

## COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0037 de "Zonificación, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la zona aeropuerto-parroquias nororientales (PPZA)", para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio STHV-DMPPS-6039 de 10 de diciembre de 2018, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en relación con la omisión de compatibilidades de uso de suelo para comercios y servicios en la Ordenanza Metropolitana No. 0037, manifiesta en su parte pertinente textualmente lo siguiente:

*"(...) la propuesta de ordenanza modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0037 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales- (PPZA) con el ajuste del cuadro de compatibilidades, donde se incorpora al cuadro No.1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto, en el recuadro de intersección entre la columna "PERMITIDOS" y la fila de uso principal "R3" los siguientes códigos de actividades económicas de tipología comercial: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5 y CM4 que corresponden a las actividades económicas que, por omisión, no se registraron (...)"*

2.2.- A través de Informe de Comisión No. IC-O-2019-180, la Comisión de Uso de Suelo emite Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0037 de "Zonificación, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto – parroquias nororientales (PPZA).

2.2.- Con oficio STHV-DMPPS-0514 de 30 de enero de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, realiza un alcance al oficio STHV-DMPPS-6039 de 10 de diciembre de 2018, a través del cual remite el texto de la propuesta de

Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0037, al que se ha incorporado la Exposición de Motivos con el justificativo solicitado.

2.3.- A través de oficio No. STHV-DMPPS-1628 de 05 de abril de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite en impreso y archivo digital (1 cd) el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0037 con la Exposición de Motivos, para conocimiento y trámite correspondiente por parte del señor Alcalde Metropolitano.

### 3. BASE NORMATIVA:

*La Constitución de la República del Ecuador, dispone:*

**Art. 226.-** Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

**Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Art. 376.-** Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

*El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:*

**Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos

descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

(...)

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.-** Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

**Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

(...)

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Art. 474.- Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.-** Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

**Art. 483.- Integración de lotes.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas

e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

**Art. 484.- Obligatoriedad de la integración.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionanos de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

**Art. 485.- Régimen legal de la propiedad integrada.-** El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

*La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que:*

**Art. 26.- Competencia exclusiva.-** La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano (...)"

#### 4. BASE TÉCNICA<sup>1</sup>:

4.1.- Con oficio STHV-DMPPS-0514 de 30 de enero de 2019, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa en su parte pertinente que mediante Ordenanza Metropolitana No.0037 de 30 de marzo de 2009, se aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales- (PPZA), dicha ordenanza en su cuadro No.1 denominado "Relaciones de Compatibilidad de Usos en la Zona Aeropuerto", únicamente incorporó las tipologías de carácter comercial para el uso principal Residencial 3 (R3), en la columna de compatibilidad de ~~sus~~ prohibidos, sin registrar, por omisión, las tipologías de compatibilidades de comercio de escala barrial, sectorial, zonal y metropolitano, compatibles con el uso de suelo R3, en la columna de usos permitidos.

#### 5. ANÁLISIS<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 15 de marzo de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e)

<sup>2</sup> Criterio Jurídico de 15 de marzo de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e)

5.1.- Con sustento en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que, de considerarlo pertinente, la Comisión de Uso de Suelo remita al Concejo Metropolitan para la aprobación del Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0037 de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales-(PPZA), por estar dentro de sus competencias constitucionales y legales.

## 6. CONCLUSIONES:

6.1.- Una vez consideradas todas las observaciones realizadas a este Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0037; la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la matriz y el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria.

## 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 08 de julio de 2019, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite **DICTAMEN XXXXXX** para que el Concejo Metropolitan conozca en segundo debate el Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0037 de "Zonificación, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la zona aeropuerto-parroquias nororientales (PPZA)". Se adjunta texto del proyecto de ordenanza.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

Dr. René Bedón  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitan

Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitan

MSc. Juan Carlos Fiallo  
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales  
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	GC	2019-07-08	
Revisado	M. Caleño	GC	2019-07-08	
Aprobado	D. Ortiz	PSGC	2019-07-08	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

**RESUMEN DEL INFORME:**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		