

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

Asunto: Solicitud criterio técnico Aporte urbanístico Bulevar en referencia a la Ordenanza Nro. OT-003-2022-PUOS.

Señor Ingeniero
Jorge Anibal Merlo Paredes
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
En su Despacho

De mi consideración:

Contesto el oficio No. 1241-EPMMOP-GTE-2022-OF, con el que solicita "...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", y a las insistencias realizadas mediante oficios Nos. EPMMOP-GG-3887-2022-OF, EPMMOP-GG-3982-2022-OF y EPMMOP-GG-4137-2022-OF.

Al respecto, le manifiesto lo siguiente:

ANTECEDENTES

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.

Con oficio No. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el Informe Técnico No. SM-DMPPM-153/2020 que contiene el "ANÁLISIS Y CRITERIO JUSTIFICATIVO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE CUMBAYÁ", en el cual se estableció que: "...En su momento mediante Informe Técnico No. SM-DPPM-095/2017 del 14 de junio de 2017, se planteaba un diseño preliminar para un Terminal Provisional pero conforme avanzaba la definición de propiedad de los predios que podrían ser utilizados para el efecto se fue puliendo la idea de construir el Terminal Definitivo, que al momento se encuentra en una fase de revisión y del cumplimiento de las reglas constructivas de Arquitectura y Urbanismo para presentar a la entidades colaboradoras para su aprobación o visto bueno y continuar con los trámites posteriores pertinentes, el mismo que está previsto desarrollarse en un área estimada de 12.000 m², que corresponde al predio No. 279520, perteneciente a TOMORAGUADUA S.A. en Cumbayá. (...) Con esta realidad en la que predomina el desorden y la falta de centralización de los servicios de transporte, se ha visto como una buena posibilidad, utilizar el terreno ubicado junto a Redondel Auqui, intersección

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

de calle Interoceánica y María Angélica Hidrobo, que corresponde al predio No. 279520, perteneciente a la empresa TOMORAGUADUA S.A. con quien se está acordando su entrega para la implantación de la Estación de Transferencia de Cumbayá. (...) Con estas consideraciones, esta Secretaría considera “viable” la implementación de la Estación de Transferencia Cumbayá (....) para su implementación y construcción en el predio de propiedad de TOMORAGUADUA S.A. adjunto al intercambiador Auqui, para ir concretando los compromisos acordados. Además se recomienda que los promotores presenten a la EPMOP todos los estudios previos y del anteproyecto para la revisión final para que realicen las rectificaciones de ser el caso y finalmente proceder con su aprobación y el inicio del proceso constructivo. Conminar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que proceda con los trámites de asignación de datos de uso y zonificación del predio No. 279520 perteneciente a la empresa TOMORAGUADUA S.A., que ha sido seleccionado para la implantación de la Estación de Transferencia en Cumbayá, acogándose al régimen normativo que el Municipio ha establecido para áreas de promoción especial o proyectos urbanísticos concertados...”.

Mediante Resolución C021-2021, expedida el 14 de marzo de 2021, se estableció la “ASIGNACIÓN DE DATOS DE ZONIFICACIÓN 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 Públicas, cuyo objeto será la entrega de los 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, 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. EPMOP-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 EPMOP,...”, fue suscrito el 8 de abril de 2021. Con fecha 11 de enero de 2022 se suscribe la adenda al convenio en mención.

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2021-0120-O de 06 de julio de 2021, los Concejales Metropolitanos Dr. René Bedón y Sr. Juan Manuel Carrión, presentaron la iniciativa legislativa al proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001-2019-PUOS”. En el citado oficio se estableció: “...Nos permitimos poner en su conocimiento que, en ejercicio de la facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución Nro. C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, remito en adjunto el proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001-2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”, iniciativa legislativa que asumimos con el Concejal Juan Manuel Carrión Barragán, Presidente de la Comisión de

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

Ambiente.”.

Con oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2753-O de 12 de julio de 2021, la Comisión de Uso de Suelo remitió la Resolución No. 034-CUS-2021 de la sesión ordinaria realizada el día lunes 12 de julio de 2021, con la cual se resolvió: "...de conformidad con el literal c del artículo 13 de la Resolución Nro. C 074, una vez que se ha acordado el texto definitivo del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001-2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019", y solicita que en el plazo de 3 días se emita los informes técnicos y el informe jurídico respectivo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la Secretaría de Ambiente y a la Procuraduría Metropolitana, dependencias que deberán considerar las observaciones formuladas durante la presente sesión por los señores concejales metropolitanos miembros de la comisión.”.

Mediante oficio No. STHV-2021-0762-O de 15 julio de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el informe No. IT-STHV-DMPPS-2021-0088 en el que informó que "...Con Oficio Nro. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad remite adjunto el Informe Técnico IT-SM-DMPPM-153/2020 con el cual emite criterio favorable para la implantación de la estación de transferencia en otro predio, que no es el No. 3697579 de propiedad municipal. Debido a que el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no será objeto de construcción del proyecto de estación de transporte público, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable a la propuesta de cambio de uso de suelo y zonificación del predio No. 3697579 a Protección Ecológica y zonificación PQ, como se propone en el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001-2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019", con la finalidad de devolver el área a la protección de quebrada y realizar las gestiones necesarias para su conservación y recuperación.”.

Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-2190-O de 23 de julio de 2021, la Procuraduría Metropolitana remitió el informe jurídico, donde se establece en su parte pertinente: "...En función del Requerimiento, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto, tomando en cuenta las observaciones realizadas al mismo.”.

Mediante oficio No. GADDMQ-SA-2021-1040-O de 29 de julio de 2021, la Secretaría de Ambiente remitió el informe técnico No. IT-SA-DPN-2021-025 referente al uso de suelo del predio Nro. 3697579, en el que se estableció: "...Con base a la inspección en campo y a través del informe técnico en el predio Nro. 3697579 actualmente, se encuentra como el uso de suelo equipamiento y la zonificación A604-50 (Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2019). Y, para dar continuidad de protección y en base al artículo IV.1.52 del Código Municipal relativo al Uso Protección Ecológica se recomienda que este predio Nro. 3697579 sea considerado para cambio en su zonificación actual de uso de suelo del suelo a zonificación Protección de quebrada A31(PQ), uso anterior del suelo, a la modificatoria de Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS. Esta asignación de uso de suelo cumple con la Resolución C350. Declarar Patrimonio Natural, Histórico, Cultural y Paisajístico al sistema de quebradas del Distrito Metropolitano de Quito.”.

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

Mediante informe No. IC-O-CUS-2021-042 suscrito el 19 de agosto de 2021, la Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer 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), MODIFICADO POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 0192 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 Y NO. 210 DE 12 DE ABRIL DE 2018.”.

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 oficio No. STHV-DMGT-2022-2843-O de 17 de agosto de 2022, la Dirección Metropolitana, informó a la administradora del convenio: “...Con base a la normativa legal invocada, y como se indicó en las diferentes mesas de trabajo a la que asistieron delegados de esta dependencia, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de ser el caso, solo procederá a la revisión del Proyecto Arquitectónico de la Estación de Transporte de Cumbayá, siempre y cuando la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMOP, presente como proponente los estudios definitivos, caso contrario se deberá seguir el procedimiento ordinario en las Entidades Colaboradoras acreditadas para el efecto, quienes revisarán y verificarán el cumplimiento de Normas Administrativas y Reglas Técnicas, conforme las obligaciones establecidas en el Artículo 2110 del Código Municipal.”.

La Ordenanza Metropolitana No. OT-003-2022-PUOS, sancionada el 16 de agosto de 2022, dispone en su artículo único que se modifiquen las asignaciones de uso de suelo y zonificación para el predio No. 3697579, de propiedad del Municipio de Quito.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AL PREDIO 3697579

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, con base en el oficio No. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020, de la Secretaría de Movilidad que anexa el informe técnico No. SM-DMPPM-153/2020 de 6 de noviembre de 2020, en el que se determinó que la Estación de Transferencia de Cumbayá definitiva será construida en el predio No. 279520, por lo que ya no es indispensable que el predio No. 3697579, mantenga el uso de suelo y zonificación otorgada en la Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS.

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

En este sentido, el artículo único del referido texto normativo dispone que: “...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 de Suelo
3697579	Municipio de Quito	Protección Ecológica	A31 (PQ)	Urbano”

Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS

Conforme el uso de suelo de Protección Ecológica, se asigna la zonificación PQ (Protección de Quebradas) que según el cuadro de zonificación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo aprobado en la Ordenanza Metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018 determina los siguientes datos para la habilitación de suelo y construcción:

CUADRO N° 1

ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
A AISLADA											
No.	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	Cos pb	Cos total	Lote Mínimo	frente mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m
A31	PQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Respecto del uso de suelo protección ecológica/conservación del patrimonio natural (PE/CPN) las actividades y equipamientos permitidos conforme el Cuadro de Compatibilidades del Apéndice PUOS vigente anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, se detallan a continuación:

USO DE SUELO PRINCIPAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PROHIBIDOS
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	EEZ, EIS, EIZ, EIM EDM1, EDM3, EGB, EFZ, EFM; SAS, SFS; CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B.	II1, II2,II3,II4.; EEB, EES, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EFS, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ.; EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP.; NN1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.

Dentro del Numeral 1.1.8 del Plan de Uso y Ocupación de Suelo, Anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 210, sancionada el 12 de abril de 2018, se establecen sobre el uso de suelo protección ecológica: Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural:

- Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el PUOS.
- Podrán presentarse planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.
- En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad responsable del Territorio Hábitat y Vivienda, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.
- Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), respetando lo establecido en las ordenanzas correspondientes.
- La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables. o No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los veinte grados (20°).
- El área de edificabilidad no superará en ningún caso al porcentaje establecido en el lote mínimo de la asignación de zonificación.
- En forma general, las edificaciones en PE/CPN se acogerán a los parámetros de construcción amigables con el ambiente. o Las actividades de explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial, deberán contar con la autorización de la entidad competente.
- Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán obtener el informe favorable de la entidad ambiental competente.

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

- Para la construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas locales, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas, deberán obtener previamente un informe de la autoridad ambiental competente.

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."

Al respecto, el tomo IV del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado mediante Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001 el 13 de septiembre de 2021, cuya vigencia está sujeta a la aprobación de la Ordenanza sustitutiva al Título I "Del Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito" del Libro IV.1 del Código Municipal para el DMQ, contiene los estándares urbanísticos que han de ser observados respecto la intervención en el área de protección ecológica con uso de suelo Protección Ecológica (PE), teniendo en consideración la imposibilidad de edificar respecto a la asignación de edificabilidad PQ.

La asignación de aprovechamiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo al predio 3697579 es la siguiente:

Predio	Propietario	Uso de Suelo	Zonificación	Clasificación de Suelo
3697579	Municipio de Quito	Protección Ecológica	PQ	Urbano

Respecto a la asignación de edificabilidad del Código PQ, el Plan de Uso y Gestión del Suelo determina:

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		
A AISLADA												
No.	Zona	Altura Máxima		Retiros				Distancia entre Bloques	Cos pb	Cos total	Lote Mínimo	frente mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	m	
A135	PQ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, además dispone en el tomo II del Componente Urbanístico, respecto al uso Protección Ecológica:

“...Son zonas de suelo urbano o rural destinadas a la conservación del patrimonio natural. El uso de protección ecológica permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. (...)

Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, a vivienda unifamiliar.”.

Además, el Plan de Uso y Gestión del Suelo determina las siguientes condiciones de implantación para el Uso Protección Ecológica:

- a) Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
- b) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
- c) En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, que contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
- d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- e) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- f) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas de inclinación natural superior a los veinte grados (20°).
- g) No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ.

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

h) Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán remitirse al cuadro de compatibilidades.

El cuadro de compatibilidades del uso de suelo de Protección Ecológica en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, determina:

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Protección Ecológica (PE)	R, EEZ, EIS, EIZ, EGB, EIM, EDM1, CB1A, CB1B, CS1B, CS7B, SAS*/**, SFS*/**	EDM, EFZ, EFM, SAS, SFS, EPZ	IBI, IMI, IAI, IAR; EEB, EES, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EFS, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ECR, EGS, EGZ,; EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EPM1, EPM2, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM, SAS, SFS, NN1

Por otro lado, se pone en consideración el detalle histórico de asignación de datos de aprovechamiento urbanístico al predio Nro. 3697579:

Predio Nro. 3697579				
Ordenanza	Fecha de sanción	Uso de suelo	Zonificación	Clasificación de suelo
Ordenanza Metropolitana N° 011	22 de agosto del 2003	Protección Ecológica	A31(PQ)	No Urbanizable
Ordenanza Metropolitana N° 024	12 de junio del 2006	Protección Ecológica	A31(PQ)	No Urbanizable
Ordenanza Metropolitana N° 031	10 de junio del 2008	Protección Ecológica	A31(PQ)	No Urbanizable
Ordenanza Metropolitana N° 171	30 de diciembre del 2011	Protección Ecológica	A31(PQ)	Urbano
Ordenanza Metropolitana N° 041	22 de febrero del 2015	Protección Ecológica	A31(PQ)	Urbano
Ordenanza Metropolitana N° 127	25 de julio del 2016	Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	A31(PQ)	Urbano
Ordenanza Metropolitana N° 192	20 de diciembre del 2017	Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	A31(PQ)	Urbano
Ordenanza OT 001-2019 PUOS	05 de noviembre del 2019	Equipamiento	A10 (A604-50)	Urbano
Ordenanza OT 003-2022 PUOS	23 de agosto 2022	Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	A31(PQ)	Urbano
Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021	13 de septiembre del 2021	Protección Ecológica	A135(PQ)	Urbano

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

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 EPMMP, 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).

Con fecha de sanción 02 de noviembre de 2022 y su publicación en el Registro Oficial Edición Especial No. 602 de 11 de noviembre de 2022, entró en vigencia la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 con la cual se sustituye el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito" del libro IV.1. "Del Uso de Suelo, del Libro IV "Del Eje Territorial" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, cuya disposición reformativa décima segunda de la citada Ordenanza 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.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos 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, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de 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, emitidos 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 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

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

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 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, para el cálculo de número de unidad de vivienda por 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.

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 el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales.

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.”.

De igual manera, la disposición Reformatoria Vigésimo Tercera ibídem, determinó lo siguiente: "...- Sustitúyase la Disposición Final de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: "DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la sanción de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”

Por efectos de la disposición citada en el párrafo anterior, la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 ha entrado en vigencia conjuntamente con la Ordenanza que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo con fecha 11 de noviembre de 2022, conforme su publicación en el Registro Oficial.

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

Cabe mencionar que la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021 determina entre sus disposiciones derogatorias: "...Primera. - Deróguese la normativa de igual o menor jerarquía que se oponga a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza"; "Segunda. - Deróguese la Ordenanza No. 0041 de 22 de febrero de 2015 y sus Anexos. y "Tercera. - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0127 sancionada el 25 de julio de 2016, y sus reformas mediante Ordenanza Metropolitana No. 0210 sancionada el 12 de abril de 2018 y Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS sancionada el 5 de noviembre de 2019." , razón por la cual, la normativa urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo es la vigente al momento de emitirse la presente comunicación.

Cabe resaltar que el diseño y construcción del boulevard le corresponde al promotor del proyecto, mientras que la aprobación de los planos arquitectónicos definitivos y verificación de su cumplimiento es atribución de la EPMMOP, conforme lo establecido en el numeral 4.4.3 del Convenio No. EPMMOP-2021-002.

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 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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO
DIRECTIVO 3**
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- 1241-EPMMOP-GTE-2022-OF

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2022-4703-O.pdf
- Ordenanza Puos 003-2022.pdf
- EPMMOP-GG-2022-2075.pdf
- 6859-epmmop-gg-sg-2022-e (US-COORD-039-2022).pdf

Oficio Nro. STHV-2022-1798-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2022

- 8. Convenio aportes urbanisticos.pdf
- 11_it_sp_sa-dpn-2021-125_v4.pdf
- GADDMQ-PM-2021-2190-O.pdf
- IC-O-CUS-2021-042.pdf
- INFORME MOVILIDAD (1).pdf
- it_sthv_reforma_ot-001-2019-puos.pdf
- Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2021-0120-O.pdf
- Resolución Nro. 034-CUS-2021.pdf
- GADDMQ-SA-2021-1040-O 1.pdf
- STHV-2021-0762-O 2.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2753-O 3.pdf
- SM-2020-2458 5.pdf
- STHV-DMGT-2022-2843-O.pdf

Copia:

Señora Ingeniera
Mirna Elizabeth Mendoza Zambrano
Coordinador Ejecutor de Procesos 2
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - DIRECCIÓN DE TERMINALES Y PEAJES

Señorita Arquitecta
Karina Belén Suárez Reyes
Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señora Arquitecta
Lorena Monserrat Carranza Claudio
Coordinadora de Planificación de Suelo - Funcionaria Directiva 7
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ismael Enrique Villagomez Paredes	iv	STHV-DMPPS	2022-09-22	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-11-17	

