



DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

1. Antecedentes.

Mediante oficio Nro. EPMMOP-GG-4226-2022-OF de 06 de octubre de 2022, por intermedio del Ing. Jorge Merlo, Gerente General de la EPMMOP, se remitió al despacho de la Concejala Mónica Sandoval, los oficios Nros. 1241-EPMMOP-GTE-2022-OF; EPMMOP-GG-3887-2022-OF; EPMMOP-GG-3982-2022-OF; EPMMOP-GG-4137-2022-OF de fecha 01, 16, 21 y 29 de septiembre de 2022 respectivamente, a través de los cuales, se ha solicitado, a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, un informe con base en la Ordenanza OT-003-2022-PUOS, mediante la cual, se modifica la asignación de uso de suelo del predio Nro. 3697579, de propiedad del Municipio de Quito, como PROTECCIÓN ECOLÓGICA, Zonificación A31 (PQ); informar si la misma no se contrapone con el proyecto definitivo del aporte urbanístico Bulevar; o en su defecto referir las consideraciones a tomar en cuenta para los diseños definitivos que permitan dar cumplimiento a la referida Ordenanza”; las posibles afectaciones al Convenio administrado por la EPMMOP para la entrega de aportes urbanísticos, por cuanto afecta a los proyectos Bulevar y el ingreso y salida a la Estación de Transporte Público de Cumbayá; motivo por el cual, se solicitó a la Concejala, convocar a una mesa de trabajo a la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y a la EPMMOP.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0898-O de fecha 08 de noviembre de 2022, la Abg. Mónica Sandoval C., Concejala Metropolitana, convocó a la mesa de trabajo para tratar sobre la Estación de Transferencia como aporte urbanístico del Proyecto Botánico, la cual se llevó a cabo el día miércoles 09 de noviembre 2022, en la sala de reuniones del despacho. Al respecto, conforme a su delegación establecida en el Oficio Nro. EPMMOP-GG-4767-2022-OF de fecha 08 de noviembre de 2022

De conformidad con el alcance de la reunión, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se comprometió a remitir a la EPMMOP la respuesta respecto a lo solicitado en oficios Nro. 1241-EPMMOP-GTE-2022-OF; EPMMOP-GG-3887-2022-OF; EPMMOP-GG-3982-2022-OF; EPMMOP-GG-4137-2022-OF.

2. Desarrollo.

Mediante oficio Nro. STHV-2022-1798-O de 17 de noviembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa lo siguiente:

Mediante Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS, sancionada el 05 de noviembre de 2019, se modificó parcialmente la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018.

Mediante Resolución C021-2021, expedida el 14 de marzo de 2021, se estableció la “ASIGNACION DE DATOS DE ZONIFICACION AL LOTE CON PREDIO NO. 279520”. El artículo 2 de la mencionada Resolución dispone: “De manera previa a la asignación de los datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio Nro. 279520 se deberá suscribir un convenio entre el propietario y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Pública, cuyo objeto será la entrega de los de aportes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en el literal g) del numeral 1) del artículo Art. IV.1.66 del Código Municipal. El convenio deberá contener los aportes, condiciones,



DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

términos, plazos, garantías de cumplimiento y demás cláusulas exorbitantes propias del derecho público. Los aportes urbanísticos propuestos por el propietario del predio Nro. 279520 son los establecidos en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y deberán ser entregados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de una comisión técnica en los términos definidos en el convenio”.

El convenio No. EPMMOP-2021-002, que tiene como objeto “...la entrega de aportes urbanísticos por parte de TOMORAGUADUA S.A., al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la EPMMOP,” fue suscrito el 8 de abril de 2021. Con fecha 11 de enero de 2022 se suscribe la adenda al convenio en mención.

Mediante Informe No. IC-O-CUS-2022-066 de 15 de junio de 2022, la Comisión de Uso de Suelo resolvió: “...emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001- 2019- PUOS, SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO (PUOS), MODIFICADA POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS No. 0192 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 Y No. 210 DE 12 DE ABRIL DE 2018”; salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.”

Mediante Ordenanza OT-003-2022-PUOS, sancionada el 16 de agosto de 2022, el Concejo Metropolitano modificó la asignación de uso de suelo y zonificación del predio No. 3697579, de propiedad del Municipio de Quito (...) uso de suelo de Protección Ecológica, se asigna la zonificación PQ (Protección de Quebradas)

Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS

Respecto a las intervenciones en el predio No. 3697579, el Concejo Metropolitano estableció, a través de la disposición general segunda de la Ordenanza OT-003-2022-PUOS, 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.”.

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 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 el 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).

3. Subdivisión lote macro por LMU10

Con base a la subdivisión del predio No. 279520 emitida el 8 de noviembre de 2021, por la Administración Zonal Tumbaco e inscrita en el Registro de la Propiedad, se aprobó la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10, que divide los siguientes predios:



DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

- a. Predio No. 3731657
- b. Predio No. 3731656
- c. Predio No. 3731655
- d. Predio No. 3731654



4. Aportes urbanísticos.

Con base al Informe Técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021, en el cual se detallan los aportes urbanísticos que por parte del promotor se entregará al Municipio del DMQ, en un plazo de tres años a partir de la obtención de la LMU10.

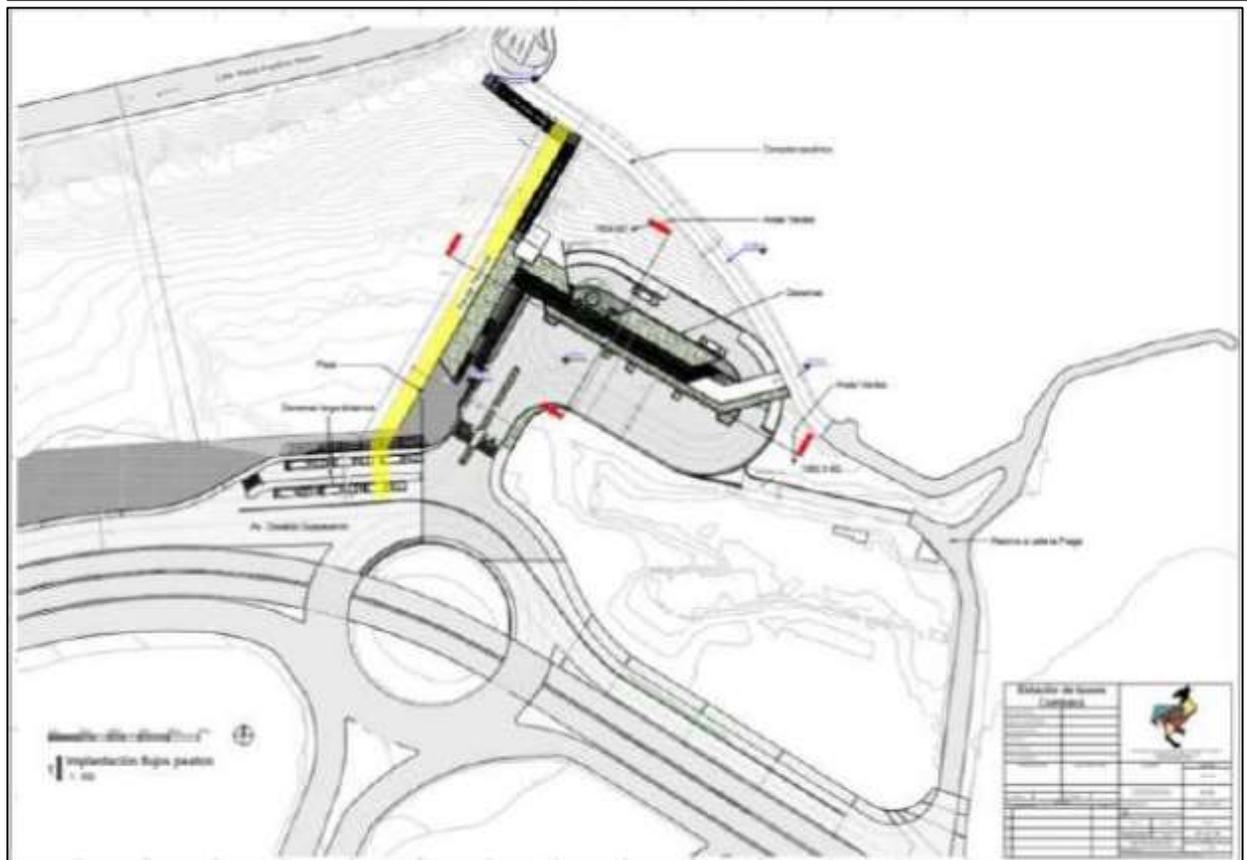
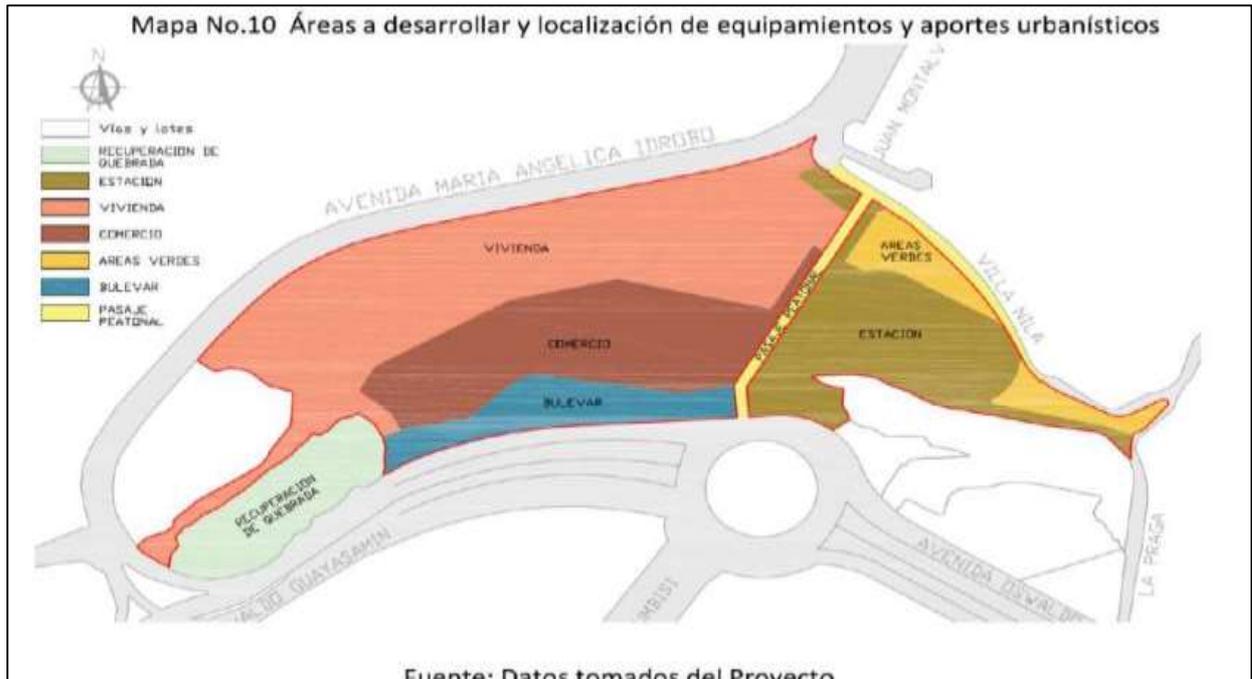
Cuadro No.15 Monto de inversión de aportes urbanísticos

RUBRO	VALOR APROXIMADO DE INVERSIÓN
Estudios	\$100 mil dólares
Suelo adicional al 15% requerido por Ley	\$521,467.20 dólares
Estación de Transporte Público	Tope de inversión: \$2 millones de dólares
Equipamiento áreas verdes, conector escénico y bulevar	Hasta \$200 mil dólares
Total inversión aportes urbanísticos	Hasta \$ 2,821,467.20 millones

Fuente: datos tomados del Proyecto



DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008





DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

De conformidad con la cláusula CUARTA el Convenio No. EPMMOP-2021-002, y Adenda modificatoria del referido instrumento, es necesario indicar que la PROMOTORA ha realizado la entrega de diseños de los cuatro aportes urbanísticos a la EPMMOP: (a1: Estación de transporte Público; a2: Equipamiento áreas verdes; a3: Equipamiento Conector Escénico; a4: Equipamiento Bulevar); sobre los cuales, la EPMMOP, ha realizado las observaciones en correspondencia al Convenio y legislación vigente. En su defecto la PROMOTORA ha entregado los diseños corregidos de los cuatros proyectos de acuerdo al siguiente detalle:

PROYECTO DEFINITIVO ESTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO DE CUMBAYÁ:

https://drive.google.com/drive/folders/1FOb6Tc2uMXFr3WX_OdMhMtRf9m32h_1v?usp=sharing

PROYECTO DEFINITIVO ÁREAS VERDES:

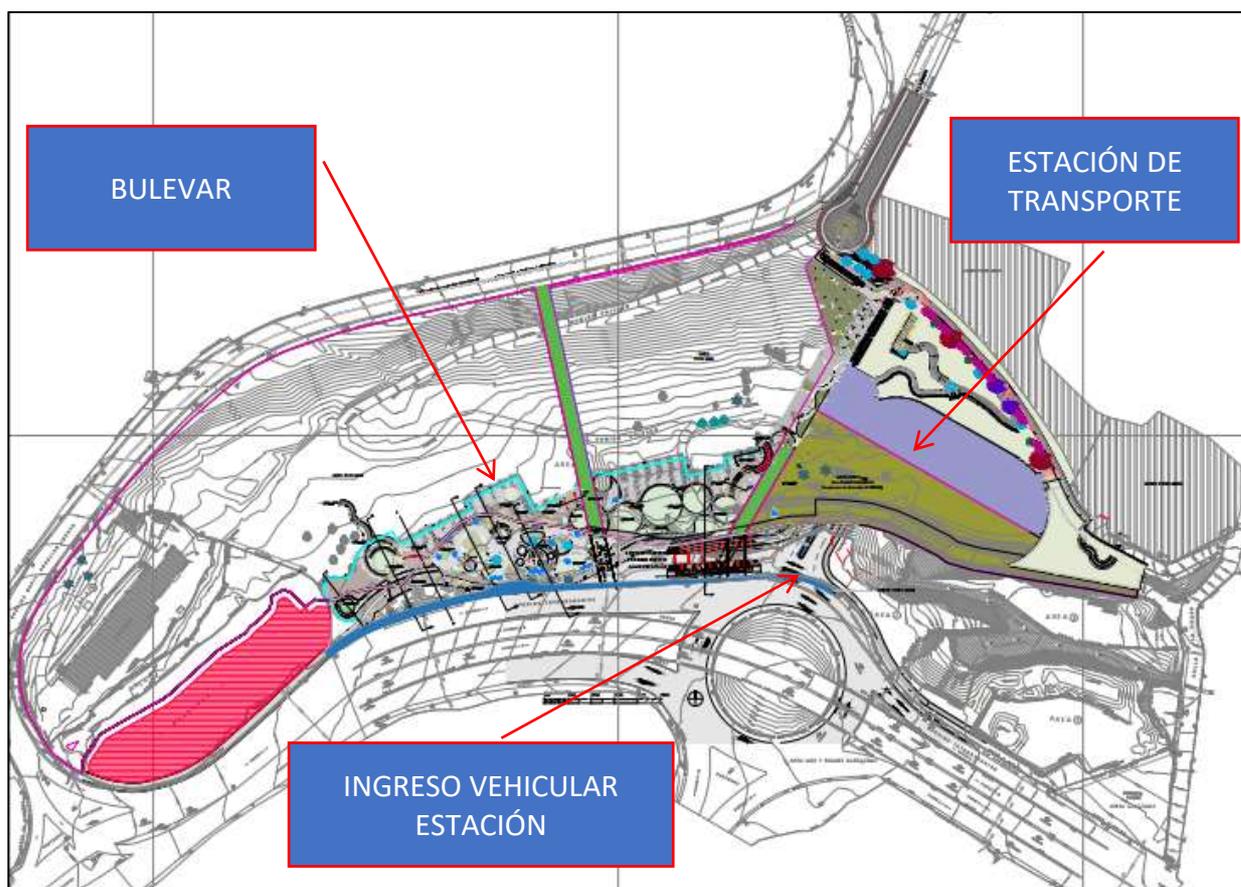
https://drive.google.com/drive/folders/1ZW2eYSZKCyh6foL-MHWHQePK2M_Zb2-O?usp=sharing

PROYECTO DEFINITIVO CORREDOR ESCÉNICO:

https://drive.google.com/drive/folders/1w_4Qrwch93akDWMIvzxTv-a0rWqM5Otr

PROYECTO DEFINITIVO BULEVAR:

https://drive.google.com/drive/folders/1mFaaE_vst8dCZ0JHeoooTobaldVCUkhX





DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

5. Conclusiones:

La Ordenanza OT-003-2022-PUOS, aprobada por el Concejo Metropolitano a través de la 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

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 apege 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 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 044-2022, 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 los trámites iniciados antes de la vigencia de las mencionadas ordenanzas, se recomienda poner esta comunicación en conocimiento de la Comisión de Uso de 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 a 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 de Suelo, las respectivas consultas a la Procuraduría Metropolitana, con la finalidad de determinar si es factible la construcción del Bulevar y conservar el ingreso y salida de la Estación de Transporte por el predio del BULEVAR, conforme 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 al Cuadro No. 1 y mapa anexo a la misma Resolución, referidos del Informe Técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021.

Comunicamos que el trámite iniciado previo a la suscripción de la Ordenanza OT-003-2022-PUOS, se encuentran vigente y en curso.



DOCUMENTO:	CÓDIGO:
INFORME TÉCNICO DE SITUACIÓN CONV. No. EPMMOP-2021-002, RESPECTO A LA ORDENANZA Nro. OT-003-2022-PUOS.	EPMMOP-GTE-2022-0008

Quito, 21 de noviembre de 2022

Elaborado por:	Mgs. Oscar F. Ponce P. Coordinador Ejecutor de Procesos 2	
Revisado por:	Arq. Fabián Valencia Director de Terminales y Peaje	
Aprobado por:	Ing. Mirna Mendoza Gerente de Terminales y Estacionamientos	