

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2023-015

Fecha informe:	20 de enero de 2023
Tema:	Informe Técnico de la propuesta de “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”
Solicitante:	Comisión de Uso de Suelo
Fecha solicitud:	18 de enero de 2023

I. SOLICITUD

Con fecha 16 de enero de 2023 se llevó a cabo la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 186, en la cual se aprueba como tercer punto del orden del día *“Informe y presentación de la documentación requerida al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto de la ordenanza reformativa del PUAE Santa Mónica, conforme la Resolución emitida en la Sesión Ordinaria No. 185 de la Comisión de Uso de Suelo; y, resolución al respecto.”*

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0251-O de 18 de enero de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitió la Resolución No. 012-CUS-2022, de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión Nro. 0186 Ordinaria de 16 de enero de 2023.

La Resolución Nro. 012-CUS-2023 suscrito por el Mgs. Fernando Morales Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Subrogante resolvió *“(...) solicitar que, en el término de tres días se remitan los informes técnico y legal actualizado a fin de continuar con el procedimiento parlamentario del proyecto de ordenanza.”*

II. ANTECEDENTES

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, sancionada el 17 de septiembre de 2019, se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Santa Mónica” a desarrollarse en el predio No. 1289113 en la parroquia Cumbayá. La aprobación de la ordenanza no constituye habilitación del suelo.

Con oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0272-O de 13 de abril de 2022, la Concejala Mónica Sandoval, en calidad de Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, remitió a la Secretaría General de Concejo el proyecto de “ORDENANZA DEROGATORIA A LA ORDENANZA NRO. 003-2019-PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”, de iniciativa legislativa de los concejales René Bedón Garzón y Fernando Morales Enríquez.

Con fecha 18 de abril de 2022 se realizó la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el informe técnico correspondiente, mediante Resolución Nro. 042-CUS-2022.

Mediante oficio Nro. STHV-2022-003-O-FDS de 19 de abril de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0038, en el cual se concluyó: *"(...) el criterio técnico favorable para que cualquier desarrollo urbanístico planteado en el predio del PUAE- Santa Mónica deba estar alineado a los parámetros de desarrollo urbano sostenible establecidos en los instrumentos de planificación aprobados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el año 2021."*

La Contraloría General del Estado, con fecha 13 de junio de 2022, aprobó el Informe general del *"Examen especial a la asignación de uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PAUES, PUA y coeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculos y pago de la contribución y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto de 2021"*; y, notificó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, responsable de implementar las recomendaciones sobre el PUAE Santa Mónica.

Con oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0562-O de 25 de julio de 2022, la señora Concejal Mónica Sandoval Campoverde, en calidad de Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el Proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA", de iniciativa legislativa de los miembros de la Comisión en referencia.

El 03 de agosto del 2022 se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica del PUAE Santa Mónica, en cumplimiento de la Resolución Nro. 057-CUS-2022 con la cual se solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que: *"(...) en el término de ocho (08) días, emita los informes técnicos y legales correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, incluyendo en el caso de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el informe de la Mesa Técnica PUAE"*. Como resultado de la mesa, los miembros requirieron conocer los documentos habilitantes que motivan el proyecto de ordenanza, concluyendo de manera unánime que se requiere más tiempo para el análisis del proyecto de ordenanza reformativa remitida por la Comisión de Uso de Suelo.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0053-O de 6 de enero de 2023 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se convocó a la sesión ordinaria Nro. 185 de la Comisión de Uso de Suelo para el 9 de enero de 2023, en la cual el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo,

Concejal Fernando Morales, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar la mesa técnica del PUAE Santa Mónica con la presencia de los miembros de manera indelegable.

Con fecha 11 de enero de 2023 se realizó la mesa técnica con la asistencia del PUAE Santa Mónica, de la cual se generó un acta de mesa, misma que se conoció en la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 186, realizada el lunes 16 de enero de 2023.

La mesa técnica PUAE concluyó:

“Conforme el artículo 5 y 17 de la Resolución No. STHV-12-2017, se convocó a la sesión extraordinaria de la mesa técnica PUAE, con el fin de analizar técnicamente la propuesta de ordenanza y cumplir con lo establecido en la Resolución No. 057-CUS-2022, sobre la emisión del informe de la mesa técnica.

En base a lo expuesto, para el análisis de los elementos técnicos de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, conforme las atribuciones técnicas de las diferentes entidades, la mesa técnica PUAE revisó el proyecto de ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 003 - 2019 - PUAE Santa Mónica, de acuerdo al artículo 4 de la Resolución STHV-017-2018, sin poder pronunciarse, al no contar con los elementos y aspectos técnicos normados en el procedimiento establecido en la Resolución No. STHV-12-2017 reformada por la Resolución No. STHV-17-2018.”

III. MARCO JURÍDICO

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN –COOTAD–

El artículo 55 del COOTAD, establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; “*

El artículo 84, letras c) y e) del COOTAD, especifica que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...); e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...”;*

El artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...)”*;

LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como competencias del Concejo Metropolitano de Quito: Art. 8.- *Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:*

1. *Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal; 2.-) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental”*

ORDENANZA METROPOLITANA NO. 183-2017 (ACTUALMENTE DEROGADA)

El literal k del artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana que, regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017), actualmente derogada por la Ordenanza No. 044-2022, definió a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE como: *“Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación 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, y establecido en el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento de los coeficientes de ocupación del suelo, que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Para efectos de este Título, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y, por tanto, operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual resultará de la aprobación de la ordenanza que regulará al PUAE.”*

El artículo 4 de la Ordenanza No. 183-2017 establecía: *“Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo. - El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*

constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.”

El artículo 8 ibídem determinaba, la Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural. - *“Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo No. 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE”.*

RESOLUCIÓN NO. STHV-12-2017 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, REFORMADA MEDIANTE RESOLUCIÓN STHV-17-2018 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018.-

El artículo 5, *Intervinientes en los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales*, dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como la instancia municipal encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales, al promotor como la persona jurídica o natural que desarrolla el proyecto; y, a la mesa técnica como la instancia técnica conformada por representantes de las entidades municipales competentes, permanentes y eventuales que de acuerdo a la especificidad del PUAE sea necesario incorporar en el proceso de evaluación y aprobación. Las decisiones adoptadas por la mesa técnica de PUAE serán de carácter vinculante y esta instancia actuará conforme a lo determinado en la resolución mencionada.

El artículo 13 *del análisis de los PUAE*, determina que la mesa técnica estará a cargo del análisis de los PUAE, y emitirá el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad de los proyectos, y que, para la elaboración del proyecto de ordenanza, todos los proyectos deberán cumplir con los requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación técnica.

El artículo 14, reformado en la resolución STHV-017-2018, por el artículo 4, establece *el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*, en el cual se detalla las diferentes etapas de aprobación de los mismos y determina que la mesa técnica determinará la viabilidad o inviabilidad del proyecto técnico; la información para análisis deberá entregarla el promotor para su tratamiento a la Secretaría General de Concejo.

El artículo 17 *Conformación y funcionamiento de la mesa técnica de PUAE* en el literal b) *Estructura y funciones de la mesa técnica de PUAE* determina: “iii) **Analizarán técnicamente los PUAE, tanto desde el ámbito de sus específicas competencias como a partir de criterios relacionados al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de mayor escala o alcance**”.

El numeral 2, *Forma de trabajo* establece que: “*Sesión Extraordinaria. - La mesa se instalará por pedido del Presidente, para tratar temas específicos, prioritarios o urgentes, no se podrá incluir puntos varios en el orden del día y será convocada por la Secretaría de la Mesa Técnica de PUAE con al menos 24 horas de anticipación.*”

ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 REGIMEN DE SUELO

La Disposición Reformatoria Décima Segunda establece: “Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:

“*Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.*”

(...) También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. (...)

Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”

IV. CRITERIO

Revisado el proyecto normativo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ratifica el criterio de la mesa técnica del PUAE Santa Mónica, debido a que el proyecto no contiene aspectos técnicos que esta entidad pueda revisar de acuerdo con la norma aplicable establecida Resolución No. STHV-12-2017 reformada por la Resolución No. STHV-17-2018, que en su contenido técnico menciona que se revisarán aspectos técnicos respecto de las propuestas de aportes urbanísticos, de áreas verdes, de equipamientos, de diseño o dimensionamiento vial, propuestas de usos de suelo y edificabilidad, entre otros.

En ese sentido, al ser una iniciativa legislativa que no contempla aspectos técnicos de análisis por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se emite criterio favorable para que el Concejo Metropolitano, en uso de las atribuciones y competencias establecidas en el artículo 87 del COOTAD y artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, continúe con el proceso legislativo metropolitano establecido para la aprobación de la propuesta de Ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE sancionada el 17 de septiembre de 2019.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	20-01-2023	
Aprobación	Arq. Mauricio Marín	STHV	20-01-2023	