

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

26 DE MARZO DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiséis días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, siendo las 10h20, 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: Sra. Marina Quevedo, Sr. Marco Ponce y Sr. Jorge Albán, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de la concejala Luisa Maldonado.

Además, 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, Vladimir Tapia y Donny Aldeán, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Ana Rosero, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Sr. Luis Horna, Funcionario de la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos; Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Luis Ortega, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Abgs. Sebastián Cornejo y Jhoe Lara, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Lorena Velástegui, Abg. Stephanie Robles, Dr. Marco Pazmiño y Sr. Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del Concejal Patricio Ubidia; y, Dra. Mónica Sandoval, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Jorge Albán de que se incorpore como punto 3 el conocimiento y resolución del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se procede con el tratamiento del mismo.

ORDEN DEL DÍA:

1. **Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la Comisión realizada el 26 de febrero de 2018.**

El acta del 26 de febrero de 2018 queda pendiente de aprobación ya que no se cuenta con el quórum para el efecto.

2. **Comisiones generales.**

2.1 Comisión general para recibir a la concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Indica que el sur de Quito aún carece de infraestructura educativa por lo cual se ha propuesto la construcción de dos Unidades Educativas del Milenio, una en el sector La Bretaña y otra en el Sector de Nueva Aurora, cuyos predios requieren ser fraccionados y serán adquiridos por el Ministerio de Educación a través de permuta o pago en efectivo por lo que

el patrimonio municipal no se ve afectado; los dirigentes barriales cuenta con los informes favorables para el fraccionamiento. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

En el predio de La Bretaña se encuentra construidas una UPC, un parque infantil, una liga barrial quien tenía posesión de dos de los predios elegidos por el Ministerio de Educación pero se cuenta con una carta de acuerdo suscrita por la comunidad y la liga, por lo cual se tiene liberados los predios que necesita el Ministerio de Educación; se cuenta con los informes favorables para la subdivisión y cambio de bien de dominio público a bien de dominio privado.

Con respecto al predio en el sector Nueva Aurora inicialmente se proponía la construcción de una unidad educativa del milenio pero se ha cambiado por una unidad educativa del Siglo XXI, se ha tratado de ubicar otros predios, ya que en el predio solicitado se encuentra el parque del barrio, pero no se ha logrado ubicar uno con las características requeridas. Varios moradores se oponen a este proyecto y solicitan que la escuela se construya más abajo, lo cual no se puede hacer porque el nivel freático es alto, se cuenta con los informes favorables para la subdivisión y cambio de bien de dominio público a bien de dominio privado.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Manifiesta que la Comisión ha recibido una comunicación en relación al proyecto en el sector Nueva Aurora, con la cual se ha solicitado se remita información adicional; los dos expedidores se trataran en la próxima sesión.

3. Conocimiento y resolución del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que ha conocido el texto alternativo que han trabajado con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en los cambios de redacción planteados ha mejorado, solicita se revisen los artículos 13, 23 y el anexo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 13 se está proponiendo la incorporación de un texto que permitiría suplir un vacío procedimental para poder licenciar actividades incompatibles con condiciones de implantación específicas, estas actividades son mecánicas y discotecas. (Se adjunta copia del proyecto de ordenanza como anexo 2).

El párrafo propuesto servirá para que los locales puedan seguir funcionando mientras la Secretaría emite el reglamento.

Siendo la 10h55 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que una vez que el reglamento haya sido emitido podrán seguir funcionando los locales que haya presentado la solicitud de licenciamiento.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone que se mejore la redacción unificando los párrafos 3 y 4.

Siendo las 11h08 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el artículo 23, la propuesta es que en los predios agrícola residencial urbano se aplique vivienda multifamiliar sin superar el COS total, y para los predios agrícola residencial rural disperso se aplique una vivienda por lote mínimo.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que como primera observación el texto propuesto debería ir en el artículo relacionado a ese tipo de suelo, la segunda observación es que la actualización del PUOS no es una competencia de la Secretaría, ya que es una competencia del Concejo, lo que puede haber es un procedimiento administrativo de asignación de datos, debe quedar claro el procedimiento de cómo se asigna datos y para ello son los cuadros que ha presentado la Secretaría y que están siendo aprobados como anexo en esta reforma de la Ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se podría incorporar en la Disposición General Sexta que la potestad de la Secretaría no es la de actualización del PUOS, sino la de actualización de datos y cartográfica conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que está de acuerdo que en la disposición sexta se indique se actualizará datos y cartografía y se elimine el párrafo propuesto en el artículo 23. Propone en la Disposición General Primera se incorpore "sustitúyase" por "la Secretaría actualizará el mapa", y luego de multifamiliar se incorpore "así como aquellos relacionados con uso de suelo agrícola residencial, que se deriven de la presente ordenanza, en concordancia con las zonificaciones previstas en el anexo de la presente ordenanza".

La propuesta de cambio en el anexo técnico relacionado el Uso Agrícola Residencial, a su parecer no cambia el sentido y aclara la redacción. Propone aprobar este texto; y, que a través de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se informe, en una nota explicativa, que la Comisión resolvió hacer una última revisión a texto de Ordenanza en estos tres artículos específicos. Somete a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Sra. Marina Quevedo	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	1

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el texto de proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 y remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano.

4. Conocimiento y resolución respecto de la providencia No. 002-2018-DPE-DNDBV-EG de 5 de marzo de 2018, emitida por la Defensoría del Pueblo con relación a la Ordenanza Metropolitana No. 352.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que tienen el informe de su comparecencia en la Defensoría del Pueblo, la objeción de la Cooperativa 13 de Marzo, quien presente un recurso de apelación frente a ciertos artículos de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se debe a que según ellos, coarta sus derechos de propiedad y de desarrollo de calidad de vida, la principal objeción es los requerimientos de integración de lotes, y solicitan una reformatoria o derogatoria de ese artículo de la Ordenanza.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Manifiesta que el plan partió de una concepción donde los procesos de integración parcelaria era un instrumento fundamental, ya que si se quiere construir edificaciones significativas en esa área, hacerlo en lotes de 200 a 600 metros era imposible, pero las dificultades objetivas de hacerlo existen, algunas no son tan fáciles de resolverlas, los avances que han habido son pocos; el concepto es deseable y si no es suficientemente práctico se debe ver cómo se puede resolver, lo que dice el artículo 45 es que se procederá a la reestructuración voluntaria de lotes o potestad administrativa; por lo que es alternativo, son opciones; una vez que hay la integración parcelaria es obligatorio presentar un proyecto integral. A su criterio en el artículo 50 la última frase genera complicación.

Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana un informe relacionado el alcance del artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se indique si es factible o bajo qué condiciones se puede obligar al administrado a una integración parcelaria, y si no puede ser obligatorio, hasta dónde se aplica el artículo 50 de la referida Ordenanza; e, indicar que la Defensoría del Pueblo que se ha solicitado un informe jurídico y se realizará una revisión de la zonificación, sobre lo cual se tomará las decisiones correspondientes en relación a la Ordenanza Metropolitana No. 352.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Sra. Marina Quevedo	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	1

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana un informe relacionado el alcance del artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se indique si es factible o bajo qué condiciones se puede obligar al administrado a una integración parcelaria, y si no puede ser obligatorio, hasta dónde se aplica el artículo 50 de la referida Ordenanza.

Además, **resuelve:** indicar que la Defensoría del Pueblo que se ha solicitado un informe jurídico y se realizará una revisión de la zonificación, sobre lo cual se tomará las decisiones correspondientes en relación a la Ordenanza Metropolitana No. 352.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-026692 / 2017-071097

Solicitante: Sr. Sergio Cevallos, Presente del Comité Promejoras del barrio San Fernando de Mena.

Petición: Solicita aprobación del trazado vial de la calle S18C.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Informe EPMMOP: Favorable.

Informe EPMAPS: Favorable.
Informe Técnico Ambiente: Desfavorable.
Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que este tema ya fue analizado en varias ocasiones y tuvo informe desfavorable de Comisión por razones ambientales, en el cual tiene muchas dudas, se debería mantener como una vía con uso carrozable pero restringido.

En el siguiente punto (6) a su parecer, la Agencia Metropolitana de Control debería evaluar el dimensionamiento de la sanción, ya que una cosa es derrocar el soporte de un edificio de 5 o 6 pisos y otra cosa es poner multa o sanción, y eventualmente buscar posibles correcciones en la edificación.

Estos dos temas ya están firmados, estos expedientes han sido revisados dos veces, han sido firmados por los señores Concejales que no están presentes en esta sesión, por lo que solicita dejar pendiente estos dos puntos para la próxima sesión, a la cual asistan representantes de la Secretaría de Ambiente para el punto 5; y para el punto 6 que la Agencia Metropolitana de Control informe que opciones de sanción tiene para poder tener elementos de juicio adicionales que justifiquen la revisión, y una nota muy breve de Procuraduría respecto a si cabe una nueva reconsideración cuando ya se hizo una reconsideración y fue ratificada la decisión de la Comisión.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Manifiesta que no está establecido el trámite de revisión, tendría que entrar como un nuevo procedimiento, pero el tema que ya se resolvió y se ratificó dos veces ya no puede ser reconsiderado.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone que este expediente y el siguiente queden pendientes para una próxima sesión de la Comisión.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-038363.

Solicitante: Arq. Jorge Benavides.

Petición: Solicita se modifique al trazado vial de las calles Obispo Díaz de la Madrid Tramo comprendido entre Polit Lasso y Hernando Alcocer y Tramo comprendido entre las calles Hernando Alcocer y Juan Acevedo; calle Hernán Alcocer; y, Curva de Retorno.

Informe Técnico: Favorable.
Informe Legal: Favorable.
Administración Zonal: Eugenio Espejo.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que queda pendiente para una próxima sesión conforme lo manifestado en el punto anterior.

7. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-101778.

Solicitante: Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita aprobación del proyecto de Ordenanza Interpretativa y Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 431 sancionada el 20 de septiembre de 2013.

Informe Técnico STHV: Favorable.
Informe Técnico Tributario: Favorable con observaciones.
Informe Legal: Favorable con observaciones.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que a su parecer la intención y el sentido de la norma es que se cobre el 30 y el 70 por ciento, sin embargo la Agencia Metropolitana de Control hace una interpretación que de la norma es confusa y por lo tanto no puede hacer el cobro, en tal virtud se quedó en que sea un procedimiento administrativo que no requiere cambio de norma, y respecto a la tarifa de último cobro, quedo la duda de si eso también era de carácter administrativo, solicita se indique los argumentos para realizar una reforma de la Ordenanza.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (S): Manifiesta que en la última reunión que se trató el proyecto ordenanza, no se llegó a acordar un procedimiento, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda propuso la posibilidad de que se analice si el tema se resolvía administrativamente, se realizaron dos mesas de trabajo donde se vio la necesidad de proponer un proyecto reformativo y no interpretativo.

El proyecto normativo reformativo ha sido remitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el cual se aclarará dos aspectos que tienen que ver con el inciso final del artículo 3.111.9; lo que se establece es que se sustituya el inciso final del artículo 111 literal f); con ello se aclara el pago del 30 y el 70 por ciento.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que a su criterio presentarlo como una reforma es como reconocer que esto no existía antes; es como reconocer que antes no había y por lo tanto hubo cobro indebido; se puede admitir una normativa interpretativa porque de alguna manera repetir un concepto se ratifica que el cobro fue debido pero hubo es una mala interpretación administrativa, además es el sentido de la norma.

Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria: Manifiesta que la duda que tenía la Comisión era que si como Concejo se tenía la facultad de interpretar una norma, el artículo 3 del Código Civil le da la facultad al mismo órgano que escribió la norma de interpretarla, una norma interpretativa se retraen hacia la fecha que fueron emitidas lo que permite aclarar el sentido de la norma y que no se entienda como una reforma o cambio normativo; al momento de indicar que es una reforma se indica que de aquí en adelante se está implementando o cambiando ese sentido; a su criterio, si la norma no da esa claridad, es pertinente que el Concejo la aclare a través de una normativa interpretativa, de tal forma que no deje tela de duda sobre lo que corresponde aplicar.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que se debe realizar una propuesta interpretativa, revisando el texto de este artículo y el segundo inciso, ya que la tasa es una contraprestación de un servicio, propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el nuevo texto normativo con las observaciones presentadas por la Comisión.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Sra. Marina Quevedo	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	1

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el nuevo texto normativo con las observaciones presentadas por la Comisión.

8. Varios.

No hay temas para tratar en este punto.

Siendo las 13h25, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente (S) de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Sr. Jorge Albán
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo (S)

VLJ

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



2 ANEXOS CON 22 FOJAS

ANEXO

1

La Bretaña y Nueva Aurora

Escuelas del Milenio

Antecedentes

- El Ministerio de Educación impulsa un proceso de Ordenamiento de la Oferta Educativa.
- El objetivo es construir, repotenciar o reconstruir establecimientos educativos públicos y convertirlos en Unidades Educativas del Milenio
- En 2016 el MINEDUC inició un proceso de identificación de predios para la construcción de 200 Unidades Educativas Siglo XXI a escala nacional.
- Se identificaron predios en la Breña y Nueva Aurora para que se construyan Unidades Educativas Siglo XXI

Antecedentes



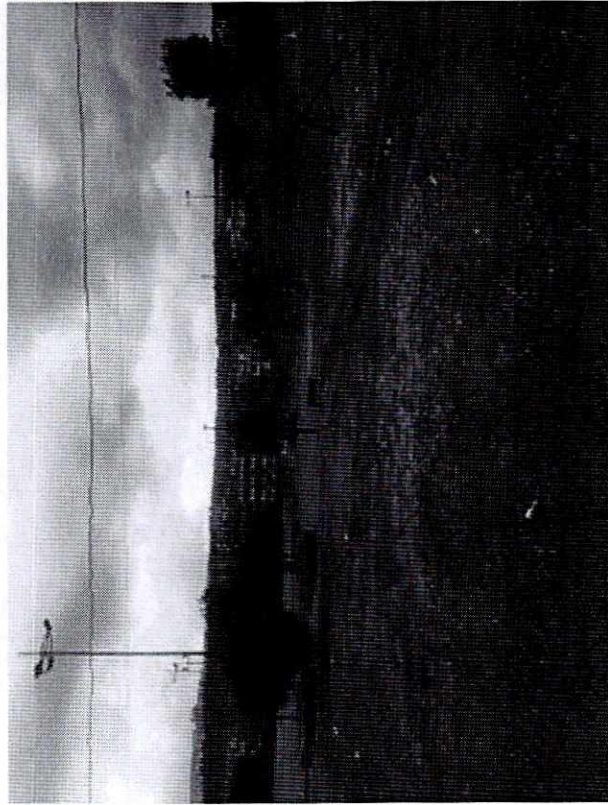
Ubicación de Predios

- 2015 MINEDUC inicia búsqueda de predios en todo el país. Se hacen acercamientos con el Municipio de Quito.
- 20 de febrero del 2016. Viceministro Wilson Ortega se reúne con concejales Luisa Maldonado y Jorge Albán para hablar del proyecto de construcción de escuelas en Quito.
- 11 de marzo 2016, ministro Augusto Espinoza envía oficio MINEDUC-SEDMQ-2016-00143-OF al alcalde Mauricio Rodas solicitando varios predios.
- 3 de mayo 2016, subsecretario de Quito, Fernando Yáñez emite al Municipio de Quito oficio MINEDUC-SEDMEQ-2016-00272-OF y propone realizar una permuta entre bienes inmuebles entre los predios de propiedad del Ministerio de Educación y el Municipio de Quito.

Ubicación de Predios

- 6 de mayo 2016. Oficio SPA-MEP-02431 alcalde Mauricio Rodas responde oficio disponiendo realizar los trámites administrativos internos, informes para atender al pedido que realiza MINEDUC
- 16 de mayo 2016. Oficio SPA-MEP- 02618 Alcalde Rodas responde a Concejal Maldonado que ha dispuesto a las dependencias municipales involucradas inicien las gestiones necesarias para atender al MINEDUC
- 12 de diciembre 2016. se firma convenio. No. MDMQ-AG-04-2016. CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y MUNICIPIO DE QUITO.

Predios



Nueva Aurora



La Breña

+

Los Predios

No	UBICACIÓN	PROPIETARIO	PREDIO	SUPERFICIE	AREA REQ.
1	La Bretaña	Municipio de Quito	1223974	49 743 m2	20 200 m2
2	Nueva Aurora	Municipio de Quito	324760	55 972 m2	20 200 m2



Acciones Colectivas

- 22 de septiembre del 2015. Moradores de los barrios Santo Tomás II, San José de Guamaní, Caupicho I, Caupicho II, Ciudad Jardín, Bellavista del Sur, Envían oficio al director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicitando se entregue un predio denominado Q1 con clave catastral 3320410001 para que sea entregado a MINEDUC
- A la petición se adjuntan 6169 firmas de respaldo.
- Mayo 2016. Se conforma la Coordinador Pro Construcción Unidades Educativas del Sur.
- Febrero 2017. Concejal Luisa Maldoando se reúne con moradores del Barrio la Bretaña y la Liga la Bretaña para alcanzar un acuerdo por el predio que requiere MINEDUC para construir las unidades educativas.

Mesas de trabajo

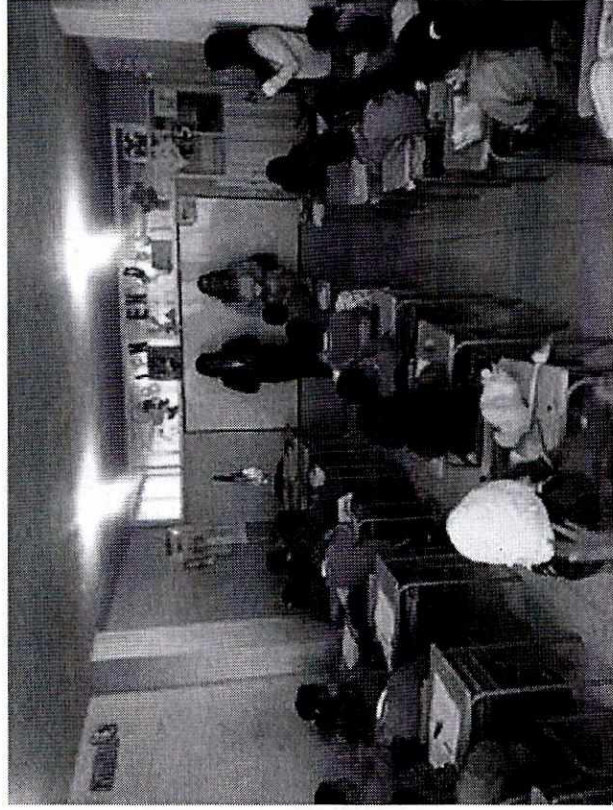


Acciones Colectivas Nueva Aurora

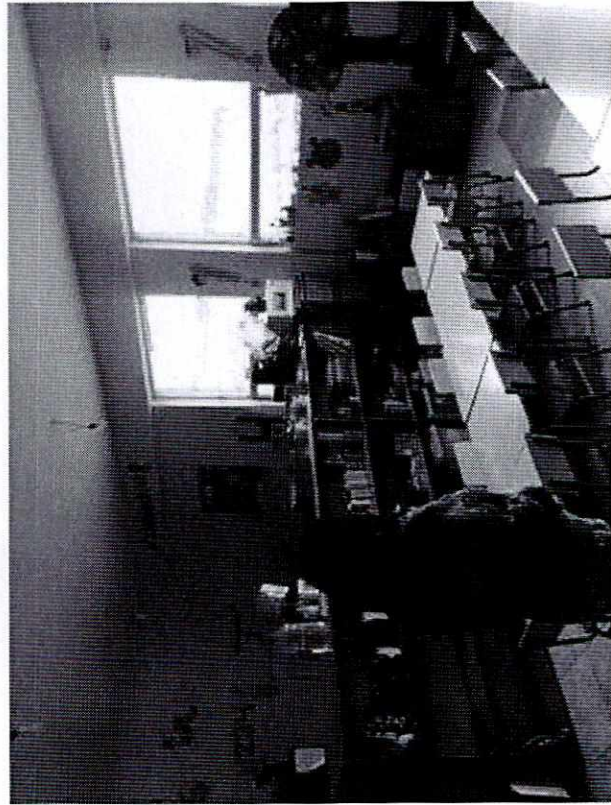
- Socialización proyecto Educativo Unidades del Siglo XXI.
- 6 de febrero Inspección técnica integrada por una comisión interinstitucional.
- 22 febrero 2017. Concejal Maldoando emite oficio 080-LMM-CMQ-2017 a dirigente Clara Plazos indicanco que en el predio de Nueva Aurora se tiene previsto construir Unidad Educativa y la regeneración del parque Nueva Aurora, según han informado autoridades de Gobierno y Municipio.
- Las escuelas Nueva Aurora Funciona en tres edificios: el nivel inicial en la Casa Barrial. Del segundo a séptima de Básica en un edificio propiedad del Municipio (comodato). De octavo a décimo funciona en un edificio en arrendamiento.



Visitas a escuelas en el Sur



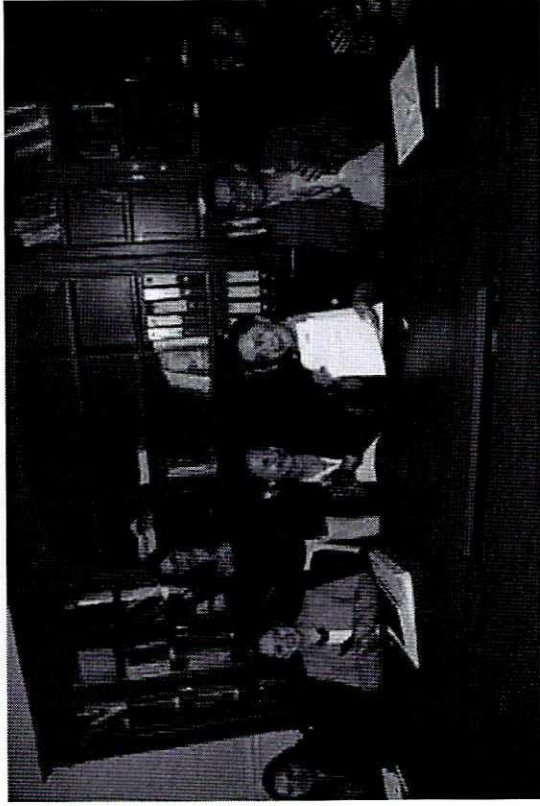
Visitas a escuelas en el Sur



Visitas a escuelas en el Sur



Firma del convenio 12/12/16



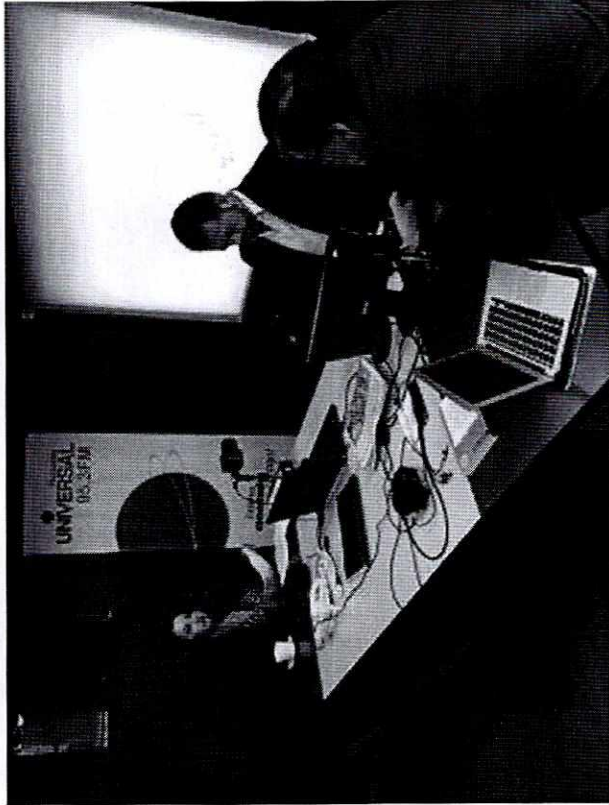
Comisión de Propiedad y Espacio Público



- Aprobación de la permuta del terreno donde se construirá la Unidad Educativa del Milenio de Ciudad Jardín en la parroquia de Guama

7/12/2016

Medios de comunicación



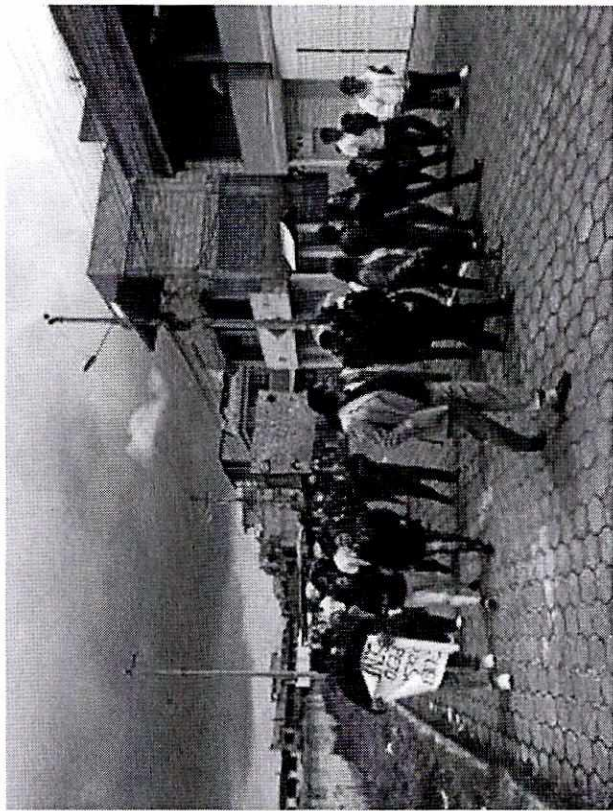
Medios de comunicación



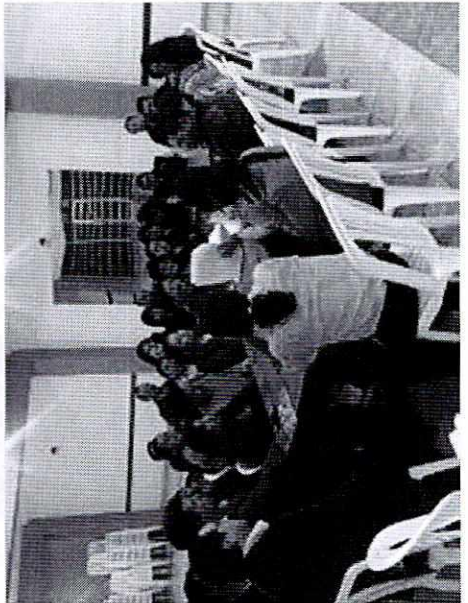
Mobilizaciones



Movilizaciones



Socializaciones



ANEXO

2

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 Modificatoria 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 y rurales de expansión urbana, contiguas a las zonas urbanas, que presentan aptitudes para receptor una mayor densidad poblacional.

En relación a este último principio, la Nueva Agenda Urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, el 20 de octubre de 2016, establece en el Plan de Aplicación de Quito para la Nueva Agenda Urbana, los siguientes Principios y Compromisos:

“51. Nos comprometemos a fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, incluidos los instrumentos de planificación y diseño urbanos que apoyan la ordenación y el uso sostenibles de los recursos naturales y la tierra, un nivel adecuado de compacidad y densidad, policentrismo y usos mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas ampliaciones, según proceda, con el fin de impulsar las economías de escala y aglomeración, reforzar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.

52. Alentamos la formulación de estrategias de desarrollo espacial que tengan en cuenta, según corresponda, la necesidad de orientar la ampliación urbana dando prioridad a la renovación urbana mediante la planificación de la provisión de infraestructuras y servicios accesibles y bien conectados, el logro de densidades demográficas sostenibles y el diseño compacto y la integración de nuevos barrios en el entramado urbano, impidiendo el crecimiento urbano incontrolado y la marginación.

69. (...) Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.

98. Promoveremos una ordenación territorial y urbana integrada, incluidas las ampliaciones urbanas planificadas sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas, a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y las necesidades de movilidad y los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar la densidad y las economías de escala y de aglomeración, según proceda.”

La referencia a la Nueva Agenda Urbana es concordante con los principios determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 -2025 (PMDOT), el cual establece que 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, el aprovechamiento debe realizarse considerando criterios de densificación del territorio urbanizado con el fin de contener el crecimiento de la mancha urbana (Política 3 - escala metropolitana), la seguridad (Política 4 - escala zonal) y debe contribuir a aminorar el déficit de vivienda (Política 5 - escala local).

En 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), según 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)”.

Por tanto el instrumento, al establecer la condición de edificar una o dos viviendas (VU o VB), según los casos, por cada lote, sin considerar que este contenga un área equivalente a uno o más lotes mínimos, conlleva una restricción en el aprovechamiento del suelo, que limita el número de viviendas en áreas urbanas y periurbanas dotadas de infraestructura y servicios, y por tanto acarrea una subutilización de las capacidades receptoras del territorio con los consecuentes incrementos en los costos del suelo y la baja densidad de áreas con adecuadas capacidades dotacionales.

Por otro lado, en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), se prohíbe la implantación de vivienda en lotes con asignación de uso de suelo “Agrícola Residencial”, así como actividades económicas de industrias de mediano impacto II2, antes compatibles en la Ordenanza 171.

Por tanto el instrumento, al establecer dichas prohibiciones, conlleva una restricción en el aprovechamiento residencial del suelo en áreas urbanas y periurbanas dotadas de infraestructura y servicios y acarrea una subutilización de las capacidades receptoras del territorio con los consecuentes incrementos en los costos del suelo y la baja densidad de áreas con adecuadas capacidades dotacionales.

La propuesta de reforma establece dos tipologías del uso Agrícola Residencial (AR) con las siguientes asignaciones de compatibilidad:

- 1) AR Urbano: establece la compatibilidad con el uso Residencial.
- 2) AR rural: establece la compatibilidad con el uso Residencial y con la Industria de mediano impacto de tipología II2B.

El análisis territorial de los sectores que cuentan con estas asignaciones de uso de suelo, en el que se ha considerado el potencial de aprovechamiento residencial en función de variables como la localización, accesibilidad, dotación de infraestructura y el factor de riesgo por movimientos en masa, determina mayores aprovechamientos para los lotes situados en suelo agrícola residencial urbano y aprovechamientos moderados para los lotes situados en agrícola residencial rural sin sobrepasar el COS total. Adicionalmente, la compatibilidad con industrias de tipología II2B corresponde a actividades exclusivamente vinculadas a la agro-producción.

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 CM1A, 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.

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,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 060 de fecha 07 de mayo de 2015, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Metropolitana que crea y regula el subsistema de transporte público de pasajeros por teleférico, funicular y otros medios similares – Quito Cables.
- 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 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 período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período 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 (CIIU), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano 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 Metropolitano 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 Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS No. 127, 192, 172, 432 y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 127 por el siguiente texto: **“Cumplimiento normativo.-** Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normativas nacionales y metropolitanas vigentes, para su correcto funcionamiento.”

Artículo 2.- Refórmese el Artículo 6 de la ordenanza metropolitana 127 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 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. Lo propio aplicará en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso de suelo y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Artículo 3.- Incorpórese en la ordenanza metropolitana 127 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 y/o no cumplan con condiciones de implantación, 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 en la ordenanza metropolitana 127 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) 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, las cuales, de ser el caso, deberán ser subsanadas por los administrados en el plazo previsto por las disposiciones

normativas que regulan el licenciamiento de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social.

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

Artículo 5.- Incorpórese en la ordenanza metropolitana 127 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, II1, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria 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.

Artículo 6.- Incorpórese en la ordenanza metropolitana 127 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 Metropolitano, 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 su 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,
- c) Décimo Segunda por Sexta.
- d) Décimo Cuarta por Séptima.
- e) Décimo Quinta por Octava.

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

- a) Primera
- b) Segunda
- c) Tercera
- d) Quinta;
- e) Décima;
- f) Décimo Primera, y;
- g) Décimo Tercera.

Artículo 9.- Renumérese la Disposición Transitoria Sexta por Segunda y amplíese 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 amplíese 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 amplíese 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 Décimo Quinta por Octava y amplíese 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 13.- 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 y actualizará el reglamento existente para las demás actividades económicas incompatibles o que no cumplan condiciones de implantación, señaladas en el artículo 3 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.

Mientras transcurra el término para la elaboración y actualización de los reglamentos señalados, dichos establecimientos podrán seguir funcionando.

Una vez emitidos y publicados dichos reglamentos, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente.

Los propietarios o administradores de establecimientos que realizan actividades económicas de tipología CMIA tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la publicación del Reglamento, para solicitar, por única vez, la LUAE en la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. Al concluir dicho plazo la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda reportará a la Agencia Metropolitana de Control el registro de las solicitudes ingresadas a fin de que dicha entidad actúe conforme a sus competencias para aquellos establecimientos que no hayan iniciado la solicitud de licenciamiento.

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 14.- 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, mantendrán una afectación que prohíba todo tipo de habilitación del suelo y edificación, mientras la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) no haya concluido la implementación del sistema de mitigación de riesgos por efectos de fuga de cloro-gas.

Para efectos de la implementación de dicho sistema, la EPMAPS contará con un plazo de hasta 13 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, conforme lo señalado en el Oficio No. EPMAPS-GOP-2017-259 de fecha 8 de noviembre de 2017.

Durante este período, se podrán tramitar las aprobaciones arquitectónicas o de habilitación del suelo, sin que esto faculte a los administrados a iniciar las obras correspondientes, las cuales sólo podrán ejecutarse una vez que la EPMAPS haya notificado a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda la conclusión de la implementación del sistema de mitigación. Para la obtención de la LMU(10) se exigirán las garantías por la ejecución de obras a partir de la notificación de la EPMAPS antes referida.

De igual forma, durante este período, los IRM mantendrán una nota con la referida afectación.

Artículo 15.- Sustitúyase la disposición final segunda de la ordenanza metropolitana 127 por el siguiente texto: “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 las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”.

Artículo 16.- Sustitúyase el Artículo... (3).- Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“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 entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

La entidad 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 hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley”.

Artículo 17.- Sustitúyase el Artículo... (4).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble 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, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado 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 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 riesgo. En caso de que el uso de suelo principal 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 de la autorización de que se trate, previo análisis del entorno inmediato”.

Artículo 18.- Sustitúyase el Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 432 que reforma la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente texto:

“1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del



suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.

2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor”.

3. Esta protección 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”.

Artículo 19.- Agréguese en el Artículo...(52) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, 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 20.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, 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 21.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, a continuación y como parte del literal g), el siguiente texto:

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 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. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.



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 podrán, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, 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.

Artículo 22.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112, Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal 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), siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, ni correspondan a la asignación de zonificación A31 (PQ), podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo 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)= $\frac{\text{Área neta o útil (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{\text{Índice de Composición Familiar (hab/viv)}}$

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 factibilidades 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.”

Artículo 23.- Incorpórese la Disposición General Octava a la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, con el siguiente texto:

Dispóngase a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la actualización permanente de la base cartográfica y el sistema de IRM, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) producto de las aprobaciones de ordenanzas y resoluciones por parte del Concejo Metropolitano de Quito, correspondientes a: Planes Parciales, Planes Especiales, PUAE, urbanizaciones, reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados, trazados viales, nuevas afectaciones, entre otras aprobaciones que requieran la actualización del PUOS.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda reportará al Concejo Metropolitano mensualmente estas actualizaciones.

Artículo 24.- 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 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”.

Artículo 25.- Sustitúyase la Disposición General Primera 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:

“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”.

Disposiciones Generales.-



Primera.- Sustitúyase el mapa PUOS Z2-2 de la ordenanza metropolitana No. 192 Reformativa 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 unifamiliar y multifamiliar, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza.

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 (CIIU), 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.

Tercera.- 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.

Cuarta.- Incorpórese al mapa PUOS P2 de Áreas de Protección Especial, el área de protección del Beaterio correspondiente a las siguientes áreas:

- 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.
- Una Zona de posibles afectaciones por incendio por fuera del lindero de la Terminal El Beaterio, delimitada por EP PETROCUADOR mediante el Oficio No. 21989-SIN-2016 de fecha 05 de agosto de 2016, en aplicación al Decreto Ejecutivo 1215, de fecha 13 de febrero de 2001, que adopta en su artículo 25 literal c.) la norma técnica internacional NFPA30 Código de líquidos inflamables y combustibles, y específicamente en el *Mapa de distancias mínimas de seguridad hasta una propiedad*, en la cual se prohíbe toda construcción y el desarrollo de todo tipo de actividades.

Quinta.- 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 RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Adicionalmente aplíquese los siguientes datos a los polígonos situados en los flancos occidental y sur a partir de los linderos de la mencionada plataforma y que no se encuentren afectados por la aplicación de la Norma NFPA30: RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Y los polígonos situados en el flanco norte a partir de los linderos de la mencionada plataforma con los siguientes datos: Uso de suelo principal Equipamiento (E) y zonificación A40 (A604-40).

Sexta.- 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.

Séptima.- 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.

Disposición Transitoria:

En el plazo de 180 días la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, presentarán un estudio zonificado en el que se establezcan, entre otros aspectos técnicos, económicos y sociales, los niveles y mecanismos de complementariedad y/o contraposición entre el sistema de mercados tradicionales y los sistemas de comercialización modernos, tipo supermercados y otros, como base para la formulación de políticas de comercio y ordenamiento territorial.

Disposiciones Finales:

Primera.- 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.

Segunda.- 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 2018.

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

