

Com uso suelo, Ver L
según a expectativas, Informe y remisión digital
así como

Ande R
revisar y analizar
do aneto

(AR)
1162119



Oficio STHV-DMPPS-2019-
DM Quito,

3271

11 JUL 2019

Doctor
René Bedón

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Abogado
Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



FECHA: 11 JUL 2019 HORA: 14:22
Nº HOJA: 6 hojas originales
Recibido por: Macista

Referencia Gdoc: 2019-075104
2019-031162
2018-061649

Asunto: Informe referente al proyecto de reforma del PUOS,
caso de la familia Arroyo y PUAE Citival.

Presente.-

En atención al oficio n°SGC-0314 de 27 de junio de 2019, mediante el cual el Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita:

- Informe referente al proyecto de reforma al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), conocido en primer debate en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 06 de mayo de 2019.
- Informe de la situación actual del Predio No, 5786586 de propiedad de la Familia Arroyo Acosta.
- Informe de la situación actual del Proyecto Citival.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) le informa:

7. En relación al informe referente al proyecto de reforma al PUOS.

Antecedentes.

En el mes de marzo del año 2015 se expidió la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. En dicha Ordenanza se ordenó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que prepare la actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.



En el proceso legislativo de actualización del PUOS, la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano utilizaron un instrumento de trabajo en que se detalló, identificó y validó todos los casos en los que procedían cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, que se denominó Matriz de Cambios 2016. Sobre esta base se aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio del año 2016, que actualizó el PUOS. Los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación, anexos al PUOS, debían registrar exclusivamente los cambios contenidos en la Matriz de Cambios 2016 y aprobados por el Concejo Metropolitano.

Por observaciones realizadas por la ciudadanía y verificaciones realizadas por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existían inconsistencias entre los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de julio de 2016 y los casos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 y expresamente aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito. En consecuencia, entre noviembre de 2016 hasta abril de 2017 en reuniones de la Comisión de Uso de Suelo y mesas de trabajo, se analizó las referidas inconsistencias, determinando con claridad los casos que no formaron parte de la Matriz de Cambios 2016 y fueron incorporados indebidamente en los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de julio de 2016.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentó a la Comisión de Uso de Suelo la matriz de 354 casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016.

El 19 de diciembre de 2017 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y que sustituyó los mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 0127. El objetivo del Concejo Metropolitano al promulgar esta Ordenanza Modificatoria, según lo establecido expresamente en la Exposición de Motivos, fue contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano de la Sesión del Segundo Debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016 en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio. La Ordenanza Metropolitana No. 192 del PUOS, revirtió todas las

asignaciones de aprovechamiento urbanístico de los mencionados 354 polígonos para ser revisados individualmente.

Entre los meses de octubre de 2018 y marzo de 2019, y en el marco de una nueva actualización del PUOS conforme lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo realizó siete mesas de trabajo en las que se analizó todos los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, resolviendo en cada uno la procedencia o improcedencia del cambio en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, conforme a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico metropolitano vigente y a los análisis técnicos territoriales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El resultado de dichas mesas de trabajo, se compiló en 5 Matrices que contienen la totalidad de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, categorizados de la siguiente manera: a) Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019; b) Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS, sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV; c) Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS; d) Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las Ordenanzas de connotación Ambiental correspondientes y; e) Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones.

Propuesta de Ordenanza Modificatoria

Como resultado de este proceso de análisis, se definió la "Matriz de Cambios 2019", instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos para la ordenanza modificatoria de actualización del PUOS.

Del total de los 354 polígonos analizados por la Comisión de Uso de Suelo, se incorporan a la Matriz de Cambios 2019 y proceden a una modificación al PUOS, 100 polígonos por ser técnica y legalmente viables en razón de uno o varios de los siguientes parámetros: (i) asignación de datos; (ii) equipamientos; (iii) grado de consolidación urbana; (vi) protección ecológica; (vii) protección especial y; (viii) homologación del sector.



Adicionalmente, entran a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, 4 casos que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios que se consideran asimismo técnicamente viables por uno o varios de los parámetros ya enumerados, se incorporan al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Es así que, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, se analizaron las peticiones de los 4 casos mencionados y se determinó las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación, fundamentadas en el análisis urbanístico del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo, presentado por la STHV. Dichos casos se incorporan, como 8 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019.

De igual manera, se incorpora dentro de la Matriz de Cambios 2019, un (1) polígono que comprende el predio nº 1355039, en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Administración General, y a través del "Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.", suscrito por el Sr. Rubén Flores Agreda, Administrador General del MDMQ y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., se compromete al cambio de zonificación del predio en mención, codificado en la Matriz de Cambios 2019 como 009CUS, en compensación por el valor de expropiación al inmuebles en mención, ocasionado por la construcción de la infraestructura vial "Ruta Viva".

Adicionalmente, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019, se incorporaron al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 5 casos adicionales que, por petición expresa de los propietarios, la Comisión de Uso de Suelo dispuso poner a consideración del Concejo Metropolitano la viabilidad de los cambios de asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación de los lotes en mención. Dichos casos se incorporan, como 10 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019.

Consecuentemente, la Matriz de Cambios 2019 contiene ciento diez y nueve (119) polígonos y pasaría a formar parte de la propuesta de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, como anexo, en virtud de lo determinado en el segundo inciso del

artículo IV.1.22 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que determina que la Matriz de Cambios forma parte del PUOS, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS.

Conclusión

El proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, ha sido conocido en primer debate por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria del 06 de mayo de 2019.

Del primer debate de dicho proyecto de ordenanza, no emitió ninguna observación por parte del Concejo Metropolitano y se encuentra en espera de ser conocido en segundo y definitivo debate.

8. En relación al informe de la situación actual del Predio No, 5786586 de propiedad de la Familia Arroyo Acosta.

El predio n° 5789586 perteneciente a la familia Arroyo Acosta, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 001CUS y 002CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación

El predio n° 5789586, se localiza en el sector de Zámbriza, frentista a la Avenida Simón Bolívar, y cercano con la intersección con la avenida Las Palmeras.



Antecedentes:

En mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo (CUS) de fecha 22 de enero de 2019, previo a la presentación del caso de análisis por parte del Sr. Marcelo Arroyo, se resolvió solicitar a la STHV mantener las reuniones necesarias con el o los representantes de la familia Arroyo Acosta, con el objetivo de viabilizar una posible solución a la problemática presentada. Dichas reuniones se mantuvieron el 4 y 9 de enero.

El administrado ha solicitado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales, de dos fracciones del terreno de propiedad de la familia Arroyo Acosta; la primera por parte de EMASEO en relación al relleno de Zámbriza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, se autorice el cambio de uso de suelo y de zonificación, para el lote con número de predio 5786586, pasando de Área de Promoción (Z) y Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5, a Residencial Urbano 2 (RU2) con zonificación A604-50.

Es importante mencionar que, por petición de la Familia Arroyo Acosta, quienes argumentaron las afectaciones previamente mencionadas, el Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 192 del 20 de diciembre de 2017, autorizó el cambio normativo referente a asignación de zonificación para los siguientes lotes, de propiedad de dicha familia:

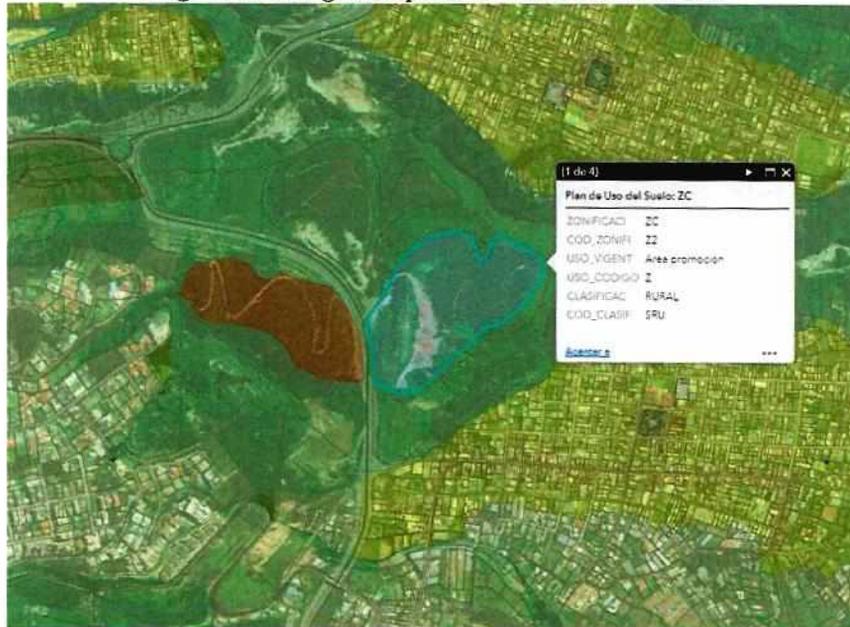
- Para el lote con número predial 5786585 de 8.8 ha. aproximadamente, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Residencial Rural 1 con zonificación A1002-35.

Asignaciones vigentes para el Predio No. 5786585



- Para el lote con número predial 5786586, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Área de Promoción (Z) con zonificación Z2 (ZC), para una fracción de dicho lote con una superficie de 12 ha. aproximadamente.

Asignaciones vigentes para el Predio No. 5786586



Conclusión.

Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en compensación por las afectaciones realizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a las propiedades inmuebles de la familia Arroyo Acosta, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5789586 las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Rural 1 (RR1) con zonificaciones A1 y A10.

Es importante mencionar que, mediante oficio del 26 de abril de 2019, con referencia Gdoc: 2019-055786, dirigido al Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, al Arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y al Economista Ramiro Viteri, Administrador General Municipio de Quito, el Señor Marcelo Martínez Arroyo, Representante de la familia Arroyo Acosta, manifiesta lo siguiente: “... Considero pertinente a nombre de la familia Arroyo Acosta, ratificarme en la aceptación de las nuevas zonificaciones asignadas a nuestro predio; y además, dejar expresa constancia que estamos prestos a firmar con el Municipio de Quito un instrumento legal que recoja este acuerdo entre las partes y en cuanto se haya realizado- vía ordenanza- el cambio de zonificación antes manifestado, procederemos a transferir

a favor del municipio de Quito el dominio de las áreas afectadas mediante escrituras publica; así como también, solicitaremos al juez Décimo de lo Civil de Pichincha que, para nuestro juicio de expropiación número 422 – 2004, señale día y hora con el fin de presentar formalmente el desistimiento de dicho juicio; renunciando además a cualquier reclamo de indemnización a futuro.”

9. En relación al Informe de la situación actual del Proyecto Cital.

Los predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITIVAL del Ecuador S.A., corresponden a 4 polígonos de cambio codificados como 0012CUS, 0013CUS, 0014CUS y 0015CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación.

Los tres predios en análisis se localizan en la parroquia de Puembo, sector Collaquí.



Antecedentes.

El proyecto Citival, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket#2014-091279, de fecha 25 de julio de 2014, para seguir su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE).

Mediante oficio No, STHV-DMPPS-0497-2015, de fecha 05 de febrero de 2015, se emite el Informe de Viabilidad del proyecto CITIVAL, el mismo que contiene observaciones específicas para cada lote.

Mediante oficio con referencia GDOC-2019-031162 y GDOC-2019-044835, los promotores del proyecto solicitan el cambio de uso y zonificación a Agrícola Residencial y C16 (C603-40) respectivamente a los predios 5785234, 5138123 y 5138126 que forman parte del proyecto CITIVAL.

Mediante oficio de fecha 08 de mayo de 2019, ingresado a esta dependencia mediante GDOC 2019-060975, la Arq. Liliana Lozano, Gerente del Proyecto CITIVAL, ratifica en base al escrito ingresado con fecha 27 de abril de 2019, que las 7.2 hectáreas (equipamiento Lote M para el parque Collaquí como consta en la escritura de socialización del proyecto). A parte el proyecto entregará las áreas verdes requeridas por la normativa vigente durante el proceso de las subdivisiones respectivas para su desarrollo.

Conclusión.

Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITIVAL, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Agrícola Residencial (ARR) y zonificación A37, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.

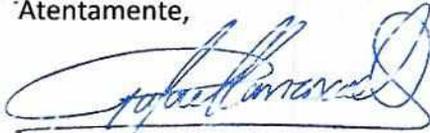
Adicionalmente, es importante mencionar que el proyecto Citival se proyecta a ser implantado en suelo con clasificación rural y, que el 22 de diciembre de 2018, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 196 la cual aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, esta actualización del valor del suelo, generó en varios sectores del DMQ aumentos importantes en valoraciones catastrales, por lo que el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) para el mencionado PÚAE, se determinó en un valor total de \$ 17.8 millones; lo cual, según los promotores del proyecto, hace financieramente inviable al PUAE Citival y no podrían continuar con las Etapas IV y V de Cálculo de COD y Elaboración

de Ordenanza respectivamente, según lo establecido en el Resolución STHV-12-2017, modificada por la Resolución STHV-17-2018 del 29 de noviembre del 2018.

Finalmente, en atención a que los promotores del proyecto Citival han expresado que no continuarán con el tratamiento PUAE por causa del monto a pagar por COD y, a que la petición de cambio de zonificación de los predios Nos 5138123, 5138126 y 5785234, se ha atendido por disposición de la comisión de uso de suelo, incorporando dichos cambios en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0127, del 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas N° 0192 del 20 de Diciembre de 2017 y N° 210 de 12 de abril de 2018, la STHV, en consenso con el promotor, remitió el expediente de dicho proyecto a la Secretaría General del Concejo Metropolitano para su devolución al promotor del proyecto.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Rafael Carrasco

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS - STHV	2019-07-11	ZH