

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

PARA: Sr. Ing. Jorge Anibal Merlo Paredes
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y
OBRAS PÚBLICAS

ASUNTO: Informe jurídico respecto a los aportes urbanísticos del bulevar y la estación de transporte público Cumbayá por parte del promotor BOTANIQO, relacionado con la ordenanza metropolitana Nro. OT-003-2022-PUOS

De mi consideración:

En cumplimiento a la disposición impartida por el señor Gerente General (S) con nota inserta en el memorando Nro. 1630-EPMMOP-GTE-2022-M de 23 de noviembre de 2022, mediante el cual, la Gerencia de Terminales y Estacionamientos solicitó se elabore un informe jurídico sobre la ordenanza metropolitana Nro. OT-003-2022-PUOS, respecto a la factibilidad de construir el bulevar y conservar el ingreso y salida de la estación de transporte público Cumbayá por el predio del bulevar; elevar a su conocimiento el siguiente informe jurídico:

I. Antecedentes

1. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió el Informe Técnico Nro. IT-004-DMPPS-STHV-2021 sobre el PUA TOMORAGUADUA S.A. en el que detalla los aportes urbanísticos que forman parte del proyecto, con documento de referencia Nro. STHV-2021-0284-E de 29 de enero de 2021, concluyó:

“(…)

- **Estación de Transporte Público:** *El PUA TOMORAGUADUA propone realizar una inversión para la construcción de la primera fase de la Estación de Transporte Público, cuyo alcance es entregar a la ciudad un equipamiento de transporte operativo para fines del servicio de los usuarios del sistema de transporte público.*
- **Equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar:** *el PUA TOMORAGUADUA propone equipar las áreas verdes públicas, adecuar las condiciones del conector escénico existente y habilitar un bulevar público frente a la Av. Interoceánica.”*

2. La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la compañía TOMORAGUADUA S.A. en acatamiento a la resolución Nro. C 021-2021 expedida por el Concejo Metropolitano el 14 de marzo de 2021, celebró el convenio CONV. No. EPMMOP-2021-002 el 8 de abril de 2021; posteriormente, se suscribió la Adenda

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

CONV. No. EPMMOP-2022-01 el 11 de enero de 2022, con el objeto que la promotora entregue los aportes urbanísticos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como son: la Estación de Transporte Público Cumbayá, el bulevar, el equipamiento de áreas verdes de propiedad municipal y la adecuación del conector escénico; en el plazo de tres años desde el otorgamiento de las licencias de construcción para el mencionado proyecto.

3. El 17 de noviembre de 2022 con oficio Nro. STHV-2022-1798-O, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió criterio técnico sobre el aporte urbanístico en referencia a la ordenanza Nro. OT-003-2022-PUOS, en el cual concluyó: *“En consideración a las determinaciones antes expuestas, se establece que la ejecución de los aportes urbanísticos establecidos en el Convenio entre TOMORAGUADUA S.A. y la EPMMOP, en este caso, específicamente la construcción del bulevar sobre el predio Nro. 36975779, no se opone a la planificación urbana siempre que el proyecto se apegue estrictamente a la normativa vigente respecto al aprovechamiento urbanístico, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las Reglas Técnicas y los Estándares Urbanísticos definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que sean aplicables según el tipo de intervención con el uso del suelo de Protección Ecológica (PE). (...)*

Por todo lo expuesto anteriormente, y en razón de que el trámite fue ingresado antes de la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 044-2022, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 602 de 11 de noviembre de 2022 que a su vez pone en vigencia la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, y que contienen disposiciones expresas sobre la normativa que han de aplicar trámites iniciados antes de la vigencia de las mencionadas ordenanzas, se recomienda poner en conocimiento de la Comisión de Uso de Gestión del Suelo, a fin de que se analice la pertinencia de consultar a la Procuraduría Metropolitana respecto de la normativa aplicable a este caso, toda vez que fue el Concejo Metropolitano el órgano que aprobó las ordenanzas mencionadas en este oficio.”

4. El 21 de noviembre de 2022 la Gerencia de Terminales y Estacionamientos emitió el informe técnico de situación CONV. No. EPMMOP-2021-002, respecto a la ordenanza Nro. OT-003-2022-PUOS, en el cual se concluyó y recomendó: *“La Ordenanza OT-003-2022-PUOS, aprobada por el Concejo Metropolitano a través del cual se estableció en la disposición general segunda que: “...Cualquier intervención que se realice en el predio Nro. 3697579 será la única finalidad de restauración ecológica, que deberá cumplir con los estándares urbanísticos determinados para quebradas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo”.*

Bulevar

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

Procede conforme lo comunicado en oficio Nro. STHV-2022-1798-O de 17 de noviembre de 2022, en el cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa “la construcción del Boulevard sobre el predio Nro. 3697579, no se opone a la planificación urbana siempre que el proyecto se apegue estrictamente a la normativa vigente respecto al aprovechamiento urbanístico, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las Reglas Técnicas y los Estándares Urbanísticos definidos en Plan de Uso y Gestión de Suelo, que sean aplicables según el tipo de intervención compatible con el uso de suelo de Protección Ecológica (PE)”.

Estación de transferencia

Por definir si procede el ingreso a la estación por el predio Nro. 3697579, en tal sentido, se acoge la recomendación de la STHV mediante la cual, menciona: “(...) en razón de que el trámite fue ingresado antes de la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 044-202, publicada en el Registro Oficial No. 602 de 11 de noviembre de 2022 que, una vez pone en vigencia la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, y que contienen disposiciones expresas sobre la normativa que han de aplicar los trámites iniciados antes de la vigencia de las mencionadas ordenanzas, se recomienda poner esta comunicación en conocimiento de la Comisión de Uso del Suelo, a fin de que analice la pertinencia de consultar a la Procuraduría Metropolitana respecto de la normativa aplicable a este caso, toda vez que fue el Concejo Metropolitano el órgano que aprobó las ordenanzas mencionadas en este oficio.

6. Recomendaciones

Con los antecedentes expuestos, es necesario considerar que, en el predio Nro. 3697579 (BULEVAR), se proyectó el ingreso y salida de vehículos, buses y usuarios de la Estación de Transporte Público, conforme a los diseños entregados por la PROMOTORA, y que se encuentran en análisis de la EPMMOP; por lo cual, esta gerencia acoge la recomendación de la STHV, que sugiere gestionar a través de la Comisión de Uso del Suelo, las respectivas consultas a la Procuraduría Metropolitana, con la finalidad de determinar si es factible la construcción del BULEVAR, conforme a lo resuelto en la Resolución No. C21-2021 de 14 de marzo de 2021, sobre la cual se aprobó las asignaciones de usos de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio No. 279520, conforme el Cuadro No. 1 y mapa anexo a la misma Resolución, referidos del Informe Técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021. Comunicamos que el trámite indicado previo a la suscripción de la Ordenanza OT-003-2022-PUOS, se encuentra vigente y en curso.”

5. El 29 de noviembre de 2022 con oficio Nro. EPMMOP-GG-5150-2022-OF, se puso en conocimiento del concejal metropolitano Juan Manuel Carrión, el informe de la inspección efectuada al predio Nro. 279520 Cumbayá, en el cual se concluyó:

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

“(…) la EPMMOP a través de la Gerencia de Estudios y Fiscalización y la Gerencia de Administración de Parques y Espacio Verdes, deberá aprobar los diseños definitivos de los cuatro aportes urbanísticos (bulevar, Estación de Transporte, Rehabilitación de áreas Verdes y Conector escénico) los mismos que han sido revisados en concordancia con lo establecido en el Convenio EPMMOP-2021-002.

Dichos diseños no han sido entregados a la PROMOTORA, en razón de la aplicación de la ORDENANZA OT-003-2022-PUOS de 23 de agosto de 2022; debido a que podría afectar significativamente los aportes urbanísticos BULEVAR y por ende la funcionalidad de la Estación de Transferencia, toda vez que, el ingreso y salida de vehículos proyectada en el predio municipal No. 3697579, ahora cuenta con un uso de suelo diferente.

Por otro lado, es necesario indicar que, mediante oficio AFFV-DJA-294-1372022 de 22 de julio de 2022, Fideicomiso Botánico, entregó toda la documentación para gestionar la donación del predio 3733695 a favor de la Municipalidad de Quito, trámite indispensable que requiere del pronunciamiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; a fin de que la EPMMOP, pueda aprobar los diseños de la Estación de Transporte Público una vez que dicho predio sea público.”

II. Marco jurídico

1. El artículo único de la Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS M, sancionada el 5 de noviembre de 2019 dispuso: *“Refórmese los mapas PUOS U2-2, Mapa de Uso de Suelo Principal y Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad, anexos de la ordenanza metropolitana No. 012, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por la ordenanza metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017, según lo establecido en la Matriz de Cambios 2019, correspondiente al Anexo No. 1 de la presente ordenanza modificatoria, los cuales se detallan a continuación:*

PREDIO	PROPIETARIO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3697579	Municipio de Quito	Residencial Urbano 2	A10 (A604-50)	Urbano

2. El artículo único de la Ordenanza Metropolitana No. OT-003-2022-PUOS de 23 de agosto de 2022, que modificó la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

OT-001-2019-PUOS de 5 de noviembre de 2019, modificatoria de la ordenanza Metropolitana Nro. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las ordenanzas metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018 estableció:

(...) En el cuadro del artículo único de la Ordenanza Nro. OT-001-2019-PUOS, sancionada el 05 de noviembre de 2019, respecto a las asignaciones de uso de suelo equipamiento y zonificación A10 (A 604-50) del predio Nro. 3697579, de propiedad de Municipio de Quito, modifíquese dichas asignaciones según el siguiente detalle:

PREDIO	PROPIETARIO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3697579	Municipio de Quito	Protección Ecológica	A31 (PQ)	Urbano

3. La Disposición reformativa décima segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 publicada en el Registro Oficial Nro. 602 de 11 de noviembre de 2022, mediante la cual se sustituyó el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, del libro IV.I. “Del Uso de Suelo, del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito” 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: 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.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la posterior

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse también quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el cálculo de número de unidad de vivienda por el lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso.

III. Análisis y pronunciamiento

El 8 de abril de 2021, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la compañía TOMORAGUADUA S.A., celebraron el Convenio CONV. No. EPMMOP-2021-002 para la entrega de los siguientes aportes urbanísticos: Estación de Transporte Público Cumbayá, equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar. El 11 de enero de 2022 se suscribió la Adenda CONV. No. EPMMOP-2022-01. Los mencionados aportes estipulados en estos instrumentos, se encuentran de conformidad con lo previsto en el Informe Técnico Nro. STHV-2021-0284-E de 29 de enero de 2021, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y en la resolución Nro. C 021-2021 expedida por el Concejo Metropolitano de 14 de marzo de 2021.

Con la entrada en vigencia de la ordenanza metropolitana No. OT-003-2022-PUOS, de 23 de agosto de 2022, que reformó la Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS M, sancionada el 5 de noviembre de 2019, el predio municipal Nro. 3697579 cambió de residencial urbano a protección ecológica, y de la zonificación A10 (A604-50) a A31 (PQ), en vista que este predio anteriormente tuvo como destino la construcción de la estación de transporte público Cumbayá.

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

Sin embargo, al emitir la mencionada ordenanza no se consideró que en este predio se planificó construir el bulevar y la entrada a la estación de transporte público Cumbayá como un aporte urbanístico del Fideicomiso BOTANIQO. Al haberse cambiado de categoría el mencionado predio a protección ecológica, la ordenanza tiene efectos directos en las cláusulas tercera y cuarta del convenio CONV. No. EPMMOP-2021-002, dado que en ese predio se iba construir el bulevar y el ingreso de la estación de transporte público Cumbayá, para lo cual la promotora BOTANIQO elaboró los estudios y diseños y se encuentra en revisión de la Gerencia de Estudios y Fiscalización de la EPMMOP.

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, por su parte, con oficio Nro. STHV-2022-1798-O de 17 de noviembre de 2022 manifestó que la ejecución de la construcción del bulevar en el predio Nro. 3697579 no se opone a la planificación urbana, siempre que se encuentre de acuerdo a la normativa vigente en lo concerniente al aprovechamiento urbanístico, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las Reglas Técnicas y los Estándares Urbanísticos definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que sean aplicables según el tipo de intervención compatible con el uso de suelo de Protección Ecológica (PE).

De la misma forma, la mencionada entidad concluyó que, de acuerdo con la disposición reformativa décima segunda de Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, fue sustituida la disposición general cuarta de la Ordenanza PMDOT PUGS No. 001-2021, según la cual todos los procesos o trámites iniciados antes de la entrada en vigencia de la ésta última ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora se sujetarán a los procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. Por lo expuesto, señala que el trámite referente al proyecto Botánico fue aprobado antes de la entrada en vigencia de la ordenanza metropolitana Nro. 044-2022.

En función de lo señalado, si bien la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en calidad de entidad rectora del uso del suelo, ha manifestado que es procedente la construcción del bulevar siempre que se cumpla con la normativa vigente y el trámite del proyecto BOTÁNICO fue ingresado antes de la entrada en vigencia de la ordenanza metropolitana No. 044-2022, la cual, a su vez, puso en vigencia la ordenanza metropolitana Nro. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, la ordenanza metropolitana No. OT-003-2022-PUOS de 23 de agosto de 2022 que cambió de categoría al predio municipal Nro. 3697579 de residencial urbano a protección ecológica se encuentra en vigencia y es de estricto cumplimiento a partir de la fecha de su sanción.

Al existir aparente contradicción entre las dos ordenanzas metropolitanas analizadas que impedirían la ejecución del bulevar y la entrada a la estación de transporte público Cumbayá que forman parte de los aportes urbanísticos que son objeto del convenio

Memorando Nro. 3257-EPMMOP-GJ-2022-M

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2022

CONV. No. EPMMOP-2021-002 celebrado el 8 de abril de 2021, entre la EPMMOP y la compañía TOMORAGUADUA S.A., se recomienda solicitar a la presidente de la Comisión de Uso y Gestión del Suelo se eleve a consulta del señor Procurador Metropolitano este particular; por lo que agradeceré autorizar a esta Gerencia Jurídica la elaboración del oficio a dirigirse a la citada comisión en los términos indicados.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Anabelle del Rosario Plaza Orbe.

GERENTE JURÍDICO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - GERENCIA JURÍDICA

Copia:

Sra. Ing. Mirna Elizabeth Mendoza Zambrano

Coordinador Ejecutor de Procesos 2

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - DIRECCIÓN DE TERMINALES Y PEAJES

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Dimas German Vargas Llanos	dv	EPMMOP-GJ-DEJN	2022-12-01	
Aprobado por: Anabelle del Rosario Plaza Orbe.	arpo	EPMMOP-GJ	2022-12-01	

