

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 25 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284, dando lugar a la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio. El objeto de la Ordenanza es *“establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio, que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte; y, plazas de atractivo turístico para la ciudad.”*

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 004 sancionada el 09 de diciembre de 2021, se modificó parcialmente el contenido de la propuesta técnica del PUAE San Patricio respecto a articulados, cuadros, disposiciones generales y transitorias en lo referente a lotes; superficies y linderos; características y tipos de vías públicas; características y tipos de ciclovías; detalle de pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos; detalle de pago en especie en obras de infraestructura, así como sustitución de todos los Planos del Anexo I de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

Con la aprobación de la Ordenanza No. 044-2022 publicada en el Registro Oficial el 11 de noviembre de 2022, que reemplazó el Título correspondiente al Régimen Administrativo del Suelo en el Código Municipal, se eliminaron los PUAE como instrumentos de planificación, sin embargo, existen instrumentos de PUAE que se encuentran en trámite y otros previamente aprobados, los cuales deben realizar un proceso de fraccionamiento al amparo de la normativa vigente al momento de su tratamiento.

El Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza No. 044-2022, que incorporó como Anexo No. 04 el “Procedimiento para la Autorización de Fraccionamiento en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales” que se encontraban aprobados previa vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o que entraron a tratamiento antes de la vigencia del citado instrumento. Este anexo establece la facultad edilicia para autorizar este tipo de fraccionamientos sin que se emita una licencia metropolitana urbanística LMU (10) conforme lo establecido en Libro III.6 del Código Municipal que señala que las LMU se expiden para los procesos de habilitación de suelo en subdivisiones, urbanizaciones y reestructuraciones parcelarias. Por sus características especiales, los PUAE no cumplen estrictamente la totalidad de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales son requisitos para la autorización administrativa en los procesos de licenciamiento para habilitación del suelo.

En el presente caso, esta determinación se realizó con base en la revisión técnica realizada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para definir si la propuesta de

fraccionamiento se opone, o no, a las ordenanzas aprobadas del PUAE San Patricio; y cuál es la situación respecto al cumplimiento específico de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En este sentido, el Concejo Metropolitano determinó que, para autorizar los fraccionamientos en PUAE, la propuesta no se oponga a las ordenanzas que aprobaron estos instrumentos, a fin de mantener la coherencia técnica entre lo aprobado en el instrumento PUAE y la propuesta de fraccionamiento.

EL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Vistos los informes No. XXX de fecha XXXX emitidos por la Comisión de Uso de Suelo

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas 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”* y *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *“f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad (...)”*.

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal 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 84, literales c) y e) del COOTAD, especifica que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“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 (...)”.

Que, 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...”*.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, actualmente derogada, definió a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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 contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el 18 de diciembre de 2017 y 29 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió la resolución STHV-12-2017 y su modificatoria mediante resolución STHV-17-2018, respectivamente, que establecen el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, e incorporada al Código Municipal, regula los procedimientos y parámetros para el cálculo de la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. La Disposición Transitoria Segunda establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la ordenanza mencionada e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

Que, el 24 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE - San Patricio, posteriormente, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 004-2021, sancionada el 9 de diciembre de 2021.

Que, mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-3584-O de 05 de octubre de 2022, se emitió informe técnico favorable a los diseños definitivos de la red vial del proyecto "PUAE SAN

PATRICIO. Adicionalmente, mediante Oficio Nro. SM-2022-1797-O de 09 de agosto de 2022, la Secretaría de Movilidad emitió criterio favorable al trazado de la Av. Alfonso Lamiña.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano y sus apéndices.

Que, en el Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022, fue publicada la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 Sustitutiva del TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, Del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. La disposición general sexta de la referida Ordenanza, establece: *“Incorpórese como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes: (...) d. Anexo No. 04. “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.*

Que, el Código Municipal vigente para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2266.224 establece: *“Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.”*

Que, el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 contiene el *“Procedimiento para la Obtención de la Autorización de Fraccionamiento para Inmuebles Ubicados en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”*, determina en el numeral 3 y 6 de los requisitos a ser presentados, *“...la memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento y el Expediente completo para la aprobación del trazado vial. El numeral 3 del apartado 2. Procedimiento, del referido anexo establece: “(...) La ordenanza de aprobación del fraccionamiento aprobará también el trazado vial, el diseño de los lotes y las áreas verdes y de equipamiento”.* Además dicta: *“La ordenanza de aprobación del fraccionamiento aprobará también el trazado vial, el diseño de los lotes y las áreas verdes y de equipamiento”*

Que, mediante Oficio s/n con ticket ingresado No. STHV-2022-2605-E de 22 de noviembre de 2022, el Arq. José Luis Romero, en su calidad de apoderado especial de MALAGAGROUP S.A., promotor del PUAE San Patricio solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, *“revisar y emitir el informe favorable, que da inicio al trámite de autorización de*

fraccionamiento del PUAE SAN PATRICIO, conforme dispone el numeral 2) del Procedimiento señalado(...)"

Que, mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0584-M de fecha 24 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, lo siguiente: *"a fin de la consolidación del informe técnico sobre la propuesta de fraccionamiento ingresado a la Secretaría, solicito a usted comedidamente, en el ámbito de sus atribuciones, se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos"*.

Que, mediante Memorandos Nro. STHV-DMGT-2022-1374-M y Nro. STHV-DMGT-2022-1376-M de fecha 15 de diciembre de 2022 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial remitió a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo los informes de respuesta. Con Oficio SP-STHV-231223 con ticket ingresado No. STHV-2022-2784-E de 23 de noviembre de 2022, el Arq. José Luis Romero, Gerente Técnico PUAE San Patricio, en alcance al Oficio s/n con ticket ingresado No. STHV-2022-2605-E, ingresó un juego de planos físicos que contiene la información referente al fraccionamiento.

Que, con Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M de fecha 27 de diciembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial realiza un alcance a los informes presentados, en el cual presenta la revisión sobre el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento en base a los planos ingresados para aprobar el 2 fraccionamiento del PUAE San Patricio, en lo relacionado al área y dimensiones de lotes, trazado vial, áreas verdes y equipamientos

Que, con fecha 28 de diciembre de 2022 se realizó la Comisión Extraordinaria de Uso de Suelo convocada mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6838-O, en la cual se dispuso solventar las observaciones correspondientes a la propuesta de fraccionamiento del PUAE San Patricio y se remita el informe actualizado conforme establece el procedimiento contenido en la normativa metropolitana vigente.

Que, con fecha 29 de diciembre de 2022 mediante Memorando No. STHV-DMGT-2022-1417-M, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial sustituyó el memorando No. STHV-DMGT-2022-1404-M que contenía los informes remitidos mediante memorandos Nro. STHV-DMGT-2022-1374-M y Nro. STHV-DMGT-2022-1376-M.

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6890-O de 29 de noviembre de 2022 y alcance con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6891-O se convocó a la sesión No. 184 - Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, para el día 30 de diciembre de 2022 cuyo punto

No. 1 establece: “1. *Continuación del tratamiento del proyecto de subdivisión del PUAE San Patricio; y, resolución al respecto.*”

Que, mediante Oficio Nro. STHV-2022-1979-O de 30 de diciembre de 2022 se envió un alcance al oficio No. STHV-2022-1970-O de 27 de diciembre de 2022 y se remitió el informe técnico actualizado requerido para el trámite correspondiente, que menciona en la parte pertinente: “... *la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano en cumplimiento del Numeral 2 “PROCEDIMIENTO”, del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES...”;*”

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; artículo 87, letras a) y y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y lo dispuesto por el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto autorizar el fraccionamiento y diseño de los lotes, el trazado vial, las áreas verdes y de equipamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San Patricio” aprobado mediante Ordenanzas No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019 reformada mediante ordenanza No. 004 sancionada el 09 de diciembre de 2021.

Artículo 2.- Plazo de ejecución de obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras se realizará de conformidad al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Planos y documentos.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del promotor del PUAE San Patricio. En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura, el Concejo Metropolitano derogará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad del promotor, quien no podrá alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas en coordinación con la Administración Zonal correspondiente deberán presentar al promotor el cálculo del monto a ser cancelado por concepto de garantía para la ejecución de obras conforme lo establece la normativa metropolitana vigente.

SEGUNDA.- En caso que, por cualquier causa, se determine un error o diferencia en el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos, será responsabilidad del promotor subsanar el error o diferencia presentado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de 30 días la presente ordenanza deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones de la presente ordenanza prevalecen sobre la normativa metropolitana y reglas técnicas de igual o menor jerarquía que se le opongan.