

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA MESA TÉCNICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "SANTA MÓNICA"**

Fecha: miércoles 11 de enero de 2023

Hora: 16h00 a 16h47

I. 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.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4289-O de 2 de agosto 2022, la Secretaría General de Concejo remitió la Resolución Nro. 057-CUS-2022 y 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.”*

El 03 de agosto del 2022 se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica del PUAE Santa Mónica, conforme la convocatoria realizada mediante oficios Nro. STHV-2022-1152-O y Nro. STHV-2022-1153-O, con los delegados de la mesa técnica y el promotor del PUAE.

En dicha mesa se informó la Resolución No. 057-CUS-2022 que pone en conocimiento el proyecto de ordenanza que reforma la Ordenanza No. 003-2019 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica. Como resultado de la mesa, los miembros de la comisión 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.

Con oficio Nro. STHV-2022-1199-O de 9 de agosto de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicitó a la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo la extensión del plazo para el análisis de la propuesta de ordenanza reformativa. Dicha extensión fue autorizada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4518-O de fecha 16 de agosto de 2022, en el cual, la Secretaria General del Concejo Metropolitano concedió 15 días término para la presentación de informes correspondientes.

Mediante oficio Nro. STHV-2022-1428-O de 9 de septiembre de 2022 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicitó nuevamente extensión de plazo, el cual fue autorizado con oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-5016-O de 12 de septiembre de 2022, por 15 días término adicionales.

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, misma que se convocó con oficio Nro. STHV-2023-0011-O de 9 de enero de 2023, para las 16h00 del 11 de enero de 2023.



Con oficio Nro. EPMMOP-GG-0117-2023-OF de 10 de enero de 2023, el Gerente General de la EPMMOP delegó al Ing. Jaime Arias Velarde, Gerente de Estudios y Fiscalización y al Arq. Hidalgo Núñez, Gerente de Planificación a participar en la mesa técnica extraordinaria a realizarse el 11 de enero de 2023. En cuanto a los demás miembros de la comisión técnica, se constató su presencia.

II. 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. 044-20222 REGIMEN DE SUELO

La Disposición Reformativa 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.”

III. DESARROLLO DE LA MESA TÉCNICA PUAE

El miércoles 11 de enero de 2023, de conformidad con la convocatoria realizada mediante oficio Nro. STHV-2023-0011-O, se realizó la sesión extraordinaria de la Mesa Técnica PUAE, con el objetivo de analizar el proyecto de reforma a la Ordenanza No. 003-2019 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.

El Arq. Mauricio Marín verificó el cumplimiento del quórum.

Verificación de quórum:

Sección Segunda- RESOLUCIÓN STHV-12-2017			
Integrantes de Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)		Verificación – Quórum.	
		presente	ausente
voz y voto	Secretaria General de Planificación	✓	
	Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana	✓	
	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	✓	
	Secretaria de Ambiente	✓	
	Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad	✓	
	Secretaria de Movilidad	✓	
	Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado.		x
	Delegado de la EPMMOP	✓	
Sin voto	Gerente General de la EPMAPS o su delegado.		x
	Asesor/a del Alcalde para temas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.		x
	Administraciones zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos que deban integrarse a la mesa, según las características especiales o localización del proyecto.	✓	

Se constató el quórum para el desarrollo de la sesión con mayoría de los miembros. Se verificó que, por parte de la EPMMOP, se encuentra presente el Gerente de Estudios y Fiscalización con su debida delegación; que no existe delegación para los asistentes de la EPMAPS y del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) que haya sido realizada de manera previa a la sesión.

IV. PRONUNCIAMIENTO DE LA MESA TÉCNICA

El Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su calidad de presidente de la mesa técnica, realizó una breve introducción sobre la normativa de los proyectos

urbanísticos arquitectónicos especiales, regulados en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Se da lectura a las resoluciones que contienen el procedimiento para el tratamiento de las mesas técnicas y de las etapas de los PUAE, que en el artículo 13 “*análisis de los PUAE*”, y menciona que, en el caso de modificaciones o reformas, éstas estarán a cargo de la mesa técnica, siempre y cuando los proyectos cumplan con los parámetros y requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación.

De la lectura al proyecto de ordenanza reformatoria se infiere que no se contemplan aspectos referentes a modificaciones sobre reglas técnicas de vías, equipamientos o áreas verdes, y otros aspectos, que de acuerdo a las resoluciones en referencia deben ser analizadas por parte de la mesa técnica.

Se da lectura a la Resolución STHV-17-2018, artículo 4, donde se establecen los requisitos para los PUAE, especificando las etapas de tratamiento que se encuentran reguladas. La primera etapa menciona que se debe validar la información entregada por el promotor a la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

De acuerdo al proyecto normativo tratado por la mesa técnica PUAE, no existe expediente recibido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por lo que el proyecto de ordenanza no contiene aspectos relacionados a los requisitos determinados en cada una de las siguientes etapas de tratamiento de PUAE:

- Etapa I. Validación de la información del proyecto entregada por el promotor: no contiene aspectos relacionadas a los requisitos en esta etapa.
- Etapa II. Análisis del proyecto: no contiene propuesta urbano arquitectónica, por lo que no se puede determinar si el proyecto es viable o no técnicamente.
- Etapa III. Determinación de la viabilidad o inviabilidad del proyecto: no se presentan los informes técnicos requeridos para determinar la viabilidad o no del proyecto.
- Etapa IV. Cálculo de la concesión onerosa de derechos y propuesta de pago: no se presenta la propuesta de pago ni el cálculo del valor de la COD.

Análisis y debate de la mesa técnica:

Toman la palabra los Secretarios y el delegado presente en la Mesa Técnica, determinando el siguiente criterio, por unanimidad:

El proyecto legislativo analizado por la Mesa Técnica PUAE no contiene los aspectos técnicos regulados por las resoluciones STHV-12-2017 y STHV-17-2018, por lo que no es posible cumplir el procedimiento establecido para el análisis en sus diferentes etapas.

VI. CONCLUSIONES DE LA MESA TÉCNICA

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.

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.

VII. SUSCRIPCIÓN DEL ACTA

Suscriben el Acta de la Mesa Técnica de PUAE los asistentes de las dependencias que asistieron a la sesión extraordinaria con fecha 11 de enero de 2023:

Entidad integrante de Mesa Técnica	Nombre Secretario/a	Firma
Secretaría General de Planificación	Nadia Ruiz	
Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana	Carolina Velásquez	
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	Mauricio Marín	
Secretaría de Ambiente	Cecilia Pacheco	
Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad	Daniela Espinoza	



Secretaria de Movilidad	Gisel Paredes	
Gerente de Estudios y Fiscalización / Delegado de la EPMMOP	Jaime Arias	