

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

5 DE FEBRERO DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los cinco días del mes de febrero del año dos mil dieciocho, siendo las 10h17, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, MSc. Patricio Ubidia y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Irene Vinuesa, Pablo Ortega, Pablo Macanchi y Donny Aldeán, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Alex Pérez e Ing. Marcelo Narváez, funcionarios de la Secretaría de Movilidad, Sra. Ruth Elena Ruiz e Ing. Nixon Narváez, funcionarios de la Secretaría de Ambiente; Ing. David Marquez, funcionario de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Dr. Nelson Muñoz e Ing. Geovanna Chávez, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Abgs. Sebastián Cornejo, Julio Antón y Bruno Andrade, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Arq. Mario Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Magdalena Vascones, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Arqs. Juan Guerrero y Fabián Valencia, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Abg. Estefanía Paredes y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Lorena Velástegui y Abg. Stephanie Robles, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho de concejal Eduardo Del Pozo; y, Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el cual es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que se incorpore en el punto varios el conocimiento de los informes técnicos de la Secretaría de Movilidad y de la Secretaría de Ambiente de los Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Betania" y "Manuel Córdova Galarza; y, conocimiento del informe conjunto sobre las distorsiones generadas en la determinación del impuesto predial y contribución especial por mejoras en el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la Comisión realizada el 15 de enero de 2018.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se no hay observaciones al acta se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar el acta del 15 de enero de 2018 sin observaciones.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir al Arq. Carlos Molina.

Arq. Carlo Molina: Solicita que en las urbanizaciones que fueron aprobadas mediante ordenanza con vivienda unifamiliar y bifamiliar, se permita, a los predios frentistas a una vía colectora, el cambio a vivienda multifamiliar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema a ha abordado por varias ocasiones, ahora tiene un matiz adicional donde está involucrada la política, se va a ver el criterio de los señores Concejales, agradece la presencia del Arq. Molina.

Sale de la sala de sesiones el Arq. Carlos Molina.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que a su criterio se debe abrir para todos, sobre todo donde ya hay servicios básicos y vías, no hay razón para mantener este tipo de restricciones. En el caso concreto de Cumbayá se está pretendiendo hacer plataforma política por ciertas decisiones de la Municipalidad, hay que dejar en claro que no se va a caer en el juego, inclusive de extorsión, hay denuncias por parte de quienes han sido abordados para pedir dinero por su silencio; se ha tratado en las mesas de trabajo donde hay posiciones y contraposiciones frente a este tema, un tema relevante que se de abordar es el ámbito de la planificación, la restricción hace 20 o 30 años tenía su lógica esencial pero ahora el desarrollo de la ciudad, hay zonas dentro de las parroquias que ya son urbanas, lo que hace que se genera una nueva dinámica, por lo que se debe tratar este tipo de requerimientos para ver cuál es la mejor solución.

Hay un pedido de parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, suscrito por el Arq. Fernando Cordero, donde hace referencia a un escrito presentado por el Presidente de la Junta Parroquial de Cumbayá, que menciona que se ha hecho un PUOS a la carta, lo cual, como Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y miembro del Concejo Metropolitano, rechaza de manera contundente, por lo que solicita al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que se remita copia de ese oficio a los señores Concejales miembros de la Comisión a fin de ver como se precede.

Concejal Jorge Albán: Indica que tiene una opinión distinta respecto al trámite que se debe dar a las urbanizaciones o propiedad horizontal que han sido aprobadas por ordenanza, si requieren modificar su escritura deben presentar una propuesta, pero por uno o dos casos, modificar es entrar en un lio complicado. Con relación a otros temas se debe ver que han mencionado para ver que se contesta. En el caso de Cumbayá se debe realizar un estudio especial.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que es un tema que se debe tratar con cuidado, si se va a permitir la densificación, se lo debe hacer por polígonos y revisando quienes cumplen con vías de acceso, con servicios básicos.

Siendo las 10h41 ingresan en la sala de sesiones los concejales Marco Ponce y Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que está de acuerdo con la densificación pero se debe tener criterios complementarios sobre todo en las zonas rurales, propone que se amplíe el debate en Concejo.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-036102.

Solicitante: Sra. Mariana Velasco, Urbanización Campo Alegre.

Petición: Solicita ampliación del plazo para ejecución de obras de urbanización.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Indica que en este caso se requiere ampliación de plazo para la ejecución de obras, por lo que la reforma es en el primer inciso del artículo 6.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se debe aclarar que la modificación es solo al primer inciso del artículo 6; si no hay observaciones se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Con la observación de Procuraduría Metropolitana de que la reforma es únicamente al primer inciso del artículo 6, a favor.

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-575902.

Solicitante: Administración Zonal Quitumbe.

Petición: Solicita aprobación del trazado vial de las calles B-C-S/N-D y Pasajes 5 y 8 del barrio El Cisne.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Arq. Juan Guerrero, funcionario de la Administración Quitumbe: Indica que barrio El Cisne se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba, se requiere la aprobación las vías faltantes pero la propuesta es la prolongación, con la misma sección y calzada de las calles B y C, y la conexión de estas a través de la calle s/n que tendrá una sección de 10 metros, la calle D es la continuación de la primera etapa, tiene 30 metros de ancho y está dentro de la franja de protección de la línea de alta tensión, además se propone la aprobación de los pasajes 5 y 8 con una calzada de 6 metros sin aceras. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que se realizó una inspección en función de un expediente que solicitaba la aprobación de las calles A, B, C, D; y, K; y de los pasajes 1, 2, 3, 4, 5; y, A; como hubo la observación respecto a la ocupación que estaban haciendo algunas construcciones sobre las secciones de las vías se devolvió el expediente a la Administración Zonal Quitumbe, posteriormente la Administración remite un nuevo expediente, en el cual se proponen las calles B, C, S/N; y, D; y los pasajes 5 y 8, es decir, hay una diferencia que es importante que se justifique.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el área verde ha sido entregada sobre la vía, por lo que propone que se solicite a la Administración un informe ampliatorio de las calles y pasajes del barrio El Cisne y los motivos por los que se entregó las áreas verdes sobre una vía.

Los señores concejales Jorge Albán, Patricio Ubidia, Marco Ponce y Eduardo Del Pozo acogen la propuesta presentada por el concejal Sergio Garnica Ortiz y **resuelven:** solicitar a la Administración Zonal Quitumbe remita un informe ampliatorio de las calles y pasajes del barrio El Cisne cuya aprobación se solicita conforme lo expresado en esta sesión; y además, se informe los motivos por los que se entregó las áreas verdes sobre una vía, para lo cual se coordinará con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-156487.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, Sr. David Coronel.

Petición: Solicita autorización del Concejo Metropolitano para el fraccionamiento del predio No. 0055959 perteneciente a la Administración Zonal Manuela Sáenz de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Manuela Sáenz.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes desfavorables y solicita se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informes desfavorables.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informes desfavorables.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes desfavorables.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor de los informes desfavorables.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal desfavorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-043555.

Solicitante: Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Sr. Marcelo Silva.

Petición: Solicita informe favorable del Concejo Metropolitano para el fraccionamiento del predio No. 785820 perteneciente a la Administración Zonal Tumbaco previo la inscripción de la sentencia dictada en el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2013-0200

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes favorables y solicita se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

7. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Holiday Inn.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el proyecto se encuentra ubicado en la parroquia Tababela, aproximadamente a 1 km. del aeropuerto, se implantará en el predio No. 5785946, cuanta con un uso de suelo Recurso Natural Renovable que es compatible con la actividad de Comercio Zonal Alojamiento CZ6, el objetivo de este PUAE es aportar la consolidación urbanística y la vocación económica de esta centralidad, la edificabilidad de proyecto en COS Planta Baja será del 30,67% y en COS Total de 107.20%. (La presentación se adjunta a la presenta acta como anexo 2).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que actualmente el uso de suelo de es el 10% del coeficiente total, pero requieren el 107%, por lo que están comprando un 90% de edificabilidad.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el proyecto se desarrolla en dos etapas, con respecto a las medidas de mitigación a la circulación de tráfico se ha generado un informe de movilidad, sin embargo se ha solicitado una actualización del mismo, en relación a las medidas de mitigación al impacto ambiental los promotores, a su costo, deberán mitigar los impactos ambientales en las siguientes características: a) contaminación de aguas residuales, b) contaminación del aire, c) contaminación del suelo, d) incendios forestales; y, e) del

En lo referente a los temas de movilidad se plantea un esquema general de ampliación enmarcado en el desarrollo del Plan Tababela, el cual considera que la vía principal de acceso al proyecto, que es la vía Cotopaxi, incremente su ancho de 12 a 26 metros.

En relación al cálculo de la concesión onerosa se ha aplicado la fórmula de venta de edificabilidad, ya que el uso de suelo es compatible con el proyecto, la fórmula aplicada es: valor del terreno de llegada menos (-) el valor del terreno de partida por (x) el porcentaje de partida por edificabilidad por (x) el factor de ajuste; el factor de ajuste se porque se trata de una actividad hotelera por lo tanto se beneficia del 30%.

Concejal Jorge Albán: Indica que la aplicación de los valores para la fórmula están en base a la Ordenanza de Impuestos Prediales, a la cual se ha dicho que se hará una revisión, por lo que consulta qué pasará si hay cambios en los valores y cuándo se aplica el derecho a la irretroactividad de la normativa.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que los valores están en base a la normativa vigente, sin embargo, si el 8 de febrero hay un cambio en los valores y reciben la notificación de la Dirección Metropolitana Tributaria se procederá con el cambio de datos en la aplicación de la fórmula.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que la irretroactividad de la normativa se aplica el momento en que se aprueba el PUAE, no cuando inicia el trámite, es decir, entre el primero y segundo debate puede realizarse el ajuste por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Siendo las 11h17 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en relación a las formas de pago, se plantea dos formas de pago, el primero en especies el cual se lo destinará al pago de estudios de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo y el segundo pago monetario.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se indique dónde consta el compromiso de que los pagos van a ser destinados para el efecto y no van a ir a gasto corriente como ocurrió en el proyecto Arts Cumbayá.

Siendo las 11h20 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el promotor propone en pago realizar los diseños geométricos definitivos, los perfiles y las ingenierías de aproximadamente 2,3 kilómetros, por un valor aproximado de 50 mil dólares que contrataría a la EPMMOP, el diseño sería desde el acceso hasta la vía Gualo y su conexión hasta Alpachaca.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su criterio se debería diseñar todo el eje, ya que se debe liberar el Colector Alpachaca de los camiones que abastecen de flores a Tabacarcen, el sentido que debe tener ese estudio es una solución integral vial de la E35 con la ZEDE y Tabacarcen, se debe tener un diseño único, vale la pena una inversión en estudios única y global.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que tiene varias precisiones, primero la Concesión Onerosa de derechos quedaría ampliada a que el estudio sea integral y no solo un tramo, debe iniciar desde la E35, segundo es importante poner una restricción, tanto en el dictamen como en el proyecto de ordenanza, que no se de apertura para la implementación de una isla provisional para taxis, puesto que lo provisional luego se convierte en definitivo; y, tercero dejar a salvo los procesos administrativos que se hayan establecidos a través de la Agencia Metropolitana de Control por la construcción sin las licencias respectivas.

Siendo las 11h37 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que a partir del estudio haya un informe de la Secretaría de Movilidad en el que se establezca los tramos o etapas en que se desarrolle el proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor con las incorporaciones.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Holiday Inn, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

8. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación el Suelo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que ha recibido un oficio de concejala Luisa Maldonado con el cual solicita dos incorporaciones, una relacionada al Beaterio respecto a la norma de incendios de los Decretos Ejecutivos Supremos de Petroecuador, el segundo sobre el licenciamiento de bares, karaokes y discotecas que tienen preexistencia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que primero se informe como quedó el procesamiento de lo que hasta el momento se ha revisado y luego pasar a analizar la propuesta de la concejala Luisa Maldonado. Solicita que en la parte considerativa y en la exposición de motivos se incorpore el tema de Hábitat III.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el artículo 22, luego de uso principal se incorpora "y/o complementarios"; y, por sugerencia del concejal Carlos Páez, en la Disposición General Primera se cambia "La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda" por "La entidad rectora del territorio, hábitat y vivienda". Se eliminó la Disposición Transitoria Quinta por sugerencia del concejal Jorge Albán (Se adjunta el proyecto normativo con control de cambios como anexo 3).

Siendo las 11h51 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Con relación a las observaciones presentadas por la concejala Luisa Maldonado, indica que la primera observación solicita se incorpore la Disposición General Cuarta en la que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda cada 90 días enviará los informes de avances de los planes especiales previsto en la presente ordenanza a la Comisión de Uso de Suelo para su conocimiento; lo cual está incorporado.

En la siguiente observación solicita que se incorpore la disposición general quinta, incorporando al mapa PUOS P2 el área de protección del Beaterio correspondiente a la protección definida en base a la norma técnica internacional NFPA30 constante en el Decreto Ejecutivo 1215, artículo 25 literal c) de fecha 13 de febrero de 2001; en el cual se prohíbe toda construcción y el desarrollo de todo tipo de actividades.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el concejal Carlos Páez indicó que por qué se debe aplicar una norma americana, que se debe aplicar lo que equivale a normas nacionales, de lo que se ha investigado, no hay normativa nacional se hace referencia al Decreto Ejecutivo No. 1215, el cual se debe incorporar en la parte considerativa.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en la parte territorial en el polígono de la plataforma de combustibles del Beaterio van a aplicar dos normas concomitantemente, la primera es de prohibición de actividades industriales de almacenamiento de combustibles, plantas eléctricas y aplica en un polígono de 100 metros desde el límite, y es lo que se propone que se incluya; adicionalmente hay al norma NFPA30 que está relacionada al radio de influencia que tiene el centroide de cada contenedor de combustible y se calcula en función del volumen de la bombona, por lo que se establece un radio variable, en el radio de protección no puede tener ningún tipo de actividad constructiva ni actividad económica, lo cual se propone en el segundo inciso de la Disposición General Sexta. La propuesta de la concejala Maldonado es que en este radio de protección solo se prohíba construcciones industriales. (Se adjunta copia del oficio suscrito por la concejala Luisa Maldonado como anexo 4).

Concejal Jorge Albán: Indica que se debería levantar un plano en donde se defina las áreas de afectación en las que no se puede realizar ningún tipo de construcción, la intención es no expropiar ni derrocar las áreas donde el rectángulo les afectaba, ya que si la afectación es por círculos ya no se les afecta; el impedimento debe ser a partir del radio de influencia de los tanques.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en relación a la preexistencia en la exposición de motivos se incorporó un texto que presenta con mayor claridad que se entiende por preexistencia; respecto a los casos en los que se registre antecedentes penales, en el artículo 4 se propone la incorporación de un texto en la disposición general cuarta.

En el artículo 15 relacionado con la planta de cloro gas en El Troje, luego de 180 días contados a partir, se incorpora *"de la adjudicación del contrato correspondiente para la implementación del sistema,"*; y, al final del segundo inciso se incorpora *"para levantar la afectación"*.

Concejal Jorge Albán: Indica que la EPMAPS maneja otros plazos son distintos, por lo que se deber revisar y hacer un ajuste en las fechas; en el segundo párrafo se debe indicar que el administrado puede iniciar los trámites de aprobación, mientras concluye el proceso de implantación del nuevo sistema de la EPMAPS, pero no podrá construir mientras no concluya el mismo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se elimine la palabra "Scrubber", se quedó en que no se iba a definir el sistema ya que en 6 meses podría haber un sistema mejor a este.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el artículo 21 relacionado con la sustitución del numeral 3 del artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, luego de Patrimonio Natural se incorpora "*exceptuando las asignaciones de zonificación A31 (PQ), no cambiara su uso de suelo ni las asignaciones de edificabilidad*".

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el texto esta confuso, por lo que solicita que se mejore la redacción en la que se reafirme que las áreas de protección emitidas por la legislación nacional no hay que intervenir o pasarán por el proceso de aprobación del Ministerio de Ambiente.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el oficio la concejala Luisa Maldonado hacer referencia a locales dedicados a bares, karaokes y discotecas, lo cual a su criterio no es procedente.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que este tema ya está vigente y se debe mantener.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el anexo técnico del PUOS se propone incorporar condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica Conservación de Patrimonio Natural.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta qué pasa con recurso natural renovable y no renovable.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se permite que los polígonos de tiro se desarrollen en recurso natural renovable; en recurso natural no renovable los polígonos de concesión dados por la ARCON, son polígonos finitos y determinados, por lo que si posteriormente se determina un yacimiento potencial, tendrá que esperar 5 años para que se le pueda cambiar el uso de suelo, por ello había sugerido en su momento los PUAE, lo cual no fue acogido.

Concejal Jorge Albán: Indica que se podría aplicar un plan especial y se debería hacer un inventario de los recursos mineros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore una disposición general para que se pueda encaminar a través de PUAE o plan especial la actividad minera.

Con relación a los camposantos, en el literal a) indica 30 grados de pendiente, consulta por que no se mantiene los 20 grados con los que se ha venido tratando y así evitar la proliferación de camposantos, solicita se desarrolle el tema.

En la regularización de los CM1A se debe dejar claros los plazos para que puedan acogerse e indicar que es por única vez, se debe poner un candado y que no quede abierta la posibilidad de regularización. Propone que se suspenda la sesión para el día miércoles a las 09h30.

Los señores concejales Jorge Albán y Patricio Ubidia acogen la propuesta del concejal Garnica y resuelven suspender la Comisión, la cual se reinstalara el miércoles a las 09h30.

Siendo las 13h06 se suspende la sesión, la cual se reinstalará el día miércoles 7 de febrero de 2018 a las 09h30.

REINSTALACIÓN

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de febrero del año dos mil dieciocho, siendo las 09h43, reinstalan la sesión ordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Patricio Jaramillo, Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Ortega, Pablo Macanchi y Carlos Espinel, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad, Sra. Ruth Elena Ruiz, funcionaria de la Secretaría de Ambiente; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Dra. Virna Vásconez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Dr. Nelson Muñoz e Ing. Geovanna Chávez, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control, Abgs. Paulina Flores, Galo Salazar y Bruno Andrade, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Dr. Marco Pazmiño, Arq. Lorena Velástegui y Abg. Stephanie Robles, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Dr. Alejandro Cevallos y Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho de concejal Eduardo Del Pozo.

8. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación el Suelo.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se remita el último texto del proyecto normativo a todos los señores Concejales y se les solicite observaciones específicas las cuales deberán presentar hasta el próximo jueves.

Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control: Indica que hay locales a los que se les está entregando la LUAE de restaurante pero cuando están realizando su actividad que es venta de comida con cerveza artesanal pueden ocasionar un mal giro de la LUAE, por lo que propone que se pueda incluir dentro del clasificador esta actividad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a la Abg. Johana Aguirre que mantenga una mesa de trabajo con el Ing. Darío Gudiño a fin de ver la viabilidad de este tema dentro del ámbito legislativo, tomado en cuenta las Ordenanzas Especiales como la de La Floresta para que no sean afectadas.

Concejal Jorge Albán: Indica que con respecto a las actividades de tipo cultural en espacio público que no está vinculada a generar beneficios económicos no puede ser tratado bajo un modelo de licenciamiento común, por lo que se debería revisar la normativa de espectáculos públicos y rescatar

ese concepto en esta ordenanza. Solicita se indique que los temas nuevos que se ha incorporado en el proyecto normativo.

Siendo las 9h59 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que lo nuevo es un articulado relacionado a polígonos de tiro y se ha incorporado en la exposición de motivos la alusión a la nueva agenda urbana que va en el Hábitat III.

Concejal Marco Ponce: Indica que en relación a la denuncia en contra de la Asociación de Tiro de la Concentración Deportiva de Pichincha realizó una inspección al predio donde pudo constatar que tienen pleno derecho legal de operar este deporte, le parece que las denuncias presentadas respecto a casquillos que caen en una propiedad son falsas, este tipo de deporte se realiza bajo la vigilancia del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, por lo que solicita que la denuncia sea desechada.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que todos estos temas sean analizados en la mesa de trabajo que van a tener la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, la Agencia Metropolitana de Control.

Siendo las 10h08 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que, en el anexo técnico, a los polígonos de tiro se los está catalogando como equipamiento metropolitano, aclara que este texto aún no ha sido revisado por la Secretaría de Ambiente pero que cuenta con el espíritu de los diálogos mantenidos con esta Secretaría.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en el primer inciso se hace constar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos como que fuera una unidad aparte cuando está dentro de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, por lo que se debería eliminar. Indica que se está legislando para que el uso de suelo sea en Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Nacional, consulta cuál es el actual uso de suelo que es el que ha generado la controversia.

Siendo las 10h17 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que actualmente el PUOS y el CIUU no tienen la clasificación de actividad económica para polígono de tiro, por lo que se vio a qué actividad económica se la puede homologar, otra cosa que no está determinada en el PUOS es la tipología de la actividad económica; en el pasado esta actividad económica ya tuvo licencias preexistentes, la cual correspondía sede administrativa de organización de eventos deportivos, la cual estuvo mal dada; a partir del año 2016 se adscribe a polígonos de tiro a actividades deportivas cubiertas y descubiertas en canchas deportivas. Tomando en consideración la descripción del Comité Deportivo de que esta actividad es un deporte y que se lo practica en pistas o canchas, se ha buscado en el CIUU cuál es la actividad que más se asemeja a esa descripción oficial y se ha encontrado que había una correlación fuerte entre la LUAE que tiene actualmente ese predio y la que le corresponde por clasificación del Comité Olímpico, por lo que se estableció un informe en el que se ratifica por preexistencia la posibilidad de renovar la licencia 2017.

Con esto va a existir en el CIU la actividad de polígonos de tiro, se aplicará en categoría metropolitana y se está abriendo la compatibilidad en dos usos de suelo, Protección ecológica y recurso natural renovable.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que se debe garantizar la seguridad de las personas, de que no hay un tiro al aire o una bala perdida, lo cual se daría en espacios abiertos, además se debe garantizar que no perturbe ciertos nichos naturales que pueden afectar a la fauna; por lo que lo de protección ecológica le suena un poco contradictorio, ya que son zonas donde se podría pensar que hay un mayor universo de fauna y puede verse amenazada por un tiro al aire o por el ruido, a su parecer el criterio debe ser en espacios lo suficientemente amplios como para evitar o restringir el riesgo, que garanticen el perímetro de seguridad de esta práctica. El artículo debería señalar que estas prácticas tienen restricciones como que no deben ser en zonas urbanas, deben resguardar un perímetro de seguridad tanto para las personas como para las especies animales, debe presentarse con los diseños respectivos; la compatibilidad podría quedar con varias modalidades como en agrícola residencial, recurso natural renovable.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, hábitat y Vivienda: Manifiesta que se debe revisar la compatibilidad, en agrícola residencial no sería factible ya que permite coeficientes de residencialidad relativamente altos y tienen una vocación agrícola que podría contradecir en cierto punto con la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; por lo que sugiere que quede recurso natural renovable, en el cual se está permitiendo, y protección ecológica en la cual se permitiría siempre y cuando no sea área protegida tanto por el sistema nacional como por el metropolitano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que a las mesas de trabajo que debe realizar la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se convoque a la Secretaría de Ambiente, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Agencia Metropolitana de Control a fin de analizar los temas que están siendo tratado por la Comisión y el informe correspondiente se deberá remitir hasta el día viernes 9 de febrero de 2018.

Los señores concejales Jorge Albán, Marco Ponce, Eduardo Del Pozo y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convoque a mesas de trabajo a la Secretaría de Ambiente, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Agencia Metropolitana de Control, y demás instancias que considere pertinente, a fin de procesar las observaciones realizada al proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 y remitir el informe correspondiente hasta el día viernes 9 de febrero de 2018.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que en el texto normativo, cuando se habla de la inclinación del suelo, se debe referir específicamente al término inclinación y no como pendiente ya que tiene otro tipo de interpretación; además, se debería definir el tema de la irretroactividad de la norma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en coordinación con las Administraciones Zonales remita un informe del número de lotes en los que se vienen realizado la actividad de polígono de tiro y el uso de suelo en el que se encuentran ubicados.

Los señores concejales Jorge Albán, Marco Ponce, Eduardo Del Pozo y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Secretaría de Territorio,

Hábitat y Vivienda que en coordinación con las Administraciones Zonales remita un informe del número de lotes en los que se vienen realizando la actividad de polígono de tiro y el uso de suelo en el que se encuentran ubicados.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en relación a la implantación de servicios funerario en protección ecológica, se han realizado los ajustes solicitados en reuniones anteriores.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se realice un ejercicio en una de las áreas protegidas a fin de definir que riesgos significativos puede haber.

Siendo las 11h02 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que se propone la reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 172, respecto a la sustitución de los artículos 3, 4 y 5; la motivación para la sustitución del artículo 3 relacionado con la facultad de resolución y consultas, tiene que ver con que las resoluciones que emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ya no tendrían un carácter vinculante, pues podría abrir la posibilidad de apelación ante el Concejo Metropolitano. (El proyecto de reforma se adjunta a la presente acta como anexo 5).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que en el texto se indique que el informe puede ser apelado y se elimine la palabra vinculante, se va a continuar con el análisis del artículo y se va a profundizar en el tratamiento de los artículos 4 y 5.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que en el artículo 4 sobre la protección a las autorizaciones de habilitación del suelo, el cambio propone una seguridad jurídica; se debería determinar cuál es la acción que dispone en firme un acto administrativo de licenciamiento LMU 10.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que en la exposición de motivos y en los considerandos se incorpore el principio de seguridad jurídica establecido en la Constitución, se debe revisar el artículo 4 para no topar la caducidad.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que la sustitución del artículo 5 sobre la protección a las autorizaciones de edificación, sigue el mismo espíritu de las habilitaciones de suelo; además, se propone una reforma a la Décima Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, con el cual se sugiere que todos los cambios que vayan a operar se realicen de igual forma como cuando un equipamiento privado deja de ser utilizado en la actividad para la cual fue utilizado.

Concejal Jorge Albán: Indica que a su parecer los artículos 4 y 5 mantienen el mismo espíritu de lo que ya consta en la Ordenanza Metropolitana No. 172 y lo que hace es agregar algunos componentes adicionales que es lo que se debe valorar, sugiere que se busque destacar los elementos nuevos y complementarios a lo ya existente; y, que se incluya un texto que indique que no se puede aplicar una normativa nueva a locales ya existentes, ya que al parecer hay una mala aplicación de la norma por parte de las Administraciones Zonales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el tema de la preexistencia consta en el anexo técnico, por lo que para evitar una mala interpretación y aplicación de la normativa realizarán talleres con las Administraciones Zonales.

Siendo las 11h38 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que queda dispuesta la mesa de trabajo, a fin de desarrollar y conocer el texto definitivo sobre estos temas en concreto.

9. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se anteriormente se analizó hasta el artículo 5, propone una mejora en la exposición de motivos respecto a la importancia social y de seguridad que tiene esta ordenanza por lo que han incorporado justificativos más fuertes, han realizado un taller con los señores asesores de los señores Concejales miembros de la Comisión en el cual han determinado el flujograma que el administrado tendría que seguir hasta obtener la licencia, propone que el mismo sea presentado antes de continuar con el texto normativo. (El flujograma se adjunta a la presente acta como anexo 6).

En el flujograma se deriva una intervención de las Entidades Colaboradoras mucho más reducida de lo esperado, ya que es un proceso declarativo y la cantidad y calidad de la información depende del administrado, el rol de las Entidades Colaboradoras es una verificación documental, ya no entran en el contenido de los formularios.

Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control: Indica que si va a ser un tema netamente documental la tarifa no podría ser la misma, y si las Entidades Colaboradoras no entrarían dentro de este proceso, se requeriría aperturar a un nuevo proceso de llamamiento a Entidades Colaboradoras para el nuevo licenciamiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana que remita un informe respecto a si las competencias en el tema tarifario que deben percibir las Entidades Colaboradoras debe ser emitido por el Concejo Metropolitano, el Alcalde Metropolitano o la Agencia Metropolitana de Control; además, se informe sobre la factibilidad de ampliar la acreditación de las Entidades Colaboradoras, a fin de que se encarguen del procedimiento de revisión documental y emisión del informe respectivo previo la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de aquellas edificaciones que opten por tramitar su reconocimiento; y cuál será el procedimiento legal para aplicar dicho aplicación, de ser el caso.

Los señores concejales Marco Ponce y Patricio Ubidia acogen la propuesta presenta por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana que remita un informe respecto a si las competencias en el tema tarifario que deben percibir las Entidades Colaboradoras debe ser emitido por el Concejo Metropolitano, el Alcalde Metropolitano o la Agencia Metropolitana de Control; además, se informe sobre la factibilidad de ampliar la acreditación de las Entidades Colaboradoras, a fin de que se encarguen del procedimiento de revisión documental y emisión del informe respectivo previo la emisión de la Licencia Metropolitano Urbanística de aquellas edificaciones que opten por tramitar su reconocimiento; y cuál será el procedimiento legal para aplicar dicho aplicación, de ser el caso.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que de acuerdo al flujograma el administrado ingresa el expediente en la Entidad Colaboradora, quien receipta el expediente con el levantamiento arquitectónico, si la edificación es mayor a 120 m² se solicita la presentación de un diagnóstico estructural, en el caso de que la edificación no requiera diagnóstico estructural pasa para emisión del informe técnico y puede solicitar la LUAE, este es el procedimiento simplificado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al ser un proceso declarativo se debe requerir que se declare que la construcción tienen más de 5 años, a fin de frenar la informalidad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se debería implementar un mecanismo tecnológico como una fotografía satelital actualizada a la fecha de inicio de la Ordenanza, para tener un comparativo de como arranca la situación y poder ver si ha habido variaciones en el territorio en los últimos 5 años.

Siendo las 11h59 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el caso que la edificación requiera diagnóstico estructural, la Entidad Colaboradora verifica el cumplimiento de requisitos, de los datos técnicos del levantamiento y del diagnóstico, y emite informes técnicos respecto al levantamiento arquitectónico, al diagnóstico estructural y registrará los planos, el administrado una vez que cuenta con estos informe y planos en físico se acerca a la Administración Zonal para que sean sellados y se puedan emitir los títulos de crédito por pago de tasas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se presente de manera urgente la matriz de diagnóstico estructural.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el administrado luego de haber realizado el pago solicita la LMU 22, una vez emitida la licencia, a través del sistema se procede a notificar a la Unidad de Catastro de la Administración Zonal para que proceda con la actualización del catastro, luego se notifica al Registrador de la Propiedad para que tengan la información actualizada, una vez que se ha notificado al Registro de la Propiedad el administrado se acerca al Registro para sentar una razón que determina la actualización del inmueble, finalmente la Agencia Metropolitana de Control realiza el control correspondiente cuando el diagnóstico estructural arroja recomendaciones de reforzamiento para la edificación, el cual tendrá un plazo de 3 años.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que los 3 años plazo puede ser irreal por lo que propone que antes de acceder a la LMU de declaratoria de propiedad horizontal o de realizar una ampliación, deberá demostrar que se ha realizado el reforzamiento estructural.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en ese caso dentro de los requisitos estar demostrar que la construcción está reforzada. Solicita que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda tome en cuenta los criterios emitidos a través del flujograma, se trabaje en ello para la próxima sesión.

10. Varios.

10.1. Conocimiento de los informes técnicos de la Secretaría de Movilidad y de la Secretaría de Ambiente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Betania".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el objetivo de este tema es tratar con celeridad de estos PUAE, son temas que ya se han tratado, se ha realizado inspección por lo que se necesita desanudarlo para que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Ing. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad: Manifiesta que tanto el proyecto Betania como el Manuel Córdova Galarza ya tienen el informe favorable del estudio de impacto de tráfico y han sido remitidos a los interesados mediante oficio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que estaban pendientes los informes finales de la Secretaría de Movilidad para los dos PUAE, los cuales ya se tiene y se deben incorporar al expediente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que los informes se remitan por escrito para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Los señores concejales Jorge Albán, Marco Ponce y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita para conocimiento del Concejo Metropolitano los informes técnicos del PUAE Betania.

10.2. Conocimiento de los informes técnicos de la Secretaría de Movilidad y de la Secretaría de Ambiente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Manuel Córdova Galarza".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en el tema de movilidad es lo mismo que el punto anterior, pero en ambiente se requiere un tema relacionado con incendios forestales.

Sra. Ruth Ruiz, funcionaria de la Secretaría de Ambiente: Manifiesta se solicitaron una reestructuración del diseño para que se separe lo que es equipamiento de las áreas verdes, y un informe de la superficie de área verde en relación al número de viviendas, lo cual se cumplió; en la mesa técnica de PUAEs se solicitó un plan de prevención de incendios y un plan de mantenimiento de las áreas verde, lo cual no es competencia de la Secretaría de Ambiente.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la mesa técnica de PUAE para salvaguardar la calidad urbanística de un PUAE puede recomendar al promotor desarrollar estudios relacionados a potenciales impactos y mitigaciones, en esta caso se remendó al promotor un plan de mitigación de incendios forestales, lo cual es inaplicable; y, un plan de gestión de áreas verdes, lo que ya está recogido en el proyecto.

Siendo las 12h17 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que los informes se remitan por escrito para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Los señores concejales Jorge Albán y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita para conocimiento del Concejo Metropolitano los informes técnicos del PUAE Manuel Córdova Galarza.

10.3. Conocimiento del informe conjunto sobre las distorsiones generadas en la determinación del impuesto predial y contribución especial por mejoras en el Distrito Metropolitano de Quito, para el presente ejercicio fiscal, conforme lo requerido por la Comisión de Uso de Suelo mediante oficio No. SGC-2017-192, de 17 de enero de 2018.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que acaban de referir que el Director Metropolitano de Catastro está terminando de evacuar este punto por lo que propone que se solicita que una vez que concluya se remita por escrito la información requerida a los señores Concejales miembros de la Comisión.

Los señores concejales Jorge Albán y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro remita para conocimiento de la Comisión el informe conjunto sobre las distorsiones generadas en la determinación del impuesto predial y contribución por mejoras en el Distrito Metropolitano de Quito para el presente ejercicio fiscal.

Siendo las 12h19, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

VLJ

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



6 ANEXOS CON 30 FOJAS

ANEXO

1

APROBACIÓN DEL TRAZADO VIAL

PROLONGACIÓN CALLES B, C, S/N, D Y PASAJES 5 Y 8
BARRIO EL CISNE



1291
2023/11/14

BARRIO EL CISNE - PARROQUIA TURUBAMBA



[Handwritten signature]

BARRIO EL CISNE – PARROQUIA TURUBAMBA

Este trazado vial daría continuidad a las calles Aprobadas mediante ordenanza N° 0075 sancionada con fecha 13-06-2011 en base al informe N° IC 0-2011.005 de fecha 24-01-2011. De esta manera se pretende aprobar todas las calles del barrio.

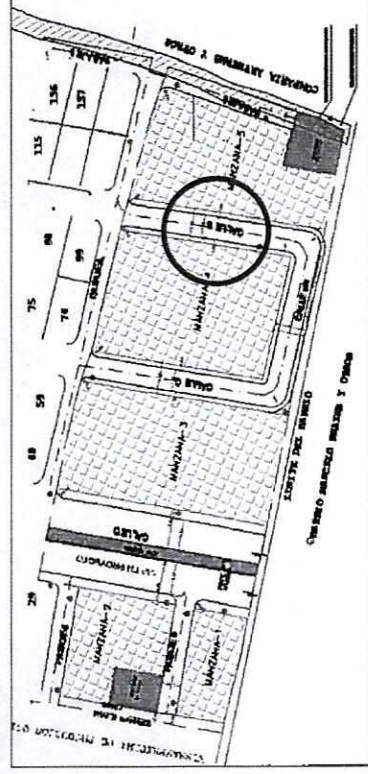


- TRAZADO VIAL APROBADO
- TRAZADO VIAL PROPUESTO

CALLE B estado actual en tierra

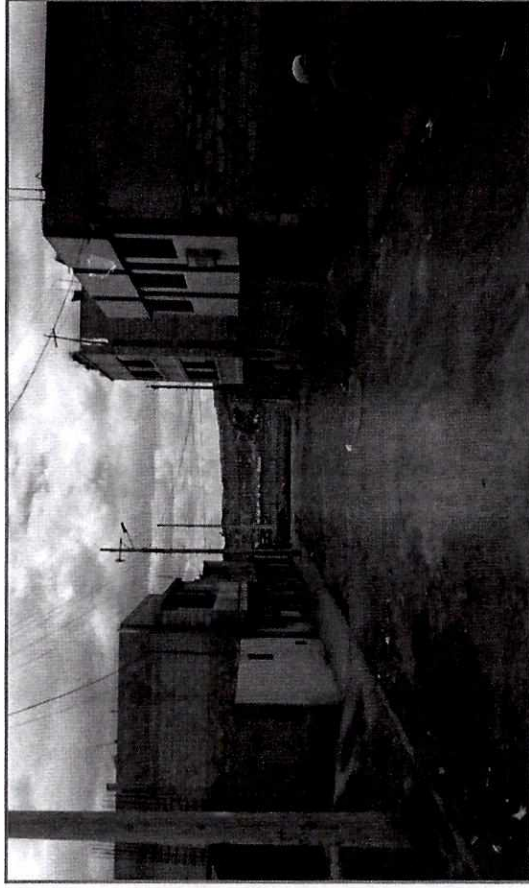
Sección Total propuesta:
10.00 m

Calzada: 7.00 m
Aceras: 1.50 m a cada lado



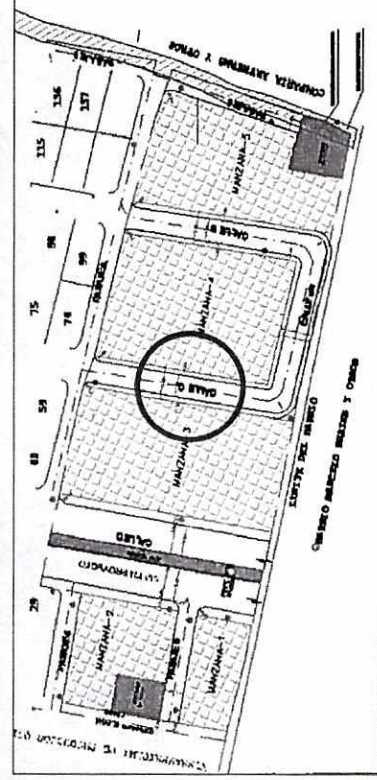
[Handwritten signature]

CALLE C estado actual en tierra



Sección Total propuesta:
10.00 m

Calzada: 7.00 m
Aceras: 1.50 m a cada lado

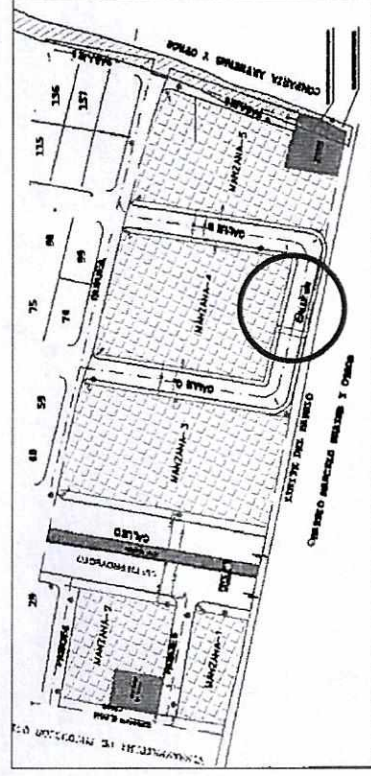


CALLE S/N estado actual en tierra

Sección Total propuesta:
10.00 m

Calzada: 7.00 m

Aceras: 1.50 m a cada lado



CALLE D estado actual en tierra

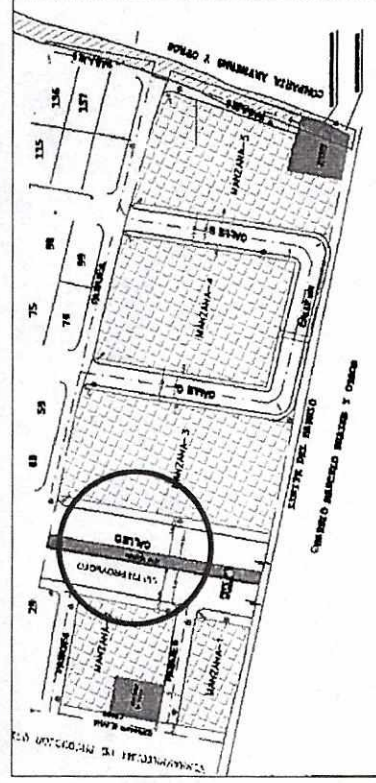


Sección Total propuesta:
30.00 m

Calzada: 10.00 m

Parterre: 4.00 m

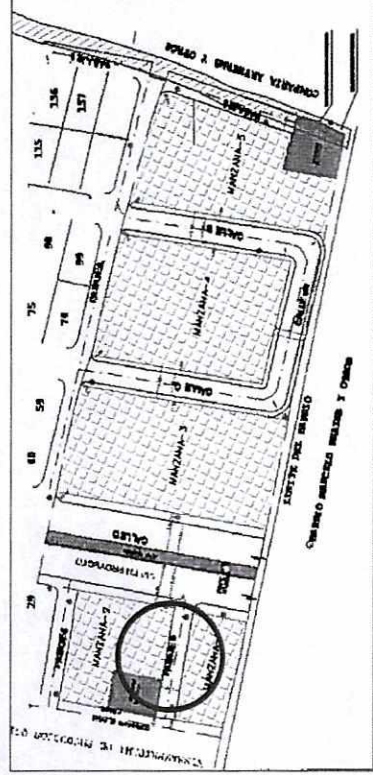
Aceras: 3.00 m a cada lado



PASAJE 5 estado actual en tierra

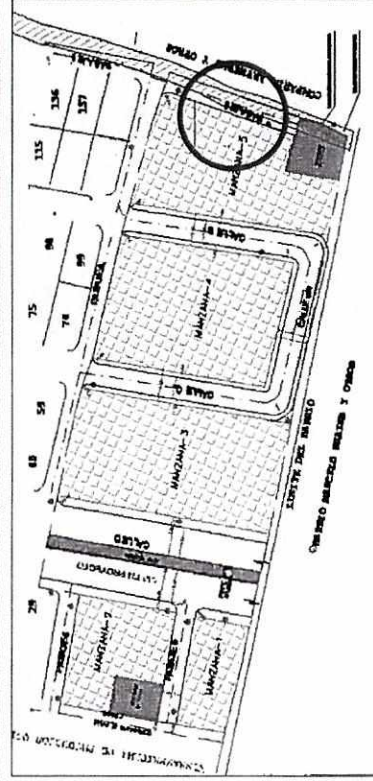


Sección Total propuesta:
6.00 m sin aceras



PASAJE 8 estado actual en tierra

Sección Total propuesta:
6.00 m sin aceras



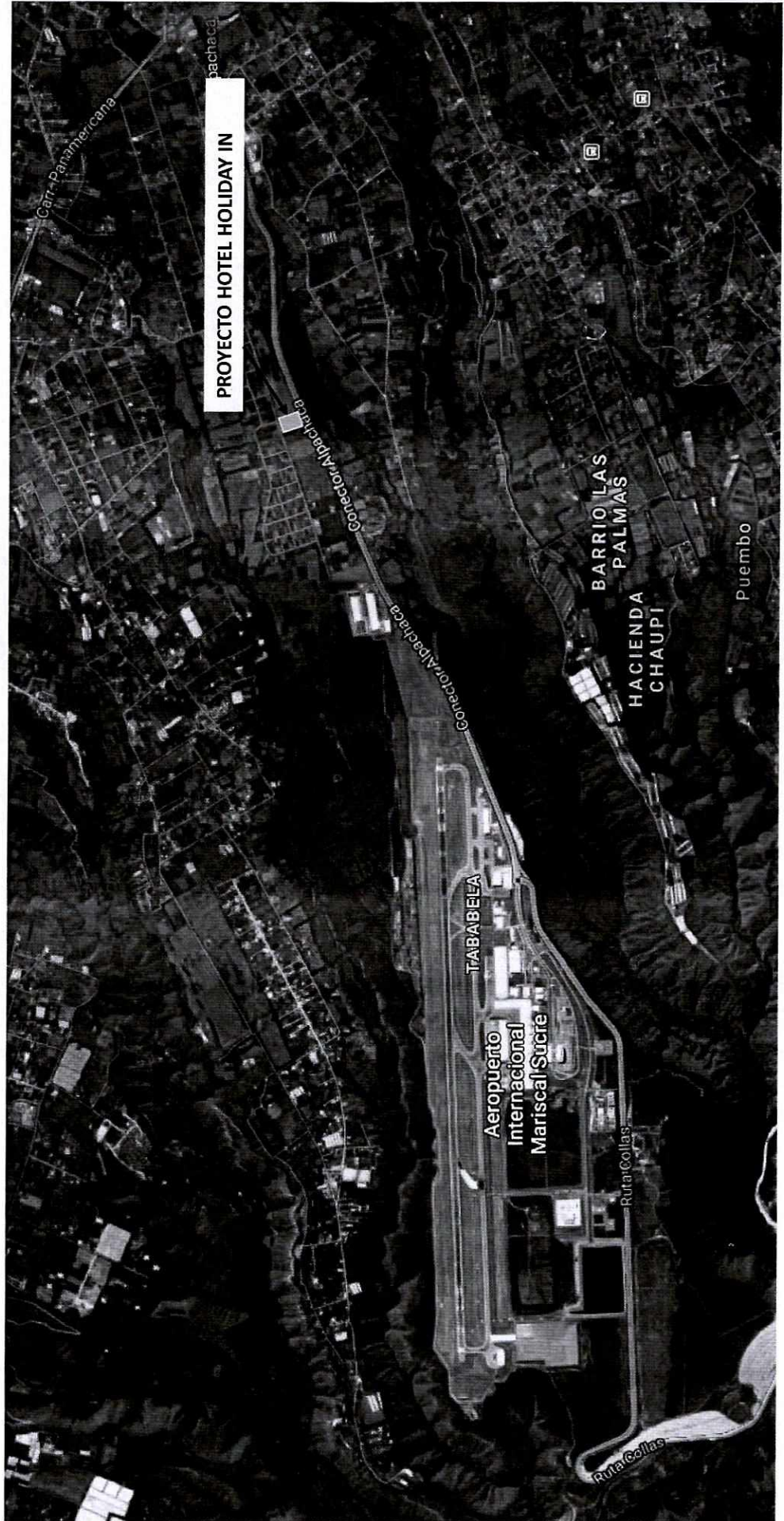
ANEXO

2

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “HOTEL HOLIDAY IN QUITO AIRPORT”

Ubicación y Superficie

Administración Zonal	Aeropuerto
Parroquia	Tababela
Superficie total	13,000,99 m2

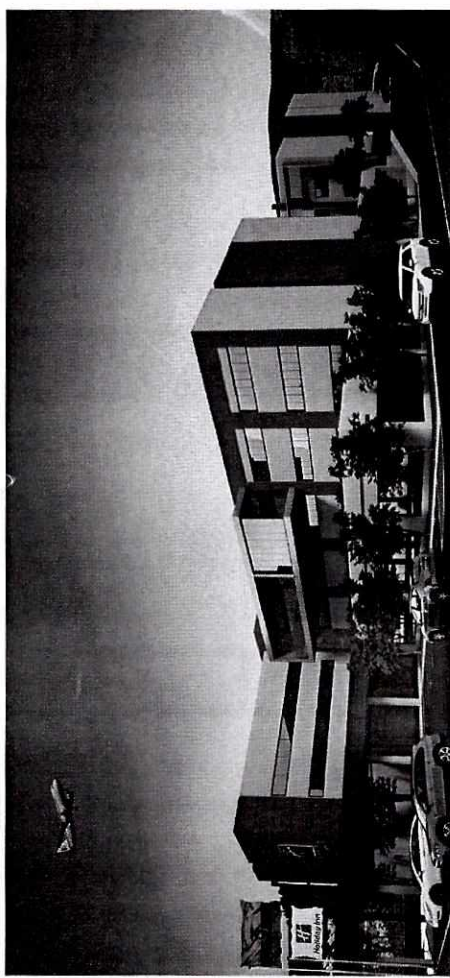


Handwritten signature or mark.

PROPUESTA DE ORDENANZA

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946



Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

Usos permitidos: servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

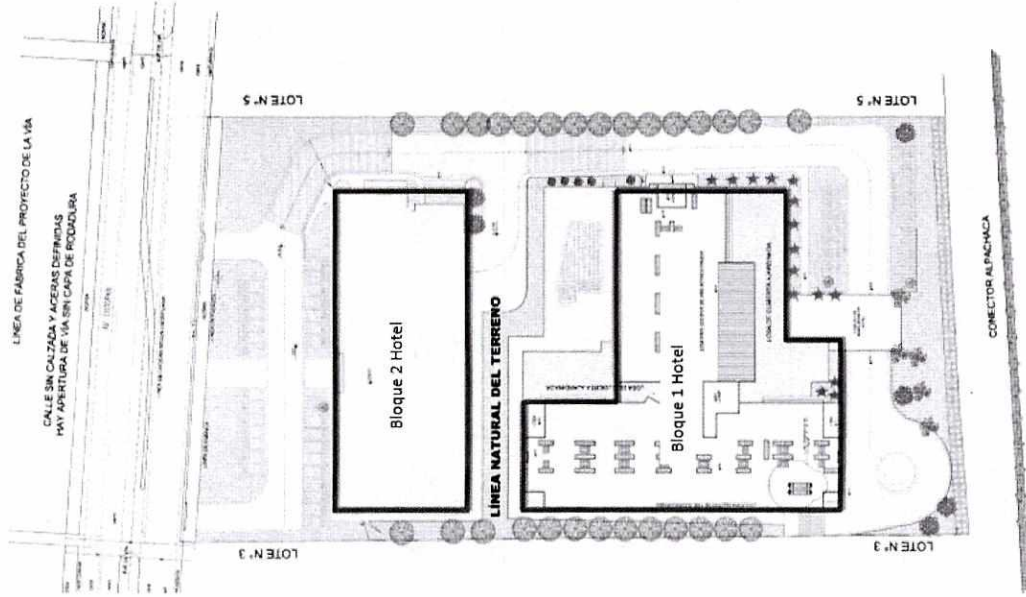
- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 8.- Edificabilidad.-

DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	EDIFICABILIDAD	
						ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrerrecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.



PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)

DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)

AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

- Transporte público, institucional y buses de turismo;
- Peatonal;
- Por bicicleta, y;
- por vehículo privado.

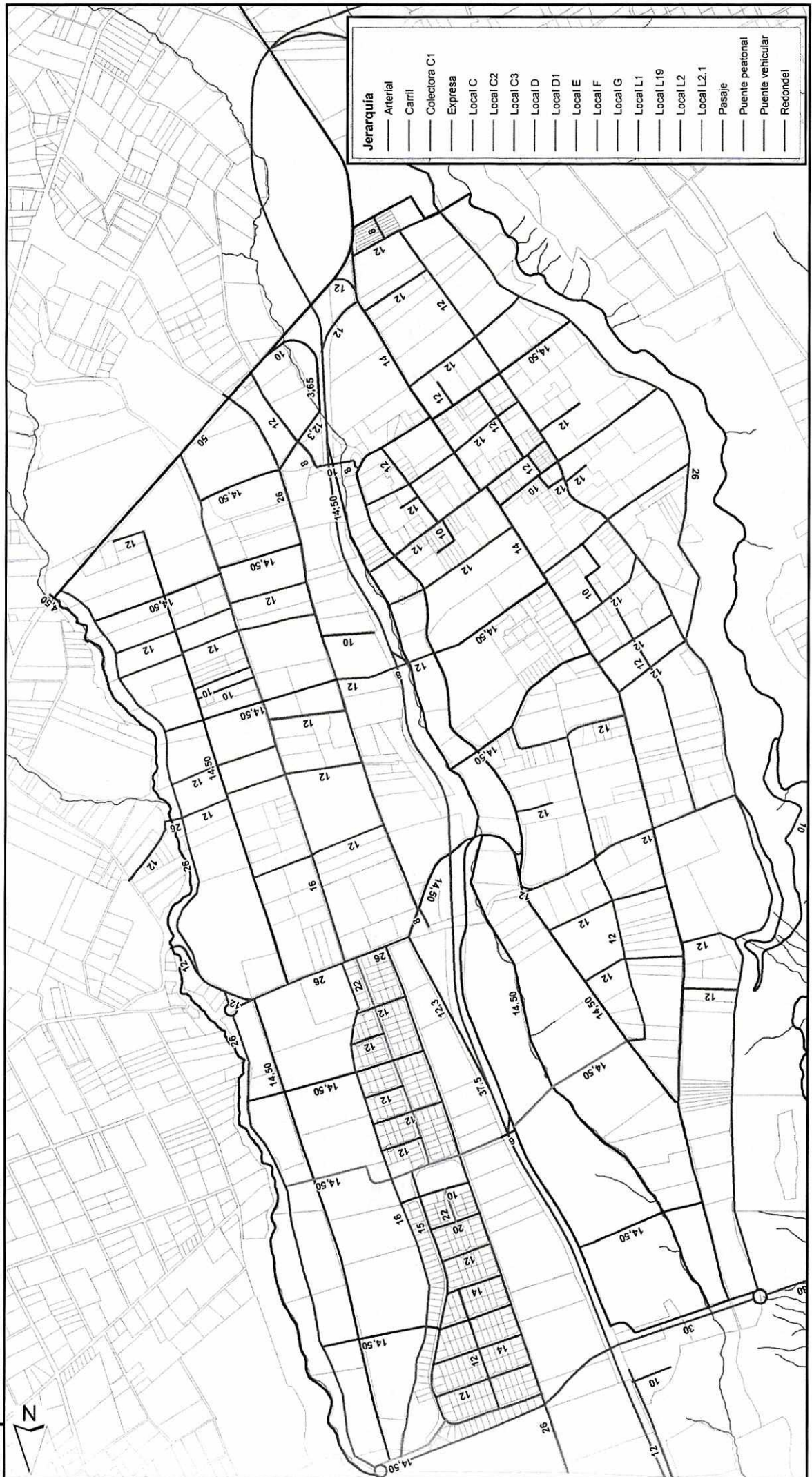
Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

- a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.
- b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
- c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
- d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
- e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Mapa vial de Tababela



Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

$CODE = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por edificabilidad}] \times \text{factor de ajuste}$

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD = $12\% \times 13.937,35 \text{ m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0,7

Por tanto el monto de la CODE es (expresado en USD):

$$CODE = (3.860.172,08 \text{ \$/} - 276.117,63 \text{ \$}) \times 0,18 \times 0,7 = 451.590,86 \text{ USD.}$$

f

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.-

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía **Gualo** – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario: El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme** las siguientes condiciones:

- 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
- 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- La EPMMP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. XYZ que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachaca, de la parroquia de Tababela, la cual deberá ser concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

ANEXO

3

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 del Régimen de 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 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Durante los meses de abril a diciembre de 2017, el equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo,

los cambios propuestos al PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye una versión actualizada del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de sus anexos, con incorporaciones necesarias para una adecuada regulación y administración del suelo.

La presente reforma se enfoca en replantear importantes y necesarios cambios en materia de uso y ocupación de suelo entre las cuales se puede mencionar:

- Ajustes en admisibilidad de actividades económicas y compatibilidades de suelo con sus correspondientes implicaciones en materia de licenciamiento económico;
- Homologación entre el CIU versión 4.0 y las actividades económicas permitidas en los diferentes usos de suelo, y;
- Un adecuado aprovechamiento del suelo en áreas urbanas que presentan aptitudes para receptor una mayor densidad poblacional.

Los principios determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 -2025 (PMDOT), la dotación de servicios básicos y de infraestructura vial son criterios o condiciones esenciales para densificar el tejido urbano, es decir, la densificación debe estar adecuadamente acoplada a las capacidades receptoras del territorio. De igual forma, según las políticas determinadas en el PMDOT, la densificación debe realizarse considerando criterios de densificación del territorio urbanizado con el fin de contener el crecimiento de la mancha urbana (Política 3 - escala metropolitana), seguridad (Política 4 - escala zonal) y debe contribuir a aminorar el déficit de vivienda (Política 5 - escala local).

La Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), se establecen regulaciones respecto al número de viviendas para las zonificaciones A36 (A602-50VU), A37 (A1002-35VU) y A38(A1002-35VB), las cuales establecen lo siguiente:

- "(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote)".
- "(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote)".

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) establece la condición de edificar una o dos viviendas (VU o VB), según los casos, por cada lote mínimo, restringiendo la edificación por lote, sin considerar que este contenga un área equivalente a uno o más lotes mínimos.

Las Ordenanzas Metropolitanas No. 172 sancionada con fecha 30 de diciembre de 2011 y la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada con fecha 25 de julio de 2016, reconocen el derecho al que las actividades económicas preexistentes que presenten incompatibilidad de uso de suelo puedan seguir ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando cumplan con normas administrativas y reglas técnicas.

De acuerdo con el trabajo realizado por la Secretaría de Inclusión Social, conjuntamente con la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda la Agencia Metropolitana de Control, se ha llegado a establecer la existencia de establecimientos que en el Distrito Metropolitano de Quito ejercen las actividades económicas de tipología CMIA (Casas de cita, lenocinios, prostíbulos, night clubs, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), que presentan incompatibilidad de uso de suelo. De estos establecimientos incompatibles se ha podido determinar que un porcentaje importante posee documentos que validan preexistencia, quienes podrían acogerse al mismo derecho que han tenido otras tipologías de actividades económicas desde el año 2012.

Comentado [SdC1]: Aprobado

Mediante Oficio No. EPMAPS-GOP-2017-259 de fecha 8 de noviembre de 2017, suscrito por el Dr. Carlos Espinosa, Gerente de Operaciones, con relación al área de instalación del Sistema Scrubber señala que: "...corresponde a la misma área de dosificación de cloro gas en la Planta de tratamiento El Troje (183 m²), por lo que se elimina el área de afectación en caso de una fuga, ya que el área de dosificación de cloro será totalmente confinada.

El Sistema Scrubber está diseñado para garantizar que se neutralice el 100% de la fuga provocada en dos contenedores de cloro de 1 tonelada, el sistema le tomara 35 minutos para neutralizar el 100% de la fuga de un volumen de 10.000 pies cúbicos.

Adicionalmente previa a la intervención del Sistema Scrubber está contemplado un sistema primario de control de fugas que está encargado de cerrar las válvulas en caso de una posible fuga.

En base a la propuesta detallada de la empresa ASTAP el tiempo contemplado para la implementación del Sistema Scrubber es de 180 días los mismos que se contabilizarán a partir de la adjudicación al contratista, tomando en cuenta que el proceso según el PAC se iniciará en marzo y la adjudicación en septiembre 2018".

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 artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es 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 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, establece que para los fines de la presente Ley 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 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“Para este efecto, 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 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...)”*;
- Que**, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, les corresponde *“clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”*;
- Que**, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790, de 5 de julio de 2016, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueron concedidos.*
Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;
- Que**, la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“(...) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”*;
- 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,** el artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, sobre la clasificación general del suelo en función de su aprovechamiento, se clasifica en urbano y rural;
- Que,** el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución No. 003-2014-CNP de 12 de mayo de 2014, expidió los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, procesos que para el efecto deben establecer el diagnóstico, la propuesta y el modelo de gestión de los respectivos gobiernos locales, haciendo efectivo el derecho a la participación ciudadana como una forma de expresión democrática y garantía del pleno ejercicio de las prerrogativas constitucionales;
- Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida 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; y;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** para una eficiente administración del suelo y de las actividades económicas y constructivas que en él se desarrollan, es necesario contar con una herramienta actualizada de regulación, que facilite a la Corporación Municipal y a la ciudadanía, ejercer sus competencias y derechos respectivamente;
- Que,** el Artículo 18 de la vigencia y revisión de los planes de la Ordenanza Metropolitana 172 establece en el numeral 1: *“Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y*

7

excepcionalmente en los siguientes casos: d) Por solicitud Edilicia.”;

Que, el Artículo 30 de la LOOTUGS señala lo siguiente: “*Vigencia del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.*”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ordenanza Metropolitana No. 127 señala: “*La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, estandarizará y homologará los cuadros de actividades y de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza, así como en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU), que formarán parte del Plan Metropolitanano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitanano de Quito.*”

“Una vez elaborada la homologación y estandarización antes indicada, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda pondrá en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previo aprobación del Concejo Metropolitanano de Quito, para su respectiva incorporación.”


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 Metropolitanano 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 Metropolitanano 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 LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS No. 127, 192, 172 Y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto: “Cumplimiento normativo.- Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitanano de Quito, se sujetarán a las normativas nacionales y metropolitananas vigentes, para su correcto funcionamiento.”

Artículo 2.- Refórmese el Artículo 6 con el siguiente texto: “Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado de la dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.


(14)
COSTOCC

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.”

Artículo 3.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Cuarta.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2012, en el mismo lote o predio.

b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2012 y la fecha de sanción de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A incompatibles con el uso de suelo, que demuestren su preexistencia conforme a lo establecido en los literales a) o b) de esta Disposición General, podrán acogerse al procedimiento especial de licenciamiento a cargo de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y obtener la LUAE, previo a la verificación del cumplimiento de lo establecido en la Disposición General Quinta del presente texto normativo.

Artículo 4.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Quinta.- Los establecimientos que se encuentren dentro de la Disposición General Cuarta, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.

b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecen las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad y turismo.

c) Para los establecimientos de tipología CM1A, incompatibles con el uso de suelo, deberán cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecerán las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social. Adicionalmente, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a iniciar el proceso de licenciamiento verificará que el propietario del establecimiento no registre antecedentes penales relacionados con el ejercicio de la actividad económica autorizada para el local, información emitida por el Ministerio del Interior. En caso de registrar antecedentes penales relacionados con el ejercicio de la actividad económica de tipología CM1A, no se permitirá el inicio del trámite. Esta verificación se la realizará también previo a la emisión

Comentado [SdC2]: Aprobado

de las renovaciones correspondientes. En caso de que se verificara la existencia de antecedentes penales posteriores a la emisión de la licencia, esta será causal de extinción de la misma por parte de la autoridad administrativa otorgante de la LUAE.

Comentado [SdC3]: Aprobado

Artículo 5.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Sexta.- Para las actividades económicas señaladas en la Disposición General Cuarta de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades económicas CZ1A, CZ1B, CM1A, III, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en lo señalado en la Disposición General Cuarta, incumplieren lo dispuesto en la Disposición General Quinta de esta Ordenanza Metropolitana, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente. ~~Incorporar un texto que indique donde exista una sentencia ejecutoriada por los organismos competentes en materia penal. Precisar cuál es el organismo competente~~

Artículo 6.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: “Séptima: Para los sectores, lotes y predios donde se evidencie técnica y objetivamente fenómenos de subsidencia del suelo (hundimiento), claramente identificados y delimitados en un informe técnico a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual igualmente contendrá las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante un informe debidamente motivado, pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitan, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de Riesgo, con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de los bienes materiales públicos y privados. Las recomendaciones emitidas en dichos informes deberán ser acogidas por los órganos competentes quienes incluirán en sus Planes Operativos Anuales, los programas y proyectos necesarios para su debida atención.

Artículo 7.- Renumérese las siguientes disposiciones transitorias de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo:

- a) Cuarta por Primera;
- b) Novena por Quinta, y;
- c) Décimo Cuarta por Séptima.

Artículo 8.- Elimínense las siguientes disposiciones transitorias de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo:

- a) Quinta;
- b) Décimo Primera;

- c) Décimo Segunda, y;
- d) Décimo tercera.

Artículo 9.- Renumérese la Disposición Transitoria Sexta por Segunda; ampliése el plazo de dicha disposición a un año contado a partir de la sanción de esta Ordenanza y dispóngase a la Administración General brindar las facilidades que habiliten el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 10.- Renumérese la Disposición Transitoria Séptima por Tercera y ampliése el plazo de dicha Disposición a un término de 90 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, exclusivamente para el Plan Vial de la Parroquia de Tumbaco: Collaquí.

Artículo 11.- Renumérese la Disposición Transitoria Octava por Cuarta y ampliése el plazo de dicha Disposición a un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, exclusivamente para los siguientes Planes: Los territorios comprendidos en las mancomunidades de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales del noroccidente y norcentral del DMQ y la ladera comprendida entre la Avenida Simón Bolívar hacia los valles de Los Chillos y Tumbaco.

Por otro lado, elimínese el Plan Especial del sector suroccidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona comprendida como Hacienda El Pugro hasta la quebrada Saguanchi.

Dispóngase a la Administración General brinde las facilidades que habiliten el cumplimiento de esta Disposición.

Artículo 12.- Renumérese la Disposición Transitoria Décima por Sexta y ampliése el plazo a 120 días contados a partir de la presente Ordenanza.

Artículo 13.- Renumérese la Disposición Transitoria Décimo Quinta por Octava y ampliése el plazo a 240 días improrrogables, de acuerdo al cronograma adjunto en la presente ordenanza, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 14.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: "Novena.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda en el término de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, elaborará el Reglamento para las actividades económicas con uso de suelo incompatible de tipología CM1A, señaladas en la Disposición General Cuarta de la presente ordenanza, en coordinación con las entidades municipales competentes. Este instrumento será publicado en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios o administradores de dichos establecimientos tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la publicación del Reglamento, para solicitar la LUAE en la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Mientras transcurra el término para la elaboración del reglamento, dichos establecimientos podrán seguir funcionando.

De igual forma, una vez emitido y publicado el reglamento, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de obtención de LUAE.

zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, pudiendo entre otros solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.
Aprobado

Artículo 21.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 127 de fecha 25 de julio de 2016, por el siguiente texto:

“3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) exceptuando las asignaciones de zonificación A31 (PQ), no cambiará su uso de suelo ni las asignaciones de edificabilidad, siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación;
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;
- d) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o útil del lote, en dos (2) pisos de altura y no se permitirán subsuelos;
- e) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

Unidades de vivienda (UV)= $\frac{\text{Área neta o útil (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{1}$

Comentado [SdC7]: Mejorar redacción que reafirme que las áreas de PE nacional están definidas, no aplica a las del MAE, si permittimos aen las locales que estén dentro del plan de manejo.

(12)
DCC

Una vez finalizado el proceso especial de licenciamiento, la autoridad administrativa otorgante remitirá el reporte de las LUAE emitidas así como el listado de los establecimientos a los cuales se les hubiera negado el otorgamiento de la LUAE, a fin de que la Agencia Metropolitana de Control actúe conforme a sus competencias.

Artículo 15.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Décima.- Los lotes comprendidos en un área cuyo radio de influencia es de 150 metros a la redonda, medidos desde el centro de la planta de cloro-gas de la planta de tratamiento de agua potable de El Troje, podrán obtener la LMU 10 y/o LMU 20, en un plazo de 180 días contados a partir de la adjudicación del contrato correspondiente para la implementación del sistema, plazo en el cual la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) deberá haber implementado el sistema de mitigación de riesgos por efectos de fuga de cloro-gas.

Comentado [SdC4]: Revisar un ajuste en las fechas

Los IRM mantendrán una nota con la referida afectación, hasta que se haya implementado el sistema Scrubber, lo cual será oportunamente notificado por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para levantar la afectación.

Comentado [SdC5]: Incorporar un texto que permita

Artículo 17.- Refórmese el Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto:

“En consecuencia, el lote mantendrá su zonificación y uso de suelo principal, con los cuales fue aprobada o licenciada la edificación. Se exoneran de esta protección los usos de suelo que generen riesgos o afecten la seguridad de los habitantes”.

Artículo 18.- Agréguese en el Artículo...(52) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del numeral 3 el siguiente numeral y texto: “4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación”.

Artículo 19.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del literal f), el siguiente texto:

“La Unidad encargada de la Gestión del Patrimonio perteneciente a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a lo que dispone la ordenanza específica para áreas y bienes patrimoniales o previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso”.

Artículo 20.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación y como parte del literal g), el siguiente texto:

Comentado [SdC6]: Tema de debate

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de

Índice de Composición Familiar (hab/viv)

Los datos constantes son los siguientes:

Densidad neta promedio en sectores rurales de Quito = 31.6 hab/ha

Índice de composición familiar promedio en sectores rurales de Quito= 3.49 hab

- f) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;
- g) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las facilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la Secretaría responsable del ambiente.
- h) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.”

Art. 22.- Refórmese el Art. 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 060 que Crea y Regula el Sistema de Transporte Público de Pasajeros por Teleférico, Funicular y otros Medios Similares - Quito Cables, por el siguiente texto: El uso de suelo principal y/o complementarios aplicable a los predios donde se implantarán las paradas y estaciones del subsistema de transporte de pasajeros será: equipamiento cuyo cambio de uso de suelo se hará mediante la respectiva ordenanza previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

El uso de suelo equipamiento será compatible con comercios y servicios de carácter barrial, sectorial y zonal.

Disposiciones Generales:

Incorpórese la Disposición General Primera con el siguiente texto: La entidad rectora del territorio, hábitat y vivienda, asignará los usos de suelo, zonificaciones, edificabilidad y afectaciones de las líneas del Sistema de Transporte Público De Pasajeros Por Teleférico, Funicular Y Otros Medios Similares y su área de influencia, a los lotes y predios comprendidos en sus trazados, derivados de la respectiva ordenanza, la cual será aprobada por el Concejo Metropolitano previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

Segunda **Primera**.- Sustitúyase el mapa PUOS Z2-2 de la ordenanza metropolitana No. 192 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, incorporando los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda multifamiliar, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza.

Tercera **Segunda**.- Sustitúyase el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por el anexo denominado Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el apéndice que contiene el listado de actividades del Clasificador Internacional Industrial

Uniforme (CIU); los cuadros de las tipologías de las actividades económicas y el cuadro de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

Incorpórese la Disposición General Cuarta con el siguiente texto: “La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda cada 90 días enviará los informes de avance de los Planes Especiales previstos en la presente ordenanza a la Comisión de Uso de Suelo para su conocimiento.”

Incorpórese la Disposición General Quinta con el siguiente texto: Incorpórese al mapa PUOS P2 de Áreas de Protección Especial, el área de protección del Beaterio correspondiente a la franja de protección definida en base a la norma técnica internacional NFPA30 Código de líquidos inflamable y combustible Decreto Ejecutivo 1215, artículo 25 literal e.) de fecha 13 de febrero de 2001; en la cual se prohíbe toda construcción y el desarrollo de todo tipo de actividades.

Comentado [SdCB]: Agregar en considerandos lo del decreto ejecutivo 1215

Incorpórese la Disposición General Sexta con el siguiente texto: Incorpórese en los mapas PUOS U2-2 de uso principal del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, las modificaciones aplicables a los polígonos situados en el flanco oriental manteniendo el derecho de vía de la línea férrea adyacente a la plataforma de almacenamiento de combustibles del Beaterio según los siguientes datos: Uso de suelo principal RUI Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80).

Incorpórese en el mapa PUOS P2 de áreas de Protección Especial, una franja perimetral de 100 m de ancho medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

Incorpórese además en el mapa PUOS P2 de áreas de Protección Especial, una franja de 100 m de ancho, superpuesta a la descrita en el párrafo anterior, que tiene las siguientes longitudes: hacia el sur 605,27m, hacia el oeste 500,65 m, considerada como zona de seguridad por aplicación de la norma técnica internacional NFPA30 Código de líquidos inflamable y combustible, Decreto Ejecutivo 1215, artículo 25 literal e.) de fecha 13 de febrero de 2001, en la cual se prohíben todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades. OK

Incorpórese la Disposición General Séptima con el siguiente texto: La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifiquen las asignaciones de uso principal de suelo y zonificación por forma de ocupación y edificabilidad, así como los trazados viales aprobados o las modificaciones a las áreas de protección especial, dichos cambios se registrarán en la herramienta tecnológica prevista para tal efecto.

Incorpórese la Disposición General Octava con el siguiente texto: La Dirección de Gestión de Riesgos, de manera permanente realizará los análisis de los sectores identificados como zonas de riesgo por subsidencia (hundimiento), información que enviará con las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo a la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, la que pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS.

Disposiciones Finales:

Primera.- Las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando los barrios que se aprueben mediante ordenanzas y las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Segunda.- La presente ordenanza y sus anexos, una vez sancionados, serán inmediatamente protocolizados ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera.- 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 xx de xx de 2017.

Dr. 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 xx y xx de xx de 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

1101
DIEZ

ANEXO

4



Luisa Maldonado M.
Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

2018 - 016817

Handwritten signatures and notes:
K...
V...
31

Oficio No.065-LMM-CMQ-2018.
Quito, 30 de enero del 2018.

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente. -

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: Hora: 14:55
Nº. FOLIOS: OCHO
Recibido por: *[Signature]*

De mi consideración:

En relación al proyecto de **Ordenanza Modificatoria De La Ordenanza Metropolitana No. 0127 Del Plan Metropolitano De Uso Y Ocupación Del Suelo**, que fuera tratado en la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 11 de enero del 2018, al respecto me permito exponer 2 observaciones referentes al proyecto de ordenanza propuesto, la primera sobre *La Franja De Protección Del Beaterio* y la segunda sobre *El Funcionamiento De Actividades Económicas Preexistentes En Uso De Suelo Prohibido*.

1.- SOBRE LA FRANJA DE PROTECCIÓN DEL BEATERIO:

PROBLEMÁTICA. -

La EP PETROECUADOR ha expresado la imposibilidad de reubicarse del lugar debido a los altos costos necesarios para su relocalización total, además, es consciente de los riesgos industriales a los que está expuesta la población aledaña, y que los barrios y cooperativas que están dentro de la franja de protección, han estado impedidos de regularizar la tenencia de los predios y lograr el mejoramiento de su hábitat.

Considerando que la implementación de la franja de protección del Terminal de Almacenamiento y Distribución de Combustibles El Beaterio permitirá reducir los riesgos y la incertidumbre, EP PETROECUADOR vio necesario concretar el proceso de expropiación, negociación y reubicación de las familias asentadas en el área, para lo cual comprometió recursos económicos para la reubicación total y definitiva de los barrios que se encuentren al interior de la franja de protección, proceso que se ha cumplido parcialmente y que tiene como antecedente la firma del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, EPMHV; y la Empresa Pública de Hidrocarburos del Ecuador, EP PETROECUADOR; cuyo

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176
Quito-Ecuador

[Handwritten signature]
(8)
OCHO



Luisa Maldonado M.
Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

objeto es Implementar la Franja de Seguridad del Terminal de Productos Limpios El Beaterio y la Relocalización de Familias.

La finalidad de establecer la franja de seguridad al Terminal El Beaterio es minimizar los riesgos por contingencias y posibles accidentes que puedan presentarse en las instalaciones referidas, proporcionando seguridad al Terminal El Beaterio y a los barrios adyacentes al mismo.

SITUACIÓN ACTUAL. -

Según la normativa municipal existe un retiro de 100 m. desde el cerramiento del predio. Esta norma al parecer está en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 3068, publicado en el Registro Oficial N° 733 de 18 de diciembre de 1978 del Decreto Supremo 616, publicado en el Registro Oficial N° 584 de 28 de junio de 1974.

La Terminal de productos limpios El Beaterio forma parte de los Poliductos Esmeraldas-Quito y Shushufindi - Quito, tiene por disposición legal un retiro de 100m. desde el límite del predio, esto según lo dispuesto en:

- a. **Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, cuadro No. 15, (Anexo 3): Áreas de protección especial, establece retiro de construcción de 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto (...)**
- b. Decretos Supremos No.616 y 3068 constantes en el oficio No. 0249 DNH-TA-0303316, de fecha 01 de abril del 2003 de la Dirección Nacional de Hidrocarburos que establecen un retiro de 100 m. alrededor del cerramiento perimetral de las instalaciones.

En estas normas se especifica la obligatoriedad del retiro de 100m., que para el caso, significa una afectación a los barrios Jesús de Nazaret y San Blas, lo cual implica retirar a decenas de familias de sus viviendas y su hábitat, procesos de expropiación y relocalización, y el consiguiente problema social y económico.

Sin embargo de lo manifestado, existe también el Decreto Ejecutivo 1215 Que Contiene El Reglamento Sustitutivo Del Reglamento Ambiental Para Las Operaciones Hidrocarburíferas En El Ecuador, que en su artículo 25 determina:

"Art. 25.- Manejo y almacenamiento de crudo y/o combustible, literal c) dispone: "Los tanques o recipientes para combustibles deben cumplir con todas

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.

Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176

Quito-Ecuador



Luisa Maldonado M.
Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

las especificaciones técnicas y de seguridad industrial del Sistema PETROECUADOR, para evitar evaporación excesiva, contaminación, explosión o derrame de combustible. Principalmente se cumplirá la norma NFPA 30 o equivalente.

Con estos antecedentes y ante la necesidad expresa por los moradores de los barrios de que se resuelva definitivamente el tema de la franja de seguridad del Beaterio con apoyo de este despacho, se ha realizado un trabajo conjunto con la EP PETROECUADOR a fin de que con el debido sustento técnico y legal que privilegie la protección de los ciudadanos, se realice un estudio sobre el área de protección que debería tener la Terminal del Beaterio, considerando la situación actual de las instalaciones y su real riesgo para los barrios aledaños.

Con un trabajo debidamente sustentado, EP PETROECUADOR al amparo de las nuevas normas internacionales de protección de las instalaciones de almacenamiento de combustible, realiza la entrega a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y solicita revisar el PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, estableciendo nuevas áreas de protección de acuerdo a la normativa técnica y legal entregada.

DE LA NORMATIVA SEÑALADA SE DESPRENDEN LOS SIGUIENTES PUNTOS:

- A. El retiro determinado en los Decretos Supremos No.616 y 3068 constantes en el oficio No. 0249 DNH-TA-0303316, de fecha 01 de abril del 2003 de la Dirección Nacional de Hidrocarburos que establecen un retiro de 100 m. alrededor del cerramiento perimetral de las instalaciones, aplica exclusivamente para la implantación de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivos, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctricas. La Norma no especifica nada sobre las viviendas.

- B. El DECRETO EJECUTIVO 1215 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO SUSTITUTIVO DEL REGLAMENTO AMBIENTAL PARA LAS OPERACIONES HIDROCARBURÍFERAS EN EL ECUADOR, en su artículo 25 determina que estas instalaciones de almacenamiento de combustible cumplirán principalmente la norma NFPA 30 o su equivalente.

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.

Teléfonos: 3952300-3952500 **Ext.** 12176

Quito-Ecuador

6
(7)
SIETE



Luisa Maldonado M.
Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

CONCLUSIONES:

1. Según el Decreto Ejecutivo 1215, el retiro para vías y otras propiedades será determinado por la Norma NFPA 30 que tiene carácter internacional.
2. Los mapas elaborados por EP PETROECUADOR, según la Norma NFPA 30, definen el retiro de seguridad necesario y establecen que los barrios Jesús de Nazaret y San Blas no son afectados por la franja de seguridad.
3. La reubicación del tanque No.10019 en la Terminal El Beaterio contribuye a reducir la afectación a los barrios ubicados al lado oriental de las instalaciones.
4. Es forzosa la modificatoria a la Ordenanza No.127, en relación al área de protección especial de la Terminal El Beaterio, establecida en el cuadro No. 15, pues no responde a la normativa nacional ni internacional.
5. Si se incluye en la reforma a la Ordenanza No. 127 la normativa nacional e internacional en cuanto a la franja de seguridad, según los informes emitidos por EP PETROECUADOR, se evitará el problema social y económico de la afectación a los barrios Jesús de Nazaret y San Blas.

Se cuentan con los siguientes informes:

1. Criterio legal de la Procuraduría Metropolitana, mediante Expediente No.03061-2016.
2. Criterio técnico del Cuerpo de Bomberos de DMQ, mediante oficio No.761-DP-CBDMQ-2016
3. Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, mediante oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-158
4. Informes técnicos de EP PETROECUADOR, remitido mediante oficios No. 21989-SIN-2016 y No. 20944-POT-SPT-ITD-NOR-2016.
5. Informe remitido por la Empresa Eléctrica Quito, que certifica la inexistencia de centrales térmicas ni líneas de transmisión en la franja de protección la terminal El Beaterio.
6. Criterio Técnico favorable emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, contenido en el Oficio No. STHV-DMPPS-2017-2672 de 29 de mayo del 2017, dirigida al usted en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

PROPUESTA:

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 **Ext.** 12176
Quito-Ecuador



Luisa Maldonado M.

Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

4. ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores, OCP, zonas de restricción aeroportuarias y zona de protección del Beaterio, que se encuentran especificadas en el cuadro N° 3 y en el mapa PUOS P2, y otras que puedan ser incorporadas.

CUADRO No. 3

AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Nombre	Área de protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas *	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30****
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi - Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito - Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa - Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales **	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m
Planta de Tratamiento de Agua Potable "El Truje"	Sistema Scrubber, Planta de Cloro-Gas, área 183 m ²

* Retiro de construcción según Norma de Seguridad NFPA desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 **Ext.** 12176
Quito-Ecuador

W
(6)
SEIO



Luisa Maldonado M.

Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

combustibles, explosivos o sustancias inflamables, el retiro de construcción aplica exclusivamente para uso industrial.

**Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

*** Retiro de construcción para instalaciones industriales según Norma de Seguridad NFPA medidos desde el límite del lindero de la terminal de El Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenar sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montar instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctricas, el retiro de construcción aplica exclusivamente para uso industrial.

**** Prohibición de construcciones industriales, dentro del área de protección.

2.- SOBRE EL FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PREEXISTENTES EN USO DE SUELO PROHIBIDO

En el proyecto normativo modificatorio debe incluirse la siguiente disposición, con la cual se garantiza que los establecimientos que en la actualidad funcionan en suelo prohibido puedan seguir funcionando, siempre que cumplan las condiciones estipuladas en la Norma y aquellos establecimientos que no cumplieran con estos parámetros sean clausurados de forma definitiva, pues su funcionamiento podrá en caso de siniestro, causar grave e irreparable daño a quienes concurren a estos centros de diversión y además constituyen focos de inseguridad para la comunidad aledaña.

PROPUESTA. -

Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido

Todas las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles de conformidad con el previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

- a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2012 en el mismo lote, predio y establecimiento.
- b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas LUAE, antes de la sanción de la presente ordenanza.

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.

Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176

Quito-Ecuador



Luisa Maldonado M.

Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Para el caso de las actividades económicas consideradas dentro de la tipología CM1A (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos) que cumplan con los literales a o b de esta disposición, tendrán el plazo de entre seis meses a un año para su reubicación definitiva en uso de suelo compatible. El órgano municipal competente del control garantizará el cumplimiento de esta disposición una vez cumplidos seis meses de la vigencia de la presente ordenanza.

En el caso de las actividades económicas de las tipologías II3 (industrial de alto impacto) II4 (industrial de alto riesgo), se aplicará el procedimiento establecido en la disposición general cuarta de la ordenanza metropolitana número 172.

- c) *Para las actividades económicas existentes referentes a las tipologías CZ1A, CZ1B, CZ1C, que de acuerdo al uso del suelo vigente sean prohibidas, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica siempre que cumplan además de las condiciones requeridas en los literales a y b del primer inciso de la presente exposición transitoria, con lo siguiente:*

Cumplan todas las condiciones de implantación que debe tener el inmueble para la actividad que viene realizando, seguridad, movilidad, salud, ambiente y reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, así como las reglas técnicas de turismo en las zonas especiales turísticas (ZET).

Para la aplicación de estas disposiciones, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, conjuntamente con las entidades competentes, elaborarán en el plazo de 30 días el reglamento correspondiente en el que se establecerán las condiciones técnicas y urbanísticas en las que deban funcionar estos establecimientos y donde se garantice las condiciones cuantitativas y cualitativas que promuevan la convivencia armónica y el buen vivir.

Una vez expedido el reglamento correspondiente, este será publicado en la página web institucional y de forma inmediata la Agencia Metropolitana de Control, conjuntamente con las entidades competentes, realizarán las inspecciones correspondientes a cada uno de los locales con tipologías CZ1A, CZ1B, CZ1C, que cumplan con el requisito de preexistencia, con

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176
Quito-Ecuador



Luisa Maldonado M.
Concejala

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

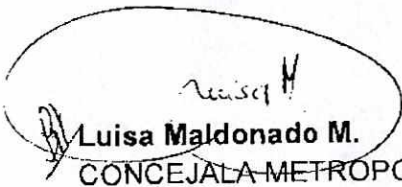
el fin de verificar las condiciones de implantación que debe tener el inmueble para la actividad que viene realizando como las de seguridad, movilidad, salud, ambiente y reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, etc., así como las reglas técnicas de turismo en las zonas especiales (ZET) y otras que consten en el reglamento.

De las inspecciones se levantarán los informes correspondientes de cada instancia municipal, luego de lo cual se definirá los establecimientos que cumplen con las condiciones antes detalladas permitiéndoles obtener su LUAE y seguir funcionando. Para los que no cumplieran dichas condiciones, se revocará la respectiva LUAE y serán clausurados definitivamente.

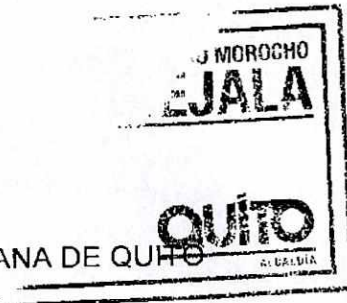
Si dentro del tiempo de vigencia de la LUAE, se detectare incumplimiento de los parámetros determinados en esta disposición, previo al debido proceso esto dará lugar a la revocatoria de la LUAE otorgada.

El otorgamiento de la LUAE para este tipo de establecimientos, será responsabilidad de las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, en su calidad de Autoridad Administrativa Otorgante, a través de procedimiento ordinario.

Atentamente,


Luisa Maldonado M.

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO



Elaborado por:	MCSC
Revisado por:	MCSC

Dirección: Venezuela entre Chile y Espejo (Palacio Municipal), 2do piso.
Teléfonos: 3952300-3952500 Ext. 12176
Quito-Ecuador

ANEXO

5

PROPUESTAS NORMATIVAS PARA SEGUNDA REFORMA DEL PUOS

1. Sustitúyase el Art. 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 23 de septiembre de 2013, por el siguiente:

“Artículo...(3).- Facultad de resolución y consultas.- Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y las reglas técnicas que por cualquier circunstancia no puedan sujetarse a ellos, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la unidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitido no tendrá el carácter de vinculante y podrá ser apelada ante el Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

La unidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que haya emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley ”.

2. Sustitúyase el Art. 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 23 de septiembre de 2013, por el siguiente:

“Artículo...(4).- Protección a las autorizaciones de habilitación del suelo.-

1. Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, los predios mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue aprobada o licenciada. Se exceptúan de esta protección los predios cuyo suelo genere riesgo o afecte la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.

Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización o licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

3. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgos. En caso de que el uso de suelo o zonificación cuya protección se invoca ya no exista en la normativa metropolitana vigente, se le asignará los equivalentes o inmediatos superiores a los otorgados al momento del licenciamiento o autorización de que se trate”.

3. Sustitúyase el Art. 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 23 de septiembre de 2013, por el siguiente:

“Artículo...(5).- Protección a las autorizaciones de edificación.-

1. Los derechos de los propietarios de los predios que cuente con aprobación de planos o con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigentes y obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los predios mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue aprobada o licenciada el proyecto o la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas. Se exonera de esta protección los usos de suelo que generen riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor”.

2. Esta disposición no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado”.

3. La protección a las autorizaciones de edificación se realizarán siguiendo el mismo procedimiento establecido en el Art. 4 de la presente ordenanza

4. Sustitúyase la Décima Disposición Transitoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 por la siguiente:

“Décima.- Para los lotes que tienen asignado uso de suelo equipamiento y que no han desarrollado actividades destinadas a este uso, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá de manera individual y para cada lote, un informe motivado estableciendo las condiciones para modificar este uso de suelo que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito, en cuyo caso el predio requirente asumirá el uso principal del suelo y la zonificación de los predios colindantes”.

ANEXO

6

Flujo Macro Propuesto Reconocimiento de Construcciones Existentes Informales

