



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-O-CUS-2021-042**

**1. OBJETO:**

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al 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”*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1. En 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; la cual fue sancionada el 05 de noviembre de 2019.

2.2. 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.

2.3. 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda se detallan los aportes urbanísticos al predio en mención.



2.4. 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 se detallan los aportes urbanísticos al predio en mención.

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

2.6. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2021-0120-O, de 06 de julio de 2021, los señores concejales René Bedón Garzón y Juan Manuel Carrión, presidentes de las Comisiones Uso de Suelo y Ambiente, respectivamente, asumen la iniciativa legislativa del proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001- 2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”*.

2.7.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2683-O, de 08 de julio de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), realiza la revisión del cumplimiento de las formalidades requeridas por el régimen jurídico aplicable al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001- 2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”*.

2.8.- Mediante oficios Nros. GADDMQ-SGCM-2021-2698-O y GADDMQ-SGCM-2021-2717-O de 08 y 09 de julio de 2021, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del Concejal René Bedón Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, convocó la sesión ordinaria Nro. 099 de la referida comisión, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el *“Conocimiento y resolución del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001- 2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”*.

2.9.- En la sesión ordinaria Nro. 099, de 12 de julio de 2021, la Comisión de Uso de Suelo 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”*, solicitar 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.

2.10.- Mediante oficios Nros. STHV-2021-0762-O, de 15 de julio de 2021, GADDMQ-PM-2021-2190-O de 23 de julio de 2021 y GADDMQ-SA-2021-1040-O de 29 de julio de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Ambiente, respectivamente, emiten los informes técnicos y legales respectivos, de acuerdo a lo señalado en el numeral anterior.

2.11.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3172-O, de 12 de agosto de 2021, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, convocó a la sesión ordinaria Nro. 103 de la referida comisión, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001- 2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”; y, resolución al respecto”*.

2.12.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 103 de 16 de agosto de 2021, conoció y analizó el expediente relacionado con 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”*.

### **3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0762-O, de 15 de julio de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0088, que señala:

*“(…) CONCLUSIONES*

*En el año 2012 se realiza una construcción de un colector en la quebrada El Tejar, razón por la cual posteriormente se rellena una sección de la misma.*

*La quebrada El Tejar tenía uso de suelo de Protección Ecológica con zonificación PQ (Protección de Quebrada), hasta el año 2019.*

*El predio No. 3697579 fue considerado para la implantación de una estación de transporte público, que de acuerdo al informe técnico de la Secretaría de Movilidad*



*“corresponde a un proyecto estratégico definido como parte integrante del proyecto del Corredor Metropolitano del Transporte Público Quito – Tumbaco – El Quinche, el cual se encuentra a nivel de estudio preliminar.”*

*Con la finalidad de ejecutar el proyecto “Estación de Transferencia”, con Ordenanza Metropolitana Nro. OT- 001- 2019- PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, se cambia el uso de suelo del predio No. 3697579 a Equipamiento, con zonificación A10 (A604-50).*

*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.*

*La normativa propuesta para este predio se establecería de la siguiente manera:*

Gráfico 3. Normativa propuesta predio No. 3697579 Protección Ecológica (PQ)



Fuente: STHV, 2021

”.

3.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1040-O de 29 de julio de 2021, la Mgs. Carmen Cecilia Pacheco Sempértegui, Secretaria de Ambiente, remite el informe Nro. IT-SA-DPN-2021-125, que señala:



*"(...) 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES*

*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".*

**4. INFORMES LEGALES:**

4.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2190-O de 23 de julio de 2021, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora Metropolitana, señala:

*"(...) Conclusiones*

*Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, concluye y, según el caso, recomienda lo siguiente:*

- a) El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para conocer el proyecto de ordenanza objeto de este informe, según las consideraciones efectuadas en el mismo;*
- b) La aprobación del Proyecto, por ser una propuesta de ordenanza metropolitana, seguirá el procedimiento establecido en el art. 322 del COOTAD y, adicionalmente, en lo relevante, el procedimiento establecido en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016;*
- c) En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el Proyecto, como lo ha sido, debería ser conocido por la Comisión de Uso de Suelo;*
- d) 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.*
- e) Se recomienda:*
  - i) Considerar las notas efectuadas en el apartado de observaciones específicas al Proyecto, que se han emitido en calidad de asesoría;*
  - ii) Previo a que se remita el proyecto al Concejo Metropolitano se debería incorporar al expediente los informes de las instancias técnicas relacionadas con el proyecto.*



*El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.”.*

## 5. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”*

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.-** Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*

*“Art. 55.- **Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“Art. 87.- **Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al concejo metropolitano le corresponde:*



- a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- 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."*

**"Art. 326.- Conformación.-** *Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."*

El artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece:

*"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente";*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

*"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa"*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

**"Artículo 20.- Definición y función.** - *Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento."*

**"Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.-** *Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*

- a. *Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. "*



*“Artículo 2110.- Vigencia y revisión de los planes.- 1. Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:*

*d) Por solicitud Edilicia.”*

## **6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:**

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al 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”*.

Conforme consta en el informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, esta dependencia emite criterio técnico favorable a la propuesta de cambio de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3697579 a Protección Ecológica y zonificación PQ, como se propone en el proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA Nro. OT-001-2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”*.

La Secretaría de Ambiente en su informe técnico recomienda que para dar continuidad de protección al predio Nro.367579, sea considerado para el cambio su zonificación y uso actual, por la zonificación de Protección de Quebrada A31 (PQ) y uso Protección Ecológica.

La 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.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

## **7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 103 de 16 de agosto de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al 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”, y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **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), MODIFICADA POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 0192 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 Y NO. 210 DE 12 DE ABRIL DE 2018”.

#### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 16 de agosto de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO BEDON  
GARZON

Concejal René Bedón  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:  
**EDUARDO HUSSEIN  
DEL POZO FIERRO**

Concejal Eduardo Del Pozo  
Miembro de la Comisión



Firmado electrónicamente por:  
**JUAN CARLOS  
FERNANDO FIALLO  
COBOS**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
Miembro de la Comisión



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 103 de 16 de agosto de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Paulina Izurieta y Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 19 de agosto de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**