

RESOLUCIÓN No. STHV-2020-054

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (...): 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”;*
- Que,** el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 Ibídem, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano las de: *“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...; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*
- Que,** el artículo 2 de La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del DMQ, la de *“regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa”;*
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones previstas en los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD, emite la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011 que estable *“El Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”*, misma que fue reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 21 de abril de 2018; cuerpo jurídico que en la actualidad se encuentra incorporado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el Código Municipal emitido mediante Ordenanza Metropolitana 001-2019 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 902 de 7 de mayo de 2019 en el artículo IV.1.31 define a las Áreas de Promoción como: *“(...) áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano”;*
- Que,** el Código Municipal en el artículo IV.1.66, numeral 1), letra g) establece: *“(...) 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 o por el cual se asignan las zonas 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. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda. 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 optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por 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. (...);

- Que,** el Código Municipal en el artículo IV.1.42 define al uso y ocupación del suelo como: *“(...) al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PMOT, en zonas o sectores específicos determinados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito”;*
- Que,** el artículo IV.1.43 del Código Municipal establece que los usos de suelo se clasifican en: a) residencial, b) múltiple, c) comercial y de servicios, d) industrial, e) equipamiento, f) protección ecológica, g) preservación patrimonial, h) recurso natural, i) agrícola residencial y j) uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamiento ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario;
- Que,** en cumplimiento de lo previsto en el Código Municipal, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante resolución No. STHV-031-2019 del 06 de septiembre de 2019 emite la: *“Norma técnica para determinar la asignación de usos de suelo y aprovechamiento de lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico”;*
- Que,** el artículo 8 de la resolución No. STHV-031-2019 establece cuatro (4) casos de aplicación, entre ellos el caso 1 **“Caso 1.- Para lotes que contengan uso de suelo diferente al uso de suelo denominado “Área de Promoción (Z)” y estén asignados con Zonificación Especial ZC”;**
- Que,** en la disposición normativa señalada en el considerando anterior, se comete un error al considerar a las “Áreas de Promoción” como un uso de suelo, pues de

conformidad a los artículos IV.1.31 y IV.1.66 del Código Municipal son instrumentos de gestión de suelo, según lo determinado en el Informe Técnico enviado con Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0349-M, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fundamento en el Informe Técnico enviado con Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0349-M, a fin de solucionar el mencionado error, con el fin de evitar confusiones y malinterpretaciones; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo IV.66 numeral 1) letra g) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emitido con la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en el Registro Oficial Suplemento 902 de 7 de mayo de 2019,

EXPIDE:

RESOLUCIÓN REFORMATORIA DE LA RESOLUCIÓN STHV-031-2019 DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019, QUE ESTABLECE LA NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 1.- Sustitúyase el literal a) del artículo 7, por el siguiente texto:

“a) Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial; así como las zonificaciones A31, ZH, ZC y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas”.

Artículo 2.- Sustitúyase el **“Cuadro No. 2 Radios de influencia para el análisis”** establecido en el artículo 7, por el siguiente cuadro y cámbiese su numeración a Cuadro No. 1:

“Cuadro No.1 Radios de influencia para el análisis”

Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	100 metros
Lotes de 3.000,1 a 10.000 metros cuadrados	200 metros
Lotes de 10.000,1 a 100.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	600 metros

*Distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

Artículo 3.- Elimínese del artículo 8, el caso 1: **“Caso 1.- Para lotes que contengan uso de suelo diferente al uso de suelo denominado “Área de Promoción (Z)”**, y reenumérese los siguientes “casos” regulados en el mismo artículo.

Artículo 4.- Incorpórese como inciso tercero del literal b, artículo 5, el siguiente texto:

“Los administrados podrán ingresar con su solicitud, una propuesta de zonificación de usos, ocupación y edificabilidad en base a las directrices, procedimientos y condiciones establecidas en la presente Norma Técnica, en conjunto con el proyecto urbano arquitectónico (PUA), misma que será evaluada por la Dirección

Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, quien emitirá un informe técnico que apruebe o no dicha propuesta; en caso de no aprobarla establecerá los datos de zonificación de uso de suelo, ocupación y edificabilidad en base al análisis previsto en esta norma técnica”

Artículo 5.- Sustitúyase el “Cuadro No. 1 Radios de influencia” establecido en el artículo 11, por el siguiente cuadro y cámbiese su numeración a Cuadro No. 2:

“Cuadro No.2 Radios de influencia”

Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	250 metros
Lotes de 3.000,1 a 10.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes de 10.000,1 a 100.000 metros cuadrados	800 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	1000 metros

*Distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

Artículo 6.- Incorpórese como “Disposición General Quinta”, el siguiente texto:

“Los administrados que realicen el análisis de la zonificación del entorno para la determinación de la zonificación de usos de suelo, ocupación y edificabilidad en base a las directrices, procedimientos y condiciones establecidas en la presente Norma Técnica, ingresarán un único expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que contenga la determinación de los datos propuestos de zonificación y el proyecto urbano arquitectónico (PUA), en cuyo caso, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo realizará el análisis conjunto.

Disposición Transitoria. - Los trámites que hayan sido ingresados por los administrados con anterioridad a la vigencia de la presente resolución reformativa, se tramitarán en cumplimiento del contenido original e íntegro de la Resolución STHV-031-2019 de 06 de septiembre de 2019.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción y de su publicación y ejecución encárguese a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y demás dependencias municipales involucradas.

Dada en Quito Distrito Metropolitano, el 31 de Agosto de 2020.


 Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)