANZA REFORMATIVA, MODIFICATORIA, ACLARATORIA; O, INTERPRETATIVA.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

REFORMAR:

1. Volver a formar.
2. Modificar algo, por lo general con la intención de mejorarlo.
(Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua)

Dar nueva forma. Rehacer. Modificar, cambiar, Reparar. Reponer. Restablecer. Restaurar. Arreglar. Enmendar. Corregir.
(Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas)

MODIFICAR:

1. Transformar o cambiar algo mudando alguna de sus características.
2. Limitar, determinar o restringir algo a cierto estado en que se singularice y distinga de otras cosas.
3. Reducir algo a los términos justos, templando el exceso o exorbitancia.
(Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua)

Limitar, restringir, señalar o determinar las cosas de modo que se distingan unas de otras. Moderar, excluir el exceso. Transformar, variar, alterar o innovar.
(Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas)

ACLARAR:

Disipar o quitar lo que ofusca la claridad o transparencia de algo.
(Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua)



Acción de dar transparencia o claridad a algo que está confuso, corrigiéndolo en lo pertinente. (Aclaración)
(Enciclopedia Jurídica Omeba)

INTERPRETAR:

1. Explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto.
2. Determinar el significado y alcance de las normas jurídicas.
(Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua)

Declarar, explicar, aclarar e incluso completar el significado de lo obscuro o insuficiente.
(Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas)

De las definiciones señaladas se establece que el término “reforma” implica una “modificación”, términos que hacen relación a cambiar algo. Sin embargo, el término modificar, tiene un significado jurídico mucho más preciso para el presente caso, al decir que es limitar, restringir, señalar o determinar las cosas de modo que se distingan unas de otras, o excluir el exceso.

En este contexto, la propuesta normativa podría ser formulada como reforma, (término utilizado por el órgano legislativo municipal en cuerpos normativos anteriores), o como modificatoria (por el asunto particular regulado para excluir un exceso), que en uno u otro caso tiene como objetivo la corrección de errores de fondo de la normativa y de sus anexos.

Respecto a las figuras legales de aclaración y de interpretación, me permito indicar que no proceden para el presente caso, ya que no se trata de una oscuridad de la ordenanza para que opere el primer caso, ni tampoco se trata de determinar el sentido y alcance de la normativa municipal, para que aplique el segundo caso.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,


Dr. Gianni Flixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)



	Nombres y Apellidos	Sumilla
Elaborado por:	Mónica Guzmán	
Revisado por:	Edison Yépez	