

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 Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", a implantarse en el predio No. 1289113 (Geo Clave: 170109570035001000), sector INECEL, parroquia Cumbayá, calle Alfonso Lamiña y Huancavilca; solicitada por el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio No. 010-SM-2017 de 16 de noviembre de 2017, el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica".

2.2.- Con oficio No. SGC-387 de 22 de noviembre de 2017, el Abg. Jaime Morán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano (s), remitió el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo de ese entonces, concejal Sergio Garnica Ortiz.

2.3.- A través de oficio No. 010-SM-2017 de 28 de noviembre de 2017, el Ing. Luis Vizcaíno Moncayo, representante del Fideicomiso Rojas, remite el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", con todas las modificaciones pertinentes, en base a las recomendaciones y observaciones realizadas al mismo.

2.4.- En sesión ordinaria de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de los mismos mes y año, la Comisión de Uso de Suelo de ese entonces, analizó el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", asumiendo los concejales en su momento, la iniciativa legislativa del referido proyecto.

2.5.- El Concejo Metropolitano en sesión extraordinaria de 08 de mayo de 2019, trató en primer debate el Proyecto de Ordenanza que regula el proceso de construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", en base al Informe IC-O-2019-165, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, sin que se hubiesen presentado observaciones por parte de los miembros del Concejo Metropolitano.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“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. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”.

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

Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

c) Establecer el régimen de 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

“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:

(...)

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

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

(...)

y) 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. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

(...)

c) Establecer el régimen de 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

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. 322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

La Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito establece:

Art. 2.- Finalidad.- Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.26 respecto a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, establece que:

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

a. Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico".

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.385 letra c) respecto a los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos, establece que:

"c. Las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecido en la normativa que regula el régimen administrativo del suelo".

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con las finalidades siguientes:

“1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. (...)”

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Mediante oficio No. SA-DPN-UAP-2018-1266 de 4 de abril de 2018, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, remite el Informe Técnico de 26 de marzo de 2018, mismo que en su parte pertinente concluye:

“(...) El predio no interseca con el Subsistema Metropolitano de Áreas protegidas SMANP; pero si con Bosque y Vegetación Protectores en el DMQ, el mismo que es administrado por la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Ambiente (...)”

4.2.- Con Informe Técnico s/n de 13 de junio de 2018, el Arq. José Luis Barros, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (s), señala en su parte pertinente lo siguiente:

“7.1. El emplazamiento y la altura propuesta del proyecto no son concordantes con el contexto en el cual se localiza el predio, que corresponde al sector de ILALO-LUMBISI, generando una propuesta alejada del Modelo Territorial (...), el cual se caracteriza como uso de suelo como Área de Intervención especial y recuperación.

7.2.- A pesar de la escala de los sistemas públicos de soporte, expresados en ejes viales que estructuran el territorio, el criterio territorial sobre la zona de implantación del proyecto, corresponde a la zona de amortiguamiento Ilaló-Lumbisí, donde se busca regular la presión del desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló. (...) El planteamiento presentado por el promotor del proyecto SANTA MÓNICA ha insistido en que el desarrollo del proyecto sea hasta 8 pisos de altura.

7.3. El proyecto SANTA MÓNICA se presenta con una propuesta concebida en partes segmentadas; la misma que no consolida el desarrollo del Escalón Lumbisí en ambos frentes, manteniendo unos mixtos que aseguren flujos peatonales permanentes y el uso del espacio público; adicionalmente esta propuesta no consigue integrarse con el entorno urbano a través de la red vial existente y proyectada, que asegure la accesibilidad a las áreas verdes y espacios públicos propuestos.

7.4. El planteamiento del proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 artículo 6 de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, su propuesta de áreas verdes, públicas y privadas no se integra con la red verde urbana, ni con la red vial existente.

La accesibilidad a los espacios verdes propuestos no se realiza por las vías principales; adicionalmente en su propuesta urbana no genera adecuadas transiciones en concordancia con la altura edificada de los predios colindantes y con el entorno urbano.

7.5. El proyecto SANTA MÓNICA no cumple con el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.432, modificatoria de la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; el planteamiento del proyecto no mejora las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el porcentaje propuesto por el promotor cumple con el mínimo establecido en la normativa vigente.

Por lo antes expuesto esta Secretaría emite criterio técnico desfavorable al desarrollo del proyecto en mención (...)

4.3.- A través de oficio No. SM-1065-2018 de 18 de junio de 2018, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, adjunta el Informe Técnico No. SM-DPPM-077/2018, el cual en su parte pertinente señala:

"(...) Por lo expuesto y, en virtud de las observaciones realizadas mediante el presente informe técnico, se determina como no viable la propuesta presentada, siendo susceptible de revertir este pronunciamiento acogiendo las observaciones emitidas en este informe e incorporando sus correctivos, en cuyo caso esta Secretaría emitirá la viabilidad del proyecto "Santa Mónica" en el ámbito de competencia de movilidad, el proyecto deberá ser analizado en todos sus componentes por la Mesa Técnica de PUAES (...)"

4.4.- Mediante oficio No. SA-DPN-URCV-2018-2718 de 25 de junio de 2018, Ruth Elena Ruiz, Secretaria de Ambiente (s), adjunta el informe técnico ambiental del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", del cual se desprende:

"(...) De acuerdo al análisis que antecede, el promotor no presenta de manera suficiente los requerimientos ambientales para los PUAE, por lo que se emite criterio técnico desfavorable para el Proyecto Santa Mónica (...)"

4.5.- Con oficio No. STHV-0107-2018 de 9 de enero de 2019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda de ese entonces, en su parte pertinente señala lo siguiente:

"3. Procedimiento:

Los promotores del proyecto Santa Mónica, tras obtener el respectivo informe de viabilidad con observaciones, podrán proseguir con su tratamiento para lo cual deberán elaborar los estudios y cumplir con las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de la Mesa Técnica de PUAE (...)"

4.6.- Mediante oficio No. SA-2018-2013 de 15 de abril de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, adjunta el Informe Técnico Ambiental de 12 de abril de 2019, mismo que en su parte pertinente concluye:

“De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto Santa Mónica, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5203 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente (...)”

4.7.- Con oficio No. SM-0970-2019 de 29 de abril de 2019, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, remite el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019, el cual en su parte pertinente señala lo siguiente:

“(...) De acuerdo a lo expuesto se emite el informe favorable al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al Proyecto “Santa Mónica”, mismo que se complementará con el cumplimiento de la observación señalada en el numeral anterior. (...)”

4.8.- A través de oficio No. STHV-DMPPS-2019-1949 de 30 de abril de 2019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda de ese entonces, remite el texto final del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Santa Mónica.

5. ANÁLISIS¹:

“La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Santa Mónica”, por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

No obstante Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerando el Art. 55 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase “240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República”, por la frase “240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador”.
3. Igualmente en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD.
4. En el artículo 33, se debería revisar el título del Cuadro No.10 y su contenido porque hace relación al PUAE San Patricio.

¹ Criterio Jurídico de 29 de abril de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

5. En el proyecto de ordenanza, por incluir una habilitación de suelo, podrían incorporarse artículos relacionados con el plazo, control, multa y garantía de ejecución de obras; y, para la protocolización e inscripción de la ordenanza.
6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación el proyecto de ordenanza (...)"

6. CONCLUSIONES:

El proyecto de Ordenanza que regula el proceso de construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", fue tratado en primer debate por parte del entonces Concejo Metropolitano en sesión ordinaria de 08 de mayo de 2019; en base al Informe IC-O-2019-165 emitido por la Comisión de Uso de Suelo de ese entonces, sin que se hubiesen presentado observaciones por parte de los miembros del Concejo Metropolitano.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 05 de agosto de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y y), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo IV.1.26 y IV.1.385 literal c) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el Proyecto de Ordenanza que regula el proceso de construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica", ubicado en la parroquia Cumbayá, sector INECCEL, calle Alfonso Lamiña y Huancavilca.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

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

Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de

Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado		GC	2019-08-05	
Revisado	Adrián Racines			
Aprobado		ASGC	2019-08-05	

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:		