

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

02 DE ABRIL DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dos días del mes de abril del año dos mil dieciocho, siendo las 10h16, 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, Sr. Marco Ponce; y, Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la asistencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Elizabeth Ortiz, Ing. Diego Francisco Orbe, Ing. Paul Aguilar, Ing. Paulina Cubillo e Ing. Vladimir Tapia, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Juan Solis, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Dr. Álvaro Fiallos, Srta. Alejandra Morales; y, Abg. Estefanía Paredes, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Sr. René Robalino y Arq. Lorena Velástegui, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Lcda. Silvana Simba e Ing. Jorge Caicedo, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Nacy Alvear, funcionaria de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; y, Moraima Vaca, funcionaria de la Administración Zonal Quitumbe.

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 dentro del punto varios el análisis del trazado vial de la calle Atahualpa, del sector Nayón; y, del concejal Sergio Garnica Ortiz de que se incorpore en el punto varios la lectura del oficio remitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pífo.

ORDEN DEL DÍA:

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

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta a los miembros de la Comisión, si no hay alguna observación al acta de la sesión de 26 de febrero de 2018.

La Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer el acta correspondiente, **resuelve** dejar pendiente la aprobación de la misma por no haber asistido el Concejal Marco Ponce a la sesión de 26 de febrero de 2018 de la presente Comisión.

- 2. Comisiones generales.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que no existen comisiones generales a ser recibidas por la Comisión de Uso de Suelo en la presente Sesión. *J.*

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-110136.

Solicitante: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento especial y cambio de categoría de bien de uso público a bien de uso privado del predio municipal ubicado en el sector La Bretaña.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Concejal Jorge Albán: Informa que en la pasada sesión de la Comisión de Uso de Suelo, se recibió en comisión general tanto a los moradores interesados del sector como a la Concejala Luisa Maldonado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que tomando en consideración los informes técnico y legal, la resolución de la comisión sea aprobar la solicitud de fraccionamiento del predio municipal ubicado en el sector La Bretaña.

Secretaría: Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Mgs. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen favorable, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-191817.

Solicitante: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento especial y cambio de categoría de bien de uso público a bien de uso privado del predio municipal ubicado en el sector Nueva Aurora.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Informa que sobre este tema en particular existe cierta oposición por parte de un grupo de vecinos del sector.

Concejal Jorge Albán: Señala que en efecto, este fraccionamiento está destinado al establecimiento de una Unidad Educativa, y, que debido a la preocupación que manifestaron los ciudadanos que fueron recibidos en Comisión General, se hicieron dos gestiones, la una consistía en reducir el tamaño del fraccionamiento y por otro lado solicitaron otras alternativas que no se lograron viabilizar.

Añade que en principio considera que es un tema al que la Comisión de Uso de Suelo debería dar paso.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Procede a dar lectura al texto del inciso final del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el mismo que dispone: *“En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”*

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Menciona que el presente expediente está orientado a la subdivisión del bien municipal en referencia para generar con ello un inmueble singularizado con límites, linderos y superficie propia, el mismo que va a ser susceptible de permuta o venta a favor de Ministerio de Ecuación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera importante que en este punto como en el anterior se pueda dejar en claro las responsabilidades de las entidades competentes que se harán cargo del proceso de compensación.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Explica que con posteridad a la aprobación de la subdivisión se iniciará el trámite tendiente a la consecución de la permuta o la venta que deberá llegar nuevamente para aprobación del Concejo Metropolitano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Mociona que se apruebe el presente expediente dejando constancia de que la Comisión de Uso de Suelo aprueba la subdivisión del predio en análisis y que con posteridad el proceso de compensación será de exclusiva responsabilidad de las entidades municipales competentes.

Secretaría: Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Mgs. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen favorable, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio municipal ubicado en el sector Nueva Aurora.

dejando expresa constancia tanto para el presente caso como para el anterior, que para efectos de alcanzar el cambio de categoría del bien municipal de dominio público a bien de dominio privado, será necesario el informe respectivo por parte de la Comisión de Propiedad y Espacio Público; la transferencia de dominio del referido bien inmueble a favor del Ministerio de Educación y la verificación de la compensación a la que hace referencia el inciso final del Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, serán de exclusiva responsabilidad de las entidades administrativas competentes.

5. Presentación y conocimiento del instrumento de monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en atención a lo previsto en los Arts. 2, 3, 4, 5 y Disposición General Sexta de la Ordenanza No. 127.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que en cumplimiento de la Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 127, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo, ha desarrollado una herramienta para el seguimiento de las actualizaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, la misma que ya se encuentra disponible para el público en general y que permitirá no solo realizar el seguimiento de las actualizaciones del PUOS, sino también de planes especiales, ordenanzas, trazado viales, afectaciones entre otros.


Señala que esta herramienta puede ser utilizada desde una computadora como desde un dispositivo móvil, por lo que a continuación, a manera de ejemplo la Ing. Paulina Cubillo, realizará para los miembros de la Comisión un ejercicio práctico demostrativo.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Explica que en un afán de transparentar la información en relación a los cambios que se realizan al interior de la Secretaría de Territorio, se ha implementado esta herramienta que en principio opera a través de un software licenciado, sin embargo se están ejerciendo las acciones pertinentes para el traspaso a un software libre.

Por otro parte señala que se ha generado una pequeña matriz de solicitud cambios en la que consta de manera resumida la información que motiva el cambio; todos los ajustes al PUOS responden a procesos que se generan dentro de la Secretaría o por pedidos de ciudadanos por derechos adquiridos o aprobados por ordenanza.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el hecho que haya una solicitud no significa que ya tenga que operar el cambio.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que los cambios a los que se hace referencia son a aquellos englobados dentro de los artículos 3, 4 y 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Precisa que solo operan los cambios que están establecidos en los artículos 3, 4 y 5. En ese orden de ideas el cambio lo administra la Secretaría de Territorio y el administrado solo puede visualizarlo. 

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sostiene que este sistema informático es únicamente informativo, no genera ningún tipo de derecho, por lo que no podrá ser utilizado como un documento habilitante, sino únicamente como una herramienta de consulta; además, existe un campo denominado "ordenanza", que contiene la referencia legal que respalda el cambio.

Siendo las 10h32, ingresa a la sala de sesiones el Concejal Abg. Eduardo Del Pozo

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta si en ese caso, serían los funcionarios de la Secretaría de Territorio lo únicos con la potestad para operar dichos cambios en la herramienta digital.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: solicita que en concreto se informe quienes tienen acceso para cargar la información a esta herramienta.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que los responsables de administrar la información en la herramienta que se está presentando son el Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo y por la Ing. Paulina Cubillo como funcionaria directiva.

Siendo las 10h36, ingresa a la sala de sesiones el Concejal Mgs. Patricio Ubidia

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Continúa su exposición señalando que en la tercera ventana, tenemos algo similar a la matriz de cambios, que señala el tipo de cambio que se está realizando, con la información sobre los usos, zonificaciones y calcificaciones anteriores y la nueva asignación.

Concejal Jorge Albán: Considera impropio, que se operen cambios en la herramienta únicamente a solicitud de interesado. Señala que en la reforma del PUOS se establece una metodología de asignación de datos, que es lo que corresponde al entorno, no puede ser únicamente en función de lo que solicita el ciudadano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: comparte la inquietud del concejal Jorge Albán, toda vez que la norma dice que hay que dar la zonificación de acuerdo al entorno.

Concejal Jorge Albán: Reitera que no se puede asignar únicamente en función de lo que piden los ciudadanos sino en función de la planificación de la ciudad; le resulta arbitrario la asignación únicamente a pedido del particular. Considera que no se deben introducir modificaciones hasta que el PUOS se actualice.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera de suma importancia las preocupaciones sentadas en la presente sesión, toda vez que es necesario que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda plasme en la parte administrativa el espíritu del legislador en el sentido de que mientras menos quede a la discrecionalidad de la parte técnica es mucho

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta si esta herramienta, sin la facultad de modificar, está disponible al público.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Afirma que en efecto la herramienta ya se encuentra disponible para el público y se puede navegar desde la computadora y el celular.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Expone un caso de aprobación de subdivisión en el que se produce un cambio de zonificación y de uso, en el sector El Cebollar en Cumbayá.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta la metodología por la cual la Administración Zonal en casos en los que las condiciones topografías son complejas, asigna las clasificaciones.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que todo lo que está detrás del acto aprobatorio excede a las competencias de la Secretaría de Territorio, entidad que lo que hace es cargar a la herramienta el derecho adquirido asignado por un acto administrativo de la Administración Zonal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta sobre cuál sería el mecanismo para que ellos como Concejales puedan verificar la veracidad y legalidad de este acto administrativo de la Administración Zonal.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Contesta que el mecanismo idóneo sería el Certificado de Conformidad de la Entidad Colaboradora.


Concejal Patricio Ubidia: consulta si el origen de estos cambios se produce a solicitud de interesado o a cuáles son estos orígenes.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Responde la inquietud del Concejal Patricio Ubidia, puntualizando que la herramienta que están presentando permite visualizar las actualizaciones al PUOS, cambios cuyo origen pueden ser ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano sean de planes especiales, de PUAEs, de regularizaciones de barrios, aprobación de trazados viales y resoluciones del Concejo Metropolitano.

Concejal Eduardo Del Pozo: Puntualiza que estos cambios aprobados quedan registrados en esta herramienta desarrollada por la Secretaría de Territorio.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: La Secretaría de Territorio, lo que está haciendo es actualizar el PUOS desde la última reforma aprobada por el Concejo Metropolitano.

Concejal Jorge Albán: Señala que en ese caso, a partir de ahora va a existir una secuencia histórica de los cambios, teniendo como punto de partida la Ordenanza de 2016.

Concejal Eduardo Del Pozo: Añade que con la Ordenanza Metropolitana No. 127 se usa como punto de partida, pero existe un antes de ello. 

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda: Aclara que la Dirección de Planeamiento a partir de mayo de 2017 empezó a registrar los cambios y actualizaciones al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127 vigente a la época y a partir de ahí el proceso sigue hasta a la actualidad, en base a la Ordenanza Metropolitana No. 192 aprobada en el mes de diciembre pasado, por lo que a partir de mayo de 2017 contamos con un archivo histórico de los cambios registrados.

Siendo las 10h56, sale de la sala de sesiones el Concejal Marco Ponce

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Aclara que el histórico del 2011 se lo recupera con la actualización del PUOS.

Concejala Patricio Ubidia: Consulta si los casos a los que hace referencia son puntuales y de cuántos casos estaríamos hablando.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que a partir de mayo de 2017 se han registrado 66 actualizaciones al PUOS.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que hay cambios que se han producido por derechos adquiridos, respaldados en un principio jurídico sólido. Solicita se entregué el punto de partida y la clasificación asignada para estos 66 casos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se entregue el expediente del caso de El Cebollar.


Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que a continuación se realizará una explicación de la casuística de los cambios de ajustes cartográficos.

Siendo las 11:04, Sale de la sala de sesiones el Concejal Abg. Eduardo Del Pozo

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en relación a las subdivisiones existen varios problemas como por ejemplo que en una nueva subdivisión debe volver a dejarse el porcentaje correspondiente al área verde; además, no le queda claro en función de qué se realizan ciertas subdivisiones, inquietudes que las deja sentadas para que sean abordadas en una futura sesión.

Siendo las 11:08, Ingresa a la sala de sesiones el Concejal Abg. Eduardo Del Pozo

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la Ordenanza Metropolitana No. 172 faculta a la Secretaría de Territorio para realizar ajustes cartográficos, amparados en la Disposición General Sexta.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que como planteó en 

ocasiones anteriores, para los lotes que tienen dos zonificaciones, se debería proceder en función de un in dubio en favor del propietario, es decir que sea el propietario quien decida cuál es la zonificación que más le beneficia.

Concejal Jorge Albán: Sostiene que depende del lote y que entiende que la norma dispone que cuando se establece un uso unificado del lote, se le asigna la mejor zonificación.

Siendo las 11:15, sale de la sala de sesiones el Concejal Mgs. Patricio Ubidia

Adicionalmente, consulta si esta herramienta es accesible desde cualquier computadora.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que esta herramienta está diseñada no para que funcione a través de un programa sino únicamente a través de internet libre.

Concejal Jorge Albán: Sugiere se realice un pequeño taller para capacitar a un par de personas por despachos en el uso por teléfono y uso por computadora de la herramienta. Adicionalmente se remita los 66 casos que son por derechos adquiridos más el detalle del caso de Cumbayá. Finalmente señala que no quede el cambio institucionalizado hasta que no esté aprobado.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que la herramienta cuenta con una ventana que permite pasar del PUOS a la fotografía aérea para comparar y pasar de la realidad física a la realidad normativa.

Concejal Jorge Albán: Menciona que si hay una utilización ilegal del suelo, eso no es un ajuste cartográfico sino un proceso de regularización que tal vez pase al Concejo y no se pruebe e inclusive se disponga la relocalización de esa ocupación del suelo, es decir no es un ajuste cartográfico sino un antecedente para que se regularice un uso ilegal de la ocupación del suelo. Adicionalmente solicita se remita conceptualmente cuáles son los casos y fundamentado en qué la Secretaría de Territorio opera estas actualizaciones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera que debería existir un protocolo para fundamentar estos cambios.

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta que tan factible es que el trabajo que se encuentra elaborando la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se articule con la Dirección Metropolitana de Catastro.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que la base predial, así como la delimitación del borde superior de quebrada que utiliza la Secretaría de Territorio es catastral, por lo que hasta ahí llegaría la relación existente entre las dos dependencias. En la base catastral no hay información valorativa de las propiedades, por lo que el traspaso de información es relativamente pobre, es únicamente predial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que es preocupante y por lo tanto es importante clarificar hasta dónde llega la potestad administrativa para operar cambios en lo aprobado mediante ordenanza.



Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la Secretaría de Territorio, se encuentra actualmente trabajando en la elaboración de instructivos normativos en torno al PUOS, para que se clarifiquen todos estos procedimientos.

Concejal Jorge Albán: Menciona que si se busca institucionalizar este instrumento es clave contar con el instructivo.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que lo que la Secretaría busca es regular estos procedimientos que además son paralelos con otras dependencias como la Dirección Metropolitana de Castro y Administraciones Zonales, para que en aras de lograr transparencia se pueda normar estos procesos.

Siendo las 11h26, sale de la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo

Continúa su intervención señalando que la herramienta, también permite visualizar el plano callejero, a través de un botón que conecta a bases de datos públicas a otros sitios web como google y open – maps.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que esta herramienta permite que los ciudadanos puedan acceder a ver la información respecto del uso de suelo de su predio.

Ing. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que esta herramienta diseñada por la Secretaría de Territorio esta enlazada directamente al IRM, lo que implica que se puede contar con la información en línea, actualizada a la par de las actualizaciones del PUOS que se realizan cada 15 días.

Por otro lado puntualiza que también se puede imprimir la información constante en la herramienta.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Felicita a la Secretaría de Territorio por el desarrollo de esta plataforma y solicita que a la brevedad posible se proceda con la institucionalización de esta herramienta; en el mismo sentido solicita se realice un curso de capacitación con los asesores de despacho de todos los concejales y obtener así una retroalimentación en el uso de la herramienta.

Siendo las 11h32, ingresa a la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo

No existiendo más intervenciones, solicita se continúe con el tratamiento del siguiente punto del Orden del día.

6. **Varios** 

6.1. Revisión del expediente relacionado con el trazado vial de la Calle Atahualpa, parroquia Nayón.

Concejal Jorge Albán: Toma la palabra y señala que el punto en tratamiento vino a su conocimiento por una solicitud presentada por los ciudadanos moradores de la zona, quienes manifiestan cierta inquietud por la aprobación en la Comisión de Uso de Suelo de la ampliación de la Calle Atahualpa. La preocupación viene toda vez que dicha ampliación fue aprobada en 12 metros, cuando en realidad lo que existe actualmente es una especie de pasaje de 4 metros.

Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte: Al respecto manifiesta que la vía está tomada técnicamente con 12 metros, es una vía que nace de 12 metros, siguiendo el sendero que ya existe. Es una vía que está en el plano V2 del PUOS con 12 metros.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que no es razonable el trazado vial presentado, toda vez que no presenta una línea continua. Supone que como en todos los casos, si alguien es afectado en su predio se genera molestia, sin embargo insiste en su pedio considerando que ya en ocasiones anteriores la Comisión de Uso de Suelo ha incurrido en error en tema de trazados viales por la equivocada asesoría de esta Administración Zonal, por lo que considera que lo mínimo que pueden hacer es confirmar la propuesta, toda vez que de lo que se observa no se aprecia un trazado vial razonable.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el problema radica en el ancho de la vía, más no en su existencia en sí, toda vez que es una vía necesaria para generar conectividad en el sector.


Concejal Jorge Albán: Menciona que anteriormente existía la facultad de reconocer pasajes de 6 metros y que cree que esa posibilidad actualmente ya no existe.

Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte: Señala que en efecto ya no existe esta posibilidad, toda vez que lo mínimo es 8 metros, en el sector urbano y el sector rural los pasajes deben ser de mínimo 10 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que este problema no es solo de este sector sino de todo Quito, en razón de que ya se cuenta con los planos de vías aprobadas, en el IRM ya constan estas afectaciones.

Concejal Jorge Albán: Puntualiza que lo que existe es la intención de vía, pero la vía misma no está probada.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que en el PUOS consta como una vía aprobada mediante ordenanza, es decir consta en el mapa V2 de vías del PUOS con una intención de 12 metros.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que no es un trazado vial integral de toda la zona. Señala que está consiente que en la ruralidad por la topografía a veces resulta más complejo, sin embargo no le parece que el trazado presentado sea razonable. 

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que en efecto esos trazados son herencia de división de huasipungos, son los llamados "caminos de herradura".

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se presente una propuesta en la que eventualmente habrá que replantear el trazado de la calle Atahualpa pero sobre todo que se genere una trama vial razonable y completa para el sector; además señala que no hay reserva de vía, no estarían afectados.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en los IRM ya consta la afectación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera que lo que esta haciendo es afectar a lo históricamente se ha venido usando como camino.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que si se resuelve optar por un mejor circuito vial, por ejemplo generando un anillo, de igual forma hay que resolver el acceso de todos los lotes centrales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que la justificación de la Administración Zonal además de la complejidad por la topografía del sector, es que esta dentro de la planificación de obras.

Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte: Informa a los miembros de la Comisión que la necesidad de aprobación de esta propuesta de trazado vial radica también en que la misma está dentro de la planificación de obras para hacer el adoquinado por parte de la Administración Zonal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Moción que se disponga como resolución de la Comisión que se presente una nueva propuesta más consiste para el trazado vial de la calle Atahualpa.

Secretaría: Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Mgs. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Norte que remita una nueva propuesta para el trazado vial de la calle Atahualpa, sector Nayón, con el debido sustento legal y técnico, propuesta que además deberá incluir un circuito vial integral para el sector en referencia.

6.2. Conocimiento del oficio del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pifo

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que por Secretaría se de lectura del oficio No. 123-GAD-PIFO de 27 de marzo de 2018, suscrito por el señor Ángel Vega, Presidente del Gobierno Autónomo de Pifo (GAD-Pifo).

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que en cumplimiento de la disposición dada en el seno de esta Comisión, se realizaron varias mesas de trabajo con los representantes del GAD de Pifo, obteniendo resultados favorables toda vez que se logró que el GAD de Pifo de un paso atrás en relación a la negativa absoluta de poner uso "Múltiple" y están dispuestos se otorgue dicho uso en un eje de la calle Amazonas.

Adicionalmente, menciona que se les informó que no hay revocatoria de licencias y que en ese sentido se acogerán al procedimiento especial basado en las preexistencias que puedan tener y que a partir de eso la Secretaría de Territorio propone en consideración del comisión una "Disposición Transitoria Tercera" al texto del proyecto de ordenanza reformativa al PUOS, por la que se le otorgaría el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la ordenanza para que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, elabore el Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de pifo con uso de suelo "Múltiple".

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que está de acuerdo con la incorporación de la propuesta presentada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda pero debe quedar claro que se están pidiendo cosas que no le corresponden resolver ni a la Comisión de Uso de Suelo ni a la Secretaría de Territorio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que como resolución de la comisión se acuse recibo del mismo y se conteste al peticionario; y, aprobar esta disposición para que sea incorporada en el debate del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza del PUOS en el seno del Concejo Metropolitano.

Adicionalmente solicita se haga llegar el acta de la mesa de trabajo realizada con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y los representantes del GAD de Pifo.

Secretaría: Procede a tomar votación

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sr. Marco Ponce	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Mgs. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** **1.** Acusar recibo del oficio suscrito por el presidente del GAD de Pifo y contestar al peticionario; y, **2.** Aprobar la incorporación de la "Disposición Transitoria Tercera" propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que sea incorporada al proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana del PUOS.

Siendo las 12h11, y una vez agotados todos los puntos del orden del día, el presidente de la comisión, Abg. Sergio Garnica Ortiz, 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 Codificación Legislativa**

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

Abg. YV
23/04/2018

2 ANEXO EN 13 FOJAS

ANEXO

1

Handwritten signatures and notes at the top of the page.



Oficio No. STHV-2018- 1485

DM Quito,

29 MAR 2018

2016-556488

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mis consideraciones:

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 192 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que en su Disposición Transitoria Segunda, señala que en el plazo de 45 días la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará una propuesta del procedimiento o aplicación de un instrumento tecnológico que permita realizar el monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del PUOS derivadas de la aplicación de los artículos 2, 3,4,5 y Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 127, remito el link de acceso del aplicativo desarrollado por esta Dependencia, para su conocimiento y fines consiguientes:

<https://territorio.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=47ccc16154584d458d7e657dba576855>

Esta Secretaría hará una demostración del aplicativo en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo programada para el día lunes 2 de abril de 2018, según lo previsto en el quinto punto del orden del día.

Atentamente,

Handwritten signature of Jacobo Herdoíza B.
Arq. Jacobo Herdoíza B.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITA Y VIVIENDA**

JHB/gr

Ejemplar 1: Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 29 MAR 2018 Hora 15:17

Nº HOJAS UNHA

Recibido por: *Handwritten signature*

**SECRETARÍA DE
TERRITORIO**

Handwritten marks and initials at the bottom right corner.

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

X

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; *J.*

- 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 fueren 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 precautar 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 modificará 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 modificación 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.

Solamente para las actividades económicas de tipología CM1A, los propietarios o administradores 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:

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

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.

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.- Bajo la Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y absolución de consultas prevista en el artículo 16 de la presente ordenanza, la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda **actualizará** las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo y la correspondiente base cartográfica del 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, para los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial, 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 RUI 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: RUI 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 asignación de datos y 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.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- En el plazo de 180 días, contados a partir de la presente ordenanza, 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.

Segunda.- En el plazo de 45 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará la resolución que regule los parámetros objetivos de análisis de potencialidad que permita asignar el número máximo de viviendas por lote mínimo para los lotes con zonificación A2, A3, A9, A36, A37, A38, A41, A43 y A78, según lo previsto en el Anexo de esta ordenanza.

Tercera.- En un plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, elaborará un Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple.

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:

X

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