



**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Nro. 069 DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

LUNES 02 DE DICIEMBRE DE 2020

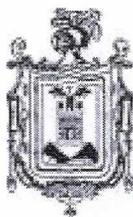
En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 15h45 del 02 de diciembre del año dos mil veinte, conforme la convocatoria Nro. 069 de 30 de noviembre de 2020, se lleva a cabo en la plataforma para reuniones virtuales "Teams" de Microsoft Office 365, la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal René Bedón.

Por disposición del presidente de la comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala virtual, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo y René Bedón, quien preside la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda		1
Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	3	2

Asiste el señor Ángel Vega, Presidente del GAD Parroquial de Pífo.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano; Paulo Salazar, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; Erika Arregui y Mariangel Muñoz, funcionarias de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Vladimir Tapia, Darío Gudiño, Roberto Noboa, Donny Aldeán y Mauricio Marín, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Israel Jiménez, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; Salomé Salazar y Verónica Cueva, funcionarias de la Administración Zonal Tumbaco; Alexa Villacrés, funcionaria de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Santiago Manosalvas, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Jenny Pinto, Anita Espín y Mónica Vinocunga, funcionarias del despacho del Concejal René Bedón; Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del Concejal Fernando Morales; Marili Hernández, funcionaria del despacho del Concejal Juan Carlos Fiallo; Patricio Torres, funcionario del despacho del Concejal Mario Granda.



Asimismo, se registra la presencia de la Abg. Damaris Ortiz, Samuel Byun, Manolo Ochoa y Said Flores, funcionarios de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.

Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:

1.- Comisión general:

Pablo Zambrano, Presidente Ejecutivo de la Cámara de Industrias y Producción.

Tema: Propuesta en el proceso de construcción de la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

2.- Conocimiento y resolución de los oficios Nros. STHV-2020-1005-O y GADDMQ-AZT-2020-2644-O de 26 de noviembre de 2020, suscritos por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Mgs. Laura Coello, Administradora Zonal Tumbaco respectivamente, en relación al proyecto de ordenanza del Plan Especial de la Zona Central de la parroquia Pifo.

3.- Conocimiento y resolución de los oficios Nros. EPMMOP-GG-0724-2020-OF de 02 de marzo de 2020, STHV-DMGT-2020-3479-O de 10 de noviembre de 2020, y SM-2020-2460 de 11 de noviembre de 2020, suscritos por el Ing. Mauricio Rosales, Gerente General de la EPMMOP, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, respectivamente, en relación a los proyectos denominados "Estudios de la intersección de la vía Perimetral Metropolitana con la Av. Interoceánica" y "Soluciones viales en el sector La Lira", parroquia Cumbayá.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión, al tratarse de una sesión extraordinaria, solicita que se dé lectura del primer punto del orden del día por Secretaría.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Primer punto:

1.- Comisión general:

Pablo Zambrano, Presidente Ejecutivo de la Cámara de Industrias y Producción.

Tema: Propuesta en el proceso de construcción de la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

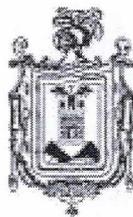


Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Agradece la participación del Sr. Zambrano, Presidente Ejecutivo de la Cámara de Industrias y Producción. Informa que tiene 10 minutos para realizar su exposición.

Pablo Zambrano: Agradece a los miembros de la comisión, la invitación a participar en la presente sesión. Informa que las cámaras generan más de 150.000 empleos, representan más de 55 sectores productivos, entre ellos, la construcción, seguridad, alimentos y bebidas, acero, madera, plástico, hormigón, textiles, transporte, telecomunicaciones, tecnología, turismo, banca, finanzas, seguros, entre otros. Las empresas afiliadas a la cámara representan el 85% del producto interno bruto de Quito. Señala que hay también muchas industrias manufactureras. La situación actual del país es muy complicada producto de la pandemia, se ha dejado de vender en Quito más de USD 10.200'000.000, una caída en ventas muy grande, además del deterioro del empleo pleno.

Ingresa a la sala virtual de sesiones el señor Concejal Mario Granda (15h52).

Indica que en el año 2008 no había inconvenientes para las empresas en relación al uso de suelo, sin embargo en el año 2010 se expide la ordenanza 308 en la que se condiciona la obtención de la licencia de actividades económicas al cumplimiento de varios permisos. Para el año 2012 la situación se complica más porque las empresas formales asentadas en la ciudad deben demostrar ante una mesa técnica que cumple con todas las reglas técnicas que establece el municipio, como paso previo para obtener su licencia. Manifiesta que en el año 2020 se ha triplicado a más de 1.300 empresas que tienen uso de suelo incompatible. Los problemas asociados a esa incompatibilidad son la limitación de inversiones porque no hay garantías de tener la licencia, las empresas hacen migraciones a otros cantones del país, inseguridad jurídica, entre otros. Existe una problemática también respecto a la reubicación de las industrias. La propuesta que plantea es una reforma del Libro IV del Uso de Suelo del Código Municipal que busca la consecución de los siguientes objetivos, inversiones, crear ambiente jurídico propicio para atraer nuevas inversiones, agilizar trámites y reducir costos a través de la simplificación de trámites. La propuesta garantiza el principio de igualdad para todas las empresas e industrias. Se propone reformar los numerales 1, 3, 4 y 5 del artículo IV.I.145 del libro IV del Uso de Suelo del Código Municipal. Cambiando las industrias prohibidas por industrias con incompatibilidad en su ubicación o con su uso de suelo. Además proponen el reemplazo del procedimiento especial que deben seguir las empresas incompatibles por un procedimiento simplificado u ordinario que sea de menor complejidad que pueda realizarse a través de medios telemáticos en línea. Piden además que se elimine el requisito del manual para la implementación de las normas técnicas y reemplazarlo por las normas administrativas y reglas técnicas que todas las empresas están obligadas a cumplir en el Distrito Metropolitano



de Quito, eso permitirá ahorrar recursos y tiempo al municipio y a las empresas. Presentan además una propuesta respecto a la reubicación de las empresas. Solicitan que se instaure una mesa técnica en conjunto con el sector productivo, comisión de Uso de Suelo, Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda y Desarrollo Productivo, para analizar las propuestas de reforma al Código Municipal y de ser necesario, hacer los ajustes necesarios.

La propuesta de ordenanza se adjunta al acta como anexo Nro. 1.

Concejal Eduardo Del Pozo: Agradece el aporte presentado hoy en la comisión, manifiesta que esta propuesta se debe analizar en la discusión del Plan de Uso y Gestión de Suelo. En ese instrumento se va regular las ocupaciones de suelo. La herramienta jurídica que ha sido presentada se debe tratar de acelerar dentro del seno de esta comisión. El uso de suelo es la herramienta más grande que tiene el municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para generar multiplicación de empleo.

Concejal Mario Granda: Sugiere que se solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana su informe sobre la viabilidad de la propuesta presentada por el señor Zambrano.

Concejal René Bedón presidente de la comisión: Manifiesta que es importante el tema de la productividad en la ciudad y el aprovechamiento del uso de suelo, coincide con el Concejal Del Pozo en que este tema se debe trabar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo que se está elaborando. La Cámara está proponiendo reformas a ese plan y es importante que se instauren las mesas de trabajo que se ha manifestado para efectos de que se pueda trabajar en las propuestas, a las mismas que se deberá integrar a la Cámara.

Con la venia de la Comisión de Uso de Suelo convocará desde la presidencia de la comisión las mesas para integrar a la Cámara de Industrias para que se discuta la propuesta en el trabajo del PUGS y el Plan de Desarrollo. Agradece la participación del señor Zambrano y su iniciativa en la construcción de normativa.

Segundo punto

2.- Conocimiento y resolución de los oficios Nros. STHV-2020-1005-O y GADDMQ-AZT-2020-2644-O de 26 de noviembre de 2020, suscritos por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Mgs. Laura Coello, Administradora Zonal Tumbaco



respectivamente, en relación al proyecto de ordenanza del Plan Especial de la Zona Central de la parroquia Pifo.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Manifiesta que la Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 065, de 09 de noviembre de 2020, solicitó que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal Tumbaco definan la pertinencia de ratificar o rectificar la implementación de las vías constantes en el anexo 7 del Plan Especial de la Zona Central de la parroquia Pifo y una vez culminado el proceso remitan el informe para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo. Informa que las dos dependencias remitió la respuesta al pedido de la comisión en relación a la propuesta vial. En relación a la propuesta de ordenanza que ha remitido la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita incluir en el texto el artículo 1 presentado desde su despacho.

Mociona que con el artículo 1 incluido desde la presidencia en el proyecto de ordenanza, se dé por acordado el texto y se solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana, que en el plazo de 3 días remitan los informes concluyentes, sobre el texto final del proyecto de ordenanza, en el que se deberá indicar si el informe es favorable o desfavorable sobre el proyecto en mención.

Concejal Mario Granda: Apoya la moción.

Arq. Mayra Gordillo: Manifiesta que desde el despacho del Concejal Fernando Morales se ha evidenciado algunas observaciones sobre el proyecto de ordenanza.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Solicita que por favor se remitan las mismas por escrito para incluirlas en el texto que se remitirá a las dependencias para que emitan los informes correspondientes.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Una vez que ha sido apoyada la moción, solicita que por Secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				



Abg. Fernando Morales			1		
TOTAL	4	0	1	0	0

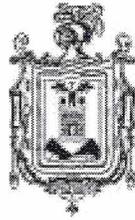
La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 069 de 02 de diciembre de 2020, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución de los oficios Nros. STHV-2020-1005-O y GADDMQ-AZT-2020-2644-O de 26 de noviembre de 2020, suscritos por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Mgs. Laura Coello, Administradora Zonal Tumbaco respectivamente, en relación al proyecto de ordenanza del Plan Especial de la Zona Central de la parroquia Pifo"; **resolvió:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que conforme a lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 074, presenten en el plazo de 3 días, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, los informes técnico y legal correspondientes sobre el proyecto de ordenanza acordado por la comisión que contiene "EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO, REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 037 SANCIONADA EL 30 DE MARZO DE 2009 QUE CONTIENE EL "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA AEROPUERTO-PARROQUIAS NORORIENTALES-(PPZA)", expresando explícitamente si su pronunciamiento es favorable o desfavorable.

Tercer punto:

3.- Conocimiento y resolución de los oficios Nros. EPMMOP-GG-0724-2020-OF de 02 de marzo de 2020, STHV-DMGT-2020-3479-O de 10 de noviembre de 2020, y SM-2020-2460 de 11 de noviembre de 2020, suscritos por el Ing. Mauricio Rosales, Gerente General de la EPMMOP, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, respectivamente, en relación a los proyectos denominados "Estudios de la intersección de la vía Perimetral Metropolitana con la Av. Interoceánica" y, "Soluciones viales en el sector La Lira", parroquia Cumbayá.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Expone antecedentes sobre el trazado vial de la Perimetral Metropolitana. Manifiesta que faltaba por aprobar el tramo de La Lira. Adicionalmente, la EPMMOP remite informes, junto con el tema de La Lira, una propuesta que podría contener líneas de intención y manifiestan que debería contratarse una consultoría para definir por dónde van las vías de acceso a los barrios y sus conexiones a la Troncal Metropolitana.

Ing. Paulo Salazar, funcionario de la EPMMOP: Presenta información gráfica, estudios definitivos de ingeniería, la estructura del proyecto, la zona donde se genera el túnel falso y el



túnel general, informa que hay una variación en el sector de San Juan de Cumbayá y en el sector de La Lira; indica que a lo largo del proyecto hay tres intercambiadores, además en la zona de Gualo se generará un intercambiador pero ese es competencia del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Indica también que hay cruce de vías en diferentes sectores de la vía. El proyecto tiene un costo aproximado de 305 millones de dólares y otros valores del túnel falso y afectaciones a predios, entre otros. Señala que el diseño planteado en el proyecto permitirá descongestionar el tráfico y unir algunos barrios del sector hacia la Troncal Metropolitana. Manifiesta además que se debería realizar el complemento y los estudios definitivos que fueron realizados en el año 2015, tanto de complemento como de actualización.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el eje de la Troncal Metropolitana se planteó en el Plan Quito de hace 4 décadas, con afectaciones importantes a varios predios. Desde su perspectiva, señala que sería mejor hacer la modificatoria del trazado solo de esta sección; hacer un estudio integral de todo el trazado desde Gualo hasta la Av. Rumiñahui, para que se visualice de manera integral a todo el trazado de la Troncal Metropolitana. El primer paso para hacer ese análisis integral es necesaria la reforma del trazado de La Lira.

Sale de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Juan Carlos Fiallo (17h30).

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Mociona que se solicite a la Secretaría de Movilidad y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en un plazo de 8 o 15 días emitan un informe concluyente que establezca su criterio favorable o desfavorable a la propuesta planteada por la EPMMOP respecto al diseño definitivo del trazado vial del tramo en el sector Cumbayá en el cruce de la Troncal Metropolitana con la Avenida Interoceánica.; y, adicionalmente también sobre las líneas de intención propuestas como alternativas de solución a los problemas de accesibilidad o conectividad que se presentan a lo largo del proyecto, incluyendo la solución de movilidad al sector La Lira de Cumbayá.

Adicionalmente, deberán definir de manera justificada, por seguridad jurídica, el mantener o levantar a afectación a predios determinados en el proyecto original constantes en el mapa de categorización y dimensionamiento vial PUOS B2.



Concejal Eduardo Del Pozo: Ratifica su pedido de informe de cumplimiento de todos los puntos constantes en la Resolución Nro. C 415.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Acoge en su moción lo planteamiento por el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Mario Granda: Apoya la moción, insistiendo en que es indispensable que las autoridades administrativas, como Alcalde y Prefecta, se pongan de acuerdo en cómo se puede cristalizar el proyecto.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Manifiesta que ya se ha firmado un convenio antes de la pandemia para la ejecución de la obra.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
TOTAL	3	0	2	0	0

1. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 069 de 02 de diciembre de 2020, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución de los oficios Nros. EPMMOP-GG-0724-2020-OF de 02 de marzo de 2020, STHV-DMGT-2020-3479-O de 10 de noviembre de 2020, y SM-2020-2460 de 11 de noviembre de 2020, suscritos por el Ing. Mauricio Rosales, Gerente General de la EPMMOP, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, respectivamente, en relación a los proyectos denominados "Estudios de la intersección de la vía Perimetral Metropolitana con la Av. Interoceánica" y "Soluciones viales en el sector La Lira", parroquia Cumbayá."; **resolvió:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y a la Secretaría de Movilidad que conforme a lo establecido en la Resolución del Concejo



Metropolitano Nro. C 074, presenten en el plazo de 8 días para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, los informes concluyentes expresando explícitamente si su pronunciamiento es favorable o desfavorable, sobre la propuesta planteada por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas respecto al diseño definitivo del trazado vial del tramo en el sector Cumbayá, en el cruce del proyecto "Perimetral Metropolitana Tramo Autopista General Rumiñahui - Gualo" con la Avenida Interoceánica; y, sobre las líneas de intención propuestas como alternativas de solución a los problemas de accesibilidad o conectividad que se presentan a lo largo del proyecto, incluyendo la solución de movilidad del sector La Lira de Cumbayá.

Adicionalmente, deberán definir de manera justificada, por seguridad jurídica, el mantener o levantar la afectación a los predios determinados en el proyecto original constantes en el mapa de categorización y dimensionamiento vial PUOS B2, de Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

2. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 069 de 02 de diciembre de 2020, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución de los oficios Nros. EPMMOP-GG-0724-2020-OF de 02 de marzo de 2020, STHV-DMGT-2020-3479-O de 10 de noviembre de 2020, y SM-2020-2460 de 11 de noviembre de 2020, suscritos por el Ing. Mauricio Rosales, Gerente General de la EPMMOP, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, respectivamente, en relación a los proyectos denominados "Estudios de la intersección de la vía Perimetral Metropolitana con la Av. Interoceánica" y, "Soluciones viales en el sector La Lira", parroquia Cumbayá."; **resolvió:** solicitar que conforme a lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 074, las dependencias correspondientes presenten en el plazo de 8 días para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, un informe sobre las acciones de cumplimiento de la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 415, de 28 de diciembre de 2018.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, sin existir más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 17h40.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo		1
Dr. Mario Granda	1	



Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	3	2

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.07.13
15:26:01 -05'00'

Dr. René Bedón
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE USO DE SUELO**

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ PASUY

Firmado digitalmente por
DAMARIS PRISCILA
ORTIZ PASUY
Fecha: 2021.07.20
16:26:05 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO (E)**

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	4	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2020-12-02	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2020-12-02	

Anexo No. 1



San Francisco de Quito, DM, 04 de agosto de 2020

Doctor
Rene Bedón
Presidente
COMISIÓN USO DE SUELO
En su despacho. -

ASUNTO: Propuesta de la CIP de reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Cámara de Industrias y Producción (CIP).

La Comisión que Usted preside, tiene a su cargo elaborar el informe para debate del proyecto de Ordenanza reformativa al Código Municipal en lo que concierne al Régimen Administrativo del Suelo, Plan de Uso y Gestión del Suelo y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. En esa línea, como insumo para la elaboración de dicho informe y ante la problemática del uso del suelo en las industrias de Quito, presento para su consideración la propuesta de reforma del sector productivo al Libro IV.1. "Del Uso del Suelo" y Libro III.6 "De las Licencias Metropolitanas" del Código Municipal:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 171 "Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito", sancionada el 30 de diciembre de 2011, se establecen los Usos del Suelo y sus relaciones de compatibilidad, con lo cual actividades industriales que eran compatibles con usos del suelo como residencial o de equipamiento pasan a estar prohibidas. Adicional a ello, con la emisión de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, las industrias pueden gestionar la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE), condicionada al cumplimiento de un Plan y Cronograma de implementación de observaciones técnicas, a través de una mesa multisectorial de trabajo, bajo el esquema de un procedimiento especial de licenciamiento. En este sentido, dichas regulaciones no consideraron la no retroactividad de la norma ni que las industrias se establecieron en estos lugares primero, y luego, fueron ubicándose residencias a su alrededor. Tampoco se analiza que las empresas "formales" con esta condición hacen fuertes inversiones para el cumplimiento de la normativa municipal vigente, en plazos que según la normativa no pueden exceder el año para el cumplimiento de las reglas técnicas de bomberos, normativa ambiental y otras.

2. La falta de una planificación territorial ordenada y participativa y los cambios constantes a la normativa de uso del suelo en la ciudad han generado que actualmente existan más de 1.333 actividades económicas con uso de suelo incompatible en Quito, provocando que las empresas tengan incertidumbre de su permanencia a largo plazo en su actual ubicación.
3. La ciudad no cuenta con suficientes zonas industriales con la infraestructura y todos los servicios necesarios para nuevas inversiones, produciendo limitación de inversiones por falta de garantías, es así que los últimos años las empresas migran a otras ciudades del país, generando pérdidas económicas y de competitividad para la ciudad. Se estima que los costos para la reubicación de una pequeña empresa superarían los 2 millones de dólares.
4. Por tanto, es necesario realizar una reforma a la normativa de uso de suelo que brinde seguridad jurídica para la permanencia de las industrias preexistentes a largo plazo, considerando que se debió respetar la compatibilidad del uso del suelo con la que se aprobó la actividad desde la vigencia de las Ordenanzas antes mencionadas (31 de diciembre de 2011) y así facilitar la obtención de la LUAE para estas industrias compatibles en su momento.
5. La obtención de la LUAE para las actividades con incompatibilidad del Uso del Suelo de categoría III a través del procedimiento especial, demoran en promedio seis meses y no puede emitirse o renovarse de manera automática o en línea, lo cual genera demoras en el trámite y la consecuente afectación a la competitividad, al contrario de lo que sucede con las actividades de categoría I y II, que pueden renovar su LUAE de manera automática y en línea, puesto que están sujetas a un trámite simplificado u ordinario. La presente propuesta no solo aminorará la carga tramitológica en el sector industrial sino también que aminorará recursos que destina el Municipio para procesos y seguimiento a dichas empresas, en aras que todas las actividades formales de Quito y que han decidido invertir en la ciudad tengan un trato igualitario y posean los mismos derechos y obligaciones.

PROYECTO DE ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL

1. **Artículo 1.** Refórmese el numeral 1, 3, 4 y 5 del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1. Del Uso del Suelo por el siguiente texto:

1. Todas aquellas industrias **preexistentes** cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4 que de acuerdo al uso de suelo vigente **esté prohibida** tengan **uso de suelo incompatibilidad** con su ubicación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral siguiente.

3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE"), a través del procedimiento **especial simplificado u ordinario, según corresponda**, expedirá a favor de las industrias **preexistentes**, la correspondiente LUAE, de conformidad con lo establecido en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas



y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE").

La Autoridad Administrativa Otorgante elaborará el Manual de Procesos que regulará la aplicación del procedimiento especial de licenciamiento de industrias con incompatibilidad de uso de suelo, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano, para su correspondiente aprobación vía Resolución Administrativa.

4. La Autoridad Administrativa Otorgante podrá expedir, a favor de las industrias nuevas cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4, que así lo requieran, la LUAE condicionada al cumplimiento, por parte del administrado, del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas, de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2, mismo que en ningún caso podrá contemplar un plazo superior a un año para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del precitado instrumento mismo.

El Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas es aquel que contiene los plazos de cumplimiento parcial y total de las observaciones técnicas que solicite la mesa multisectorial de trabajo, a las precitadas industrias en el procedimiento especial de licenciamiento.

Los órganos encargados de la verificación del incumplimiento de las reglas técnicas previstas en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE") evaluarán el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2 los proyectos del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas que las industrias presenten, determinarán su aplicabilidad y los aprobarán en cada caso. Las industrias y comercios zonales CZ4 deberán obtener, además de la LUAE, el resto de las autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.

5. Las industrias y comercios zonales CZ4 deberán obtener, además de la LUAE, el resto de autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.

2. **Artículo 2.** En los capítulos que corresponda se sustituirá "uso de suelo prohibido" por "uso de suelo incompatible".
3. **Artículo 3.** Refórmese el numeral 6. del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo, con el siguiente texto:

6. Si las industrias o comercios zonales CZ4 no cumplieren con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el numeral 2 de este artículo, dentro de los plazos establecidos, ni presentaren o incumplieren la propuesta del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas al que se refiere el numeral 4 de este artículo, deberán presentar hasta en 90 días, el respectivo Plan de Cierre y Abandono ante la Secretaria de Ambiente y su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a dos años a partir

~~de esta fecha, deberán acatar las sanciones administrativas establecidas en el marco jurídico vigente.~~

4. Artículo 4. Refórmese el numeral 7. del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo, con el siguiente texto:

~~7. Todas aquellas industrias cuya tipología sea II4 con alto riesgo de incendios, que no demuestren preexistencia y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación tengan incompatibilidad del uso del suelo, deberán presentar el Plan de Cierre y Abandono en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente normativa metropolitana. Su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a un año a partir de esa fecha. Hasta tanto, permanecerán condicionadas al cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2 del presente artículo.~~

5. Artículo 5. Elimínese el numeral 8 completo del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo.

~~8. Aquellas industrias que puedan separar sus procesos productivos realizarán una reubicación parcial de las instalaciones a fin de cumplir con el fin previsto en esta Disposición General, sujetándose, respecto de aquellos procesos que pudieren permanecer, al régimen de licenciamiento general o al previsto en los numerales 4 y 5 anteriores. Respecto de aquellos procesos que necesariamente deban reubicarse, las industrias deberán someterse al régimen de cierre y abandono previsto en los numerales 7 y 8 anteriores según corresponda.~~

6. Artículo 6. Elimínese por completo el Artículo III.6.17 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal.

~~1. Se tramitarán mediante el procedimiento especial aquellas licencias metropolitanas cuyo otorgamiento requiere, previamente, de informes preceptivos o facultativos adicionales a los informes, certificados de conformidad, y cuando la norma así lo prevea, Actas y Acuerdos de Compromisos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas previsto para el procedimiento ordinario. Se entiende por informes preceptivos aquellos previstos explícitamente en el ordenamiento jurídico metropolitano para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana de la que se trate.~~

~~2. Sin perjuicio de los informes que se deban obtener en el procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Otorgante deberá expedir la resolución denegatoria o emitir la Licencia Metropolitana en el término máximo de sesenta días hábiles desde la recepción de la documentación completa.~~

~~3. En el caso de que la Autoridad Administrativa Otorgante no expida la resolución de que trata el numeral precedente en el término máximo concedido, la Licencia Metropolitana se entenderá otorgada, sin perjuicio de que está sea extinguida por la Administración por razones de legitimidad, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera a todos los efectos como convalidable.~~



CÁMARA DE
INDUSTRIAS Y
PRODUCCIÓN

7. Artículo 7. Refórmese el Artículo III.6.35 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

Con el fin de determinar las actividades económicas cuyo licenciamiento se sujeta a los procedimientos simplificado y ordinario ~~y especial~~, se diferencian ~~3~~ 2 categorías de actividades económicas, en razón de la calificación del riesgo para las personas, los bienes, el ambiente, el orden público, la movilidad y la convivencia ciudadana.

2. Las categorías I y II ~~y III~~ se encontrarán detalladas en el CIIU utilizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. En caso de duda acerca del procedimiento que corresponde para el licenciamiento de una específica actividad económica, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad deberá determinar el procedimiento administrativo correspondiente.

8. Artículo 8. Elimínese el Artículo III.6.45 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LUAE para el ejercicio de actividades económicas de la Categoría III.~~

~~Se sujetarán al procedimiento administrativo especial el licenciamiento de las actividades económicas que se encuentren en las categorías CZ1A, CZ1B y CM1. Igual procedimiento seguirán los centros de faenamiento y procesamiento de carnes.~~

9. Artículo 9. Elimínese el Artículo III.6.46 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~1. El administrado deberá dirigir su solicitud a la Secretaría, a través del portal habilitado, a la cual adjuntará los requisitos exigidos dentro del instructivo expedido para el efecto.~~

~~2. La Secretaría convocará a Mesa de Trabajo, física o virtual, con el objeto de:~~
~~i. Verificar la preexistencia del negocio o establecimiento;~~
~~ii. Solicitar las inspecciones de control previo pertinentes; y,~~
~~iii. Elaborar el pliego de información contentivo de: la Aprobación de Inspecciones o cuando fuere del caso, los Acuerdos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas.~~

~~Los Acuerdos o Cronogramas serán presentados por el administrado quien propondrá subsanar las observaciones técnicas realizadas. Presentados que fueren los acuerdos o cronogramas antedichos, la Secretaría procederá con el otorgamiento y emisión de la LUAE.~~

~~La falta de seguimiento por parte del administrado para la aprobación y suscripción del acuerdo o cronograma de implementación de observaciones técnicas o, más adelante, su incumplimiento acarreará la suspensión o extinción de la LUAE, dependiendo del caso y de acuerdo a la normativa legal vigente.~~



CÁMARA DE
INDUSTRIAS Y
PRODUCCIÓN

10. Artículo 10. Elimínese el Artículo III.6.47 del Libro III. 6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~1. Se otorgará la LUAE a aquellos administrados, cuya actividad económica corresponda a la categoría III siempre que se cumplan las siguientes condiciones:~~

~~a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante;~~

~~b. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos para el efecto; y,~~

~~c. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento y los informes otorgados por los Componentes o las Actas de Compromiso o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas presentadas ante dichos Componentes mismos que son de obligatorio cumplimiento en los términos convenidos.~~

~~2. La habilitación no se producirá en el caso de que el ejercicio de la actividad económica de la que se trate esté sujeta al régimen de tramitación previa con otras licencias o autorizaciones.~~

~~3. La habilitación se entenderá otorgada dejando a salvo la facultad resolutoria de la Administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que podrá suspender o revocar la LUAE otorgada o emitida, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los administrados en el ejercicio de las actividades económicas.~~

Confiamos en que sepan considerar nuestra propuesta en el proceso de construcción de la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo y solicitamos se brinde apertura a un proceso participativo de debate y análisis del proyecto de Ordenanza, mediante la conformación de Mesas Técnicas con el propósito que el sector productivo pueda brindar sus aportes.

Ratificamos nuestra predisposición para el trabajo conjunto, siempre podrá esperar una actitud propositiva de nuestra parte para la consecución de un Quito Sostenible y Competitivo.

Sin otro particular me despido, no sin antes expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Pablo Zambrano
Presidente Ejecutivo
pzambrano@cip.org.ec
0991464025