



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0272-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Asunto: Iniciativa legislativa "ORDENANZA DEROGATORIA A LA ORDENANZA NRO. 003-2019-PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SANTA MÓNICA".

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Como presidenta de la Comisión de Uso de Suelo y en ejercicio de la facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución Nro. C 074 de 8 de marzo de 2016, pertinentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas; adjunto el proyecto ordenanza de iniciativa legislativa "ORDENANZA DEROGATORIA A LA ORDENANZA NRO. 003-2019-PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SANTA MÓNICA".

Iniciativa que es asumida conjuntamente el señor Concejal René Bedón Garzón y Fernando Morales Enríquez, miembros de la Comisión de Uso de Suelo.

Agradeceré se verifique el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto y se realice el trámite pertinente para su procesamiento.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0272-O

Quito, D.M., 13 de abril de 2022

Anexos:

- PROYECTO DE ORDENANZA DEROGATORIA PUAE_CPBFV.docx

Copia:

Señorita

Marisela Caleño Quinte

Secretaria de Comisión

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-04-13	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-04-13	



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE



ORDENANZA NO.-----

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana que, de acuerdo a lo determinado por los artículos 264 y 266 de la Constitución y 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, asumir retos relacionados al desarrollo de las ciudades. Problemáticas urbanas comunes como el crecimiento desordenado, especialmente hacia zonas rurales, el consumo de los recursos naturales, la segregación espacial, la contaminación ambiental, la inadecuada gestión de la movilidad, la falta de oportunidades de desarrollo económico, entre otros, requieren que los marcos regulatorios nacionales y locales se ajusten para abordar las dinámicas urbanas modernas y que permitan una gestión pública eficiente y trascendente.

La Constitución en su artículo 3, numerales 5 y 7 indica como deberes primordiales del Estado el promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir y la protección del patrimonio natural y cultural del país. De la misma manera, en el artículo 84 del COOTAD se indica como funciones de los gobiernos autónomos metropolitanos el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación con el fin de lograr un hábitat seguro y saludable.

En este contexto, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de la legislación nacional y local vigente ha desarrollado los nuevos instrumentos de planificación que regirán en el territorio urbano y rural, como resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos, a través de la regulación de las políticas públicas y la consecución de los objetivos de desarrollo para el DMQ.

Estos instrumentos de planificación integran el ordenamiento territorial al desarrollo con objetivos que fomentan la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social, el respeto y valoración del patrimonio natural y cultural, la accesibilidad y el derecho a la ciudad, mediante programas y proyectos que permitan la concreción de los objetivos del planeamiento.

El Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial define un Sistema de Microrregiones Rurales Sostenibles, que se articula al Sistema de Centralidades y con las zonas de transición urbano – rural, configuran la estructura urbano rural

del DMQ. La franja referencial de transición urbano – rural se refiere a aquellas áreas del territorio de borde urbano rural donde existe una fuerte presión de las dinámicas expansivas de urbanización sobre áreas agrícolas o con gran valor ecológico y ambiental. Es en estas zonas de transición se plantean estrategias como el desarrollo sostenible, la contención de la progresiva expansión urbana, la articulación de manera armónica las áreas urbanas y rurales, la protección de las áreas agrícolas y las áreas de alto valor ecosistémico y paisajístico; para lograrlo se necesita promover acciones que consoliden la meseta central, planificar los sistemas de espacios abiertos, áreas verdes, espacio público, dotar y completar el sistema público de soporte.

Las áreas cercanas a la comuna de Lumbisí, y al Volcán Ilaló, presentan valores ecosistémicos y paisajísticos que deben ser protegidos y planificados en concordancia con las estrategias territoriales del Sistema Ambiental y de Riesgos del PMDOT. Adicionalmente para las zonas que se encuentran cercanas a las quebradas, el modelo de ocupación propone menores densidades en concordancia con el entorno natural, la prevención de riesgos y la priorización del bien común sobre el interés particular.

La Resolución Nro. C350, de fecha 15 de junio de 2012, emitido por el Concejo Metropolitano de Quito, declara Patrimonio Natural, Histórico, Cultural y Paisajístico al sistema de quebradas del Distrito Metropolitano de Quito, y se dispone proteger, conservar y recuperar las funciones naturales de las mismas, permitiendo una fusión urbano y rural que promueva el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Distrito y la seguridad ante posibles riesgos, además de brindar a los y las habitantes de la ciudad, lugares de calidad ambiental, recreación y esparcimiento.

La Corte Constitucional del Ecuador en la Sentencia No. 2167-21-EP/22 19 de enero de 2022. CASO No. 2167-21-EP considera que una de las formas más efectivas para promover la no repetición de una planificación desordenada y que promueve la degradación de quebradas, cuencas, fuentes de agua, ecosistemas, entre otros, es el establecimiento de un marco normativo encaminado a establecer los principios y las reglas, que tome en cuenta los derechos desarrollados en esta sentencia, para que la cuenca del río Monjas y **otras cuencas semejantes** en el cantón Quito se restauren y sean tratadas de forma integral. Este marco normativo deberá valorar, respetar, proteger y restaurar a la naturaleza y sus interrelaciones con la ciudad y sus habitantes (“verde”), y la conservación y restauración de las fuentes, captación, tratamiento, suministro, diseño, uso eficiente y saneamiento del agua y sus ecosistemas (“azul”). En los numerales 65 y 67 la Corte dispone:

“(…) 65. Además, esta Corte destaca que el Municipio de Quito tiene la obligación de “regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental ...” y tiene la competencia para 1) el cuidado de las quebradas y las cuencas hídricas que se encuentren en su territorio, y para garantizar 2) el saneamiento de las aguas y el tratamiento de las aguas pluviales.

(...)

67. En consecuencia, la Corte establece que el Municipio y la EPMAPS, en lo que corresponda, son responsables por el cuidado de las quebradas, de los ríos, de sus cauces y lechos en el territorio de su competencia, que incluye el tratamiento tanto de aguas servidas como pluviales.

(...)

El desarrollo de los predios donde se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, deberá considerar la visión y modelo territorial del PMDOT, y la vinculación y transición con las zonas naturales cercanas, para un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.

Adicionalmente, deberá considerar las disposiciones contenidas en la Sentencia No. 2167-21-EP/22 19 de la Corte Constitucional con respecto del cuidado que debe darse a las quebradas de Quito y a los posibles impactos socio-ambientales que podrían originarse de las obras y actividades que conllevan la provisión de servicios básicos de alcantarillado y agua potable para el desarrollo del proyecto.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes de Comisión XXXX.....; y, el XXXXX de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"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. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales"*;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de: *"establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;
- Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del código orgánico en mención establece: *"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"*.
- Que,** el artículo 424 del código orgánico anteriormente citado en relación al área verde comunitaria señala: *"En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se*

fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *"1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal";*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (...)"*;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, sancionada el 13 de septiembre de 2019, se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica" a desarrollarse en el predio No. 289113 de la parroquia Cumbayá.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 2118 del Título I — Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 — Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DEROGATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA.

Artículo 1.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 003- 2029- PUAE de 17 de septiembre de 2019 que aprobó Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica.

Artículo 2.- Asígnese al lote con número de predio 289113, los datos de uso de suelo y zonificación que estuvieron vigentes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, previo a la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 003 – 2019 PUAE, con el siguiente detalle:

Uso de Suelo: Múltiple

Zonificación: ZC

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Sin perjuicio de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para efectos de licenciamiento, el predio 289113 mantendrá las asignaciones de uso de suelo y zonificación o edificabilidad asignado en la presente ordenanza, mismas que solo podrán ser modificadas mediante la implementación de un plan parcial. Para el efecto, en el Informe de Regulación Metropolitano del referido predio, se inscribirá la observación correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xxx de xxxx de 2022.