



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En la sesión ordinaria Nro. 032, de 29 de octubre de 2019, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Nro. OT-001-2019-PUOS, 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 Nro. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y Nro. 210 de 12 de abril de 2018, las cuales reforman 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 Nro. 0127, de 25 de julio de 2016; sancionada el 05 de noviembre de 2019.

En el artículo único de la referida ordenanza, se cambia entre otros, el uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3697579, de propiedad municipal, a uso de equipamiento con zonificación A10 (A604-50). Este cambio se realizó en razón de que se tenía planificado construir la Estación de Transferencia de Cumbayá, la cual fue considerada un equipamiento indispensable para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá, convirtiéndose en una necesidad manifestada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá.

Por otro lado, mediante Resolución Nro. C 021-2021, de 14 de marzo de 2021, el Concejo Metropolitano aprobó las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio Nro. 279520, en virtud de la petición del señor Carlos Montúfar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp., Gerente General de TOMORAGUADUA S.A., el mismo que tenía una asignación de uso de suelo equipamiento y zonificación ZC, la cual de conformidad con el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210 señala que: *"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. (...)"*.

Es importante mencionar que en el predio Nro. 279520, se establece como aportes urbanísticos, entre otros, la dotación del equipamiento de transporte público. En el informe técnico Nro. IT-004-DMPPS-STHV-2021 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda detalla los aportes urbanísticos al predio en mención.

En la referida Resolución Nro. C 021-2021, se incluyó, además, que 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 para el cumplimiento y entrega de



## **ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS**

aportes por parte del propietario hacia el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Publicas. Dicho convenio fue suscrito el 08 de abril de 2021.

Con los antecedentes expuestos, se concluye que la Estación de Transferencia de Cumbayá definitiva será construida en el predio Nro. 279520, según el criterio técnico favorable establecido mediante oficio Nro. SM-2020-245, de 10 de noviembre de 2020, de la Secretaría de Movilidad; en este sentido, las asignaciones de uso y zonificación otorgadas al predio Nro. 3697579, ya no se justifican, por tanto, se establece la necesidad de revertir el cambio.

.



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

### CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 1, 6 y 7 del artículo 3 de la Constitución de la República, en adelante “Constitución”, determinan que son deberes primordiales del Estado: “1. *Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes*”; (...) “6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización*”; y, “7. *Proteger el patrimonio natural y cultural del país*”;
- Que,** el artículo 14 de la Constitución reconoce el derecho de la población: “*a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay*”;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución señala que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”;
- Que,** el artículo 71 de la Constitución establece que: “*La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. (...) El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema*”;
- Que,** el artículo 73 de la Constitución determina que: “*El Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente de los ciclos naturales*”;
- Que,** el artículo 95 de la Constitución señala que: “*Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.*”



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

- Que,** el artículo 240 de la Constitución menciona que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que,** el artículo 241 de la Constitución señala que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *“1. Planificar 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; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...);*
- Que,** el artículo 409 de la Constitución determina que: *“Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión”;*
- Que,** la letra d) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, establece que: *“dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: (...) d) La recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible y sustentable”;*
- Que,** las letras a), c), e) y k) del artículo 84 del COOTAD determinan entre las funciones del gobierno del distrito metropolitano la de: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...), 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, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, (...)”;* y, *k) Regular, prevenir y controlar la contaminación*



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

*ambiental en su circunscripción territorial de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;*

- Que,** el artículo 85 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;
- Que,** el artículo 87 literal a) del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;
- Que,** conforme lo establece el artículo 87, letra v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *"...v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;
- Que,** el artículo 297 del COOTAD señala que: *"El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos"*;
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales ratifica las funciones ambientales y sociales de la propiedad de la tierra rural, las políticas de apoyo para el cumplimiento de estas funciones, la planificación productiva enmarcada en directrices de planificación y ordenamiento territorial, el control de la expansión urbana en predios rurales;
- Que,** el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en adelante LOOTUGS, señala respecto a las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos para el uso y la gestión del suelo: *"3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley"*;
- Que,** los numerales 1 y 3 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establecen: *"1. Regulará el uso y la adecuada ocupación del*



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

*suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...) 3. Prevedrá y controlará cualquier tipo de contaminación del ambiente”;*

**Que,** el numeral 1 del artículo 8 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprobó el “*Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT 2015 -2025*”, instrumento que promueve mediante sus políticas ambientales: “*la sustentabilidad ambiental del territorio garantizando los servicios ecosistémicos, del patrimonio natural, fomentando su conocimiento, su manejo sustentable y su contribución al tejido urbano-rural; Garantizar la sostenibilidad local del territorio enfocado a la reducción y compensación de la huella de carbono y a la resiliencia del DMQ frente al cambio climático; Garantizar el derecho de la ciudadanía a vivir en un ambiente sano, precautelando la calidad de los recursos naturales; Fomentar en la ciudadanía los principios de ciudad sostenible, soportados por compromisos conjuntos que logren incidir en los patrones de producción, comportamientos y hábitos de consumo de todos los sectores del DMQ*”;

**Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, referente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) señala que es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con el artículo 2140 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación;

**Que,** el artículo 21470 del Código Municipal relativo al Uso Protección Ecológica señala: “*1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. 2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. 3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente. 4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el Plan*





## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

*de Uso y Ocupación de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20 grados de inclinación.”;*

- Que,** el Artículo 1 de la Resolución C-350 sancionada el 25 de julio de 2012 en su parte pertinente dice; “... *Al sistema de Quebradas del Distrito Metropolitano de Quito, como Patrimonio Natural, histórico, cultural y paisajístico, y establecer como prioritario su cuidado, rehabilitación integral y mantenimiento a fin de prevenir los riesgos inherentes y brindar a la ciudadanía lugares de alta calidad ambiental, recreación, esparcimiento y cultura. Para el efecto el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del marco jurídico de sus competencias, promoverá, gestionará y evaluará las políticas y estrategias destinadas a la recuperación del sistema de quebradas dentro del territorio del Distrito”;*
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS);
- Que,** en la sesión ordinaria Nro. 032, de 29 de octubre de 2019, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Nro. OT-001-2019-PUOS, denominada: “*Ordenanza 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 Nro. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y Nro. 210 de 12 de abril de 2018 , la cual reforma 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. 0127, de 25 de julio de 2016; sancionada el 05 de noviembre de 2019;*
- Que,** en el artículo único de la Ordenanza Nro. OT-001-2019-PUOS se cambió el uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3697579, de propiedad del Municipio de Quito, a equipamiento con zonificación A10 (A604-50);
- Que,** al predio Nro. 3697579 se le realizó el cambio de uso de suelo y zonificación con la finalidad de construir la Estación de Transferencia de Cumbayá, la misma que era un equipamiento necesario para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá;
- Que,** en la Resolución Nro. C 021-2021 de 14 de marzo de 2021 el Concejo Metropolitano aprobó las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio Nro. 279520, ya que tenía una asignación de uso de suelo equipamiento y zonificación ZC;



## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

**Que,** el informe técnico Nro. SA-DPN-2021-025 referente al uso del predio Nro. 3697579 de propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, señala en el punto 5 conclusiones y recomendaciones;

**Que,** mediante oficio Nro. SM-2020-245, de noviembre 10 de 2020, la Secretaría de Movilidad remite el informe técnico Nro. SM-DMPPS-153-2020, de noviembre 6 de 2020, en el que manifiesta que la Estación de Transferencia de Cumbayá definitiva, será construida en el predio Nro. 279520, por lo que ya no es indispensable que el predio Nro. 3697579, mantenga el uso de suelo y zonificación otorgada en la Ordenanza Nro. OT-001-2019-PUOS; estableciéndose así la necesidad de revertir este cambio; y,

**En ejercicio de la atribución que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; el artículo 2 y 8, numeral 1 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y artículo 87, letras a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; expide la siguiente:**

**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**

**Artículo Único.-** 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 del 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

### Disposiciones Generales:

**Primera.** - Actualícese el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo único.





## ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS

**Segunda.** - 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.

**Tercera.** - La Administración Zonal Tumbaco, así como la Agencia Metropolitana de Control en coordinación con el Cuerpo de Bomberos, Cuerpo de Agentes Metropolitanos, Secretaria de Ambiente y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, serán los encargados del estricto cumplimiento de esta Ordenanza, para ejecutar las acciones que garanticen la seguridad ambiental y ciudadana, así como la protección y mantenimiento del predio Nro. 3697579 como parte integrante de la quebrada el Tejar.

### Disposiciones Transitorias:

**Primera.** - La Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 15 días contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza actualizará el accidente geográfico del relleno quebrada del catastro del predio Nro. 3697579.

**Segunda.** - La secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda, en el término de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, actualizará la base cartográfica de PUOS y el Informe de Regulación Metropolitana según lo establecido en el presente instrumento normativo.

**Disposición Final.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial, tal como lo dispone el artículo 324 del COOTAD.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en el Salón San Marcos del Hotel Wyndham Quito Airport, sede de la sesión del Concejo Metropolitano, a los dieciséis días del mes de agosto de dos mil veintidós.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en



**ORDENANZA No. OT-003-2022-PUOS**

sesiones Nos. 209 ordinaria, de 15 de marzo de 2022; 238 y 240 ordinarias, del 09 y 16 de agosto de 2022, respectivamente.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,  
23 de agosto de 2022.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de agosto de 2022.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**