

## Exposición de Motivos

El “Cabildo Ciudadano Valle de los Chillos Mirasierra”, mediante oficio S/N expresa los problemas que aquejan a este sector por la implantación de actividades económicas CM1A que se desarrollan en la zona industrial del sector. En este sentido y toda vez que en general no se cuenta con criterios técnicos claros para la implantación de estas actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, se procede a enviar oficios a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, que fueron atendidos con los siguientes documentos:

Oficio STHV-DMPPS-3332 de 16 de julio de 2019, que su parte medular manifiesta que la zonificación industrial 2 en el sector data del año 2008, mediante la ordenanza N° 0031, por lo que la actividad económica CM1A es compatible con el uso de suelo asignado al predio donde se encuentran implantado el centro de tolerancia.

Oficio N° STHV-DMPPS-2019-0063-O que informa “... las ordenanzas y los parámetros detallados en el oficio STHV-DMPPS-3332 del 16 de julio de 2019 (anexo al presente oficio), es toda la normativa con la que se cuenta respecto a la ubicación y parámetros de implantación para centros de tolerancia en el Distrito Metropolitano de Quito. Sin perjuicio de lo mencionado, las actividades económicas relacionadas con centros de tolerancia, codificadas en el clasificador CIU con el código CM1A, se permiten únicamente en zonas Industriales de categoría 2 y 3, por ser tejidos urbanos en donde, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, expresamente se prohíben los usos residenciales.”

Con la finalidad de entender la problemática de la implantación de estas actividades económicas en el sector antes mencionado, se verificó que si bien la actividad se desarrolla en un predio con zonificación industrial, el predio se ubica frente a predios que cuentan con la zonificación residencial Urbano 2, y toda esta zona Industrial se encuentra rodeada con la misma zonificación más una zona múltiple, donde se implantan viviendas, conjuntos habitacionales, centros recreativos, y en sus cercanías también se ubican centros educativos y de servicios.

Con esta información se procedió a revisar una situación parecida que sucede en la Zona Industrial de Carcelén, y se pudo apreciar que esta zona industrial se encuentra rodeada con zonas residenciales y múltiples, por lo que es necesario determinar una serie de parámetros básicos de implantación que deben cumplir los equipamientos CM1A, con la finalidad de evitar a futuro que la implantación de estas actividades económicas causen conflicto con sus colindantes y moradores, por lo que se plantea que las actividades económicas CM1A se encuentren encapsuladas al interior de las zonas industriales.

Además, para evitar que la condición de preexistencia sea un problema inmanejable a futuro, se plantea condiciones bajo las cuales se extingan estas condiciones de tal manera que se vayan eliminando las incompatibilidades existentes.

Vistos el informe No. XXXXXXXXXX, de xx de xxxxxx, 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 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 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;

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 127, 192, 172, 432, 060 y 210 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**Artículo 1.-** Agregase al final del artículo 3 del final de la ordenanza 210 de abril de 2018, que reforma a la ordenanza 127 de 25 de julio de 2016, el siguiente texto:

“Las actividades económicas en uso de suelo prohibido correspondientes a las siguientes tipologías perderán su condición de preexistencia cuando: exista transferencia de dominio del bien, cambio de arrendatario concesionario, cambio de propietario por cesión de derechos, venta de establecimiento comercial, secesión por causa de muerte, cambio de razón social, o cualquier cambio que implique cambio de propietario de local donde se ejecute la actividad económica condicionado a la preexistencia.”

**Artículo 2.-** Agréguese una en el artículo... (4) de la ordenanza 172 relacionado con la protección de autorizaciones de habilitación desuelo, Numeral 1, reformad por la Ordenanza Metropolitana No. 432, reformado por la Ordenanza Metropolitana 210 el siguiente en el artículo 17:

“4. La protección a la habilitación de suelo para las actividades económicas CM1A, de en la cual haya sido requisito el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo se extinguirá cuando exista transferencia de dominio del bien, cambio de arrendatario concesionario, cambio de propietario por cesión de derechos, venta de establecimiento comercial, secesión por causa de muerte, cambio de razón social, o cualquier cambio que implique cambio de propietario de local donde se ejecute la actividad económica condicionado a la preexistencia.”

**Artículo 3.-** Incorpórese en la ordenanza No. 127 una disposición general con el siguiente texto:

“Octava: Los predios donde se ubican las actividades económicas CM1A, no podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de los predios donde se encuentren implantados equipamientos de educación, salud, bienestar social, recreación, seguridad ciudadana, administración pública, ni al frente de predios con zonificaciones RU1, RU2, RU3, RR1, RR2, AR, área patrimonial y múltiple, así como tampoco podrán implantarse frente a vías por donde circules transporte público autorizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

**Artículo 4.-** Incorpórese la siguiente disposición transitoria a la Ordenanza metropolitana 127:

“Decima: La Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda hasta el término de 30 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, elaborara el Anexo técnico para implantación de las actividades económicas CM1A, que deberán ser incorporadas al anexo 1 “Reglas técnicas en materia de uso y ocupación del suelo, para conocimiento del Concejo Metropolitano y posterior aprobación del Alcalde o su delegado de acuerdo a lo establecido en la disposición general primera de la Ordenanza 0125 de 19 de Julio de 2016”

**Disposición Final.** – Esta Ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción.