



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2022-106

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 QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ”*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión ordinaria No. 255, de martes 15 de noviembre de 2022, conoció en primer debate el proyecto de *“Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San José”*.

2.2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6242-O, de 18 de noviembre de 2022, el Secretario General del Concejo Metropolitano, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, y por haber fenecido el tiempo concedido por la norma resolutive para la presentación de observaciones por escrito por parte de los miembros del Concejo Metropolitano; remite a la Comisión de Uso de Suelo la síntesis de las observaciones del primer debate del proyecto de *“Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San José”*.

2.3. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Nro. 176 - Ordinaria, de 21 de noviembre de 2022, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ””; y, resolución al respecto”*.

2.4. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 176 - Ordinaria, de 21 de noviembre de 2022, analizó el expediente relacionado con el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ”*.

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

Secretaría General del
CONCEJO



3.1. Mediante oficio No. STHV-2022-1066-O, de 19 de julio de 2022, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

“(...) Conforme lo antecedente, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe técnico que corresponde el cual manifiesta en su parte concluyente, lo siguiente:

- *De acuerdo a la base legal vigente aplicable a la presente etapa, se ha verificado que el promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSÉ**, ha presentado lo correspondiente; esto es documentos habilitantes de la etapa, como planos arquitectónicos correspondientes, propuesta de proyecto de ordenanza.*
- *El “**PUAE SAN JOSÉ**”, cuenta en su expediente con viabilidad por parte de las dependencias municipales, en materia de territorio, movilidad y ambiente, los mismos que han sido actualizados al presente año en curso por las dependencias referidas.*
- *El promotor del “**PUAE SAN JOSÉ**” presenta la solicitud de cambio en el aprovechamiento urbanístico de acuerdo a los usos de suelo y zonificaciones establecidos en el anexo 2 y 3 actualizado del Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).*
- *Si bien, de manera inicial la propuesta presentada en 2018, por el promotor se manifestaba una entrega de un porcentaje de 16.39% como aporte urbanístico de áreas verdes y equipamiento comunitario; esto es un 1.39% por arriba de la norma general, se indica que a la fecha el porcentaje ha variado, debido a que se han realizado ajustes conforme actualización de regularización de excedentes de áreas del terreno y ajustes a la propuesta urbano arquitectónica en cuanto a su distribución, sin detrimento de esto, el porcentaje ha sido incrementado. En este contexto se verifica un incremento en el aporte urbanístico en 2.17% por sobre lo mínimo establecido en la norma del 15%, pasando de 16.39% al 17,17%.*

Con el fin de mantener el porcentaje antecedente, se sugiere establecer en el proyecto de ordenanza una disposición general que salvaguarde el porcentaje del 17.17 %, ya que forma parte de los aportes urbanísticos, habilitantes en el proceso el PUAE San José.

- *Conforme lo manifestado por el promotor, las áreas verdes y equipamiento comunitario serán transferidas al municipio de Quito de manera gratuita, libre y voluntaria; dichas áreas serán mantenidas y conservadas, a su costo, por un lapso de 5 años, conforme la*



propuesta del promotor. Una vez que la ordenanza sea aprobada por la autoridad competente, el promotor deberá iniciar los estudios para la habilitación de las áreas indicadas en el presente párrafo.

- Respecto a las observaciones contenidas en el Informe técnico de la STHV emitidas con oficio No. STHV-DMPPS-4302 se indica que el equipamiento comunal se halla en un área de 96.22 m² para la implantación de un vivero. En este sentido el porcentaje equivalente en espacio público es del 0,49%; dependiendo de las características de la actividad se podrá realizar una modificación de la actividad de vivero siempre que el uso de suelo se mantenga en equipamiento y que el cambio sea debidamente justificado por el promotor, y aprobado por las dependencias municipales correspondientes para después ponerlo en consideración de autoridad competente.
- Respecto a la Etapa IV. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales y Propuesta de Pago, el Código Municipal establece que el Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos permite determinar del monto a pagar correspondiente a la concesión onerosa de derechos por cambios en clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al proyecto presentado. En este caso, el requerimiento responde a una solicitud de Cambio en el Uso de suelo y zonificación. De acuerdo al Código Municipal, artículo 2474 el porcentaje de participación por revalorización del suelo corresponde al 20% y se deriva del cambio normativo; el valor resultante del cálculo por COD fue conocido por la Mesa Técnica de PUAE y se adjunta al presente informe como documentos anexos al expediente.
- Conforme la propuesta arquitectónica se verifica que existe un aporte en materia de áreas verdes, sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, perfil arquitectónico, entre otros; que se relación con la trama vial existente en el sector de la parroquia de Pifo y su centro poblado en función del entorno urbano inmediato.
- El promotor presenta una propuesta de pago por COD monetario únicamente, no se consideran pagos en especie.
- El promotor ha cumplido con la presentación de lo establecido tanto en el Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); así como Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria en que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.
- La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo de la STHV, ha realizado la revisión jurídica y técnica del instrumento normativo para el proyecto de ordenanza del PUAE San José.

Finalmente y con los antecedentes expuestos, se emite el presente informe técnico favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE SAN JOSÉ, remitiéndose el



presente con el fin de continuar con la etapa siguiente inherente al proceso "PUAE SAN JOSÉ", para el efecto se anexa la documentación inherente del expediente."

3.2. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-3185-O, de 13 de agosto de 2022, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora de Asesoría de uso y Ocupación de Suelos Subrogante, manifiesta:

"(...) 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, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 322 del COOTAD y 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.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, fórmulas y cálculos, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen."

3.3. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-3186-O, de 14 de agosto de 2022, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos Subrogante, manifiesta:

"(...) En relación con el Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3185-O, de 13 de agosto de 2022, de Procuraduría Metropolitana, mediante el cual emití el criterio jurídico relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San José", me permito realizar un alcance al mismo para aclarar que en su primer párrafo, en la primera línea,



en la fecha del Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4290-O, en lugar del año "2020" debe constar "2022", conforme consta en el Oficio referido que se adjunta. En lo demás ratifico el criterio jurídico que es materia de este alcance."

3.4. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1379-O, de 01 de septiembre de 2022, el Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme la disposición emitida, ha realizado las rectificaciones pertinentes y pone en consideración el criterio favorable para continuar el proceso legislativo correspondiente, para lo cual se ha emitido los siguientes informes:

- *Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0141 que contiene el Cálculo del Valor de Concesión Onerosa de Derechos y;*
- *Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0142 que contiene las rectificaciones en la información en relación a las observaciones de la Comisión de Uso de Suelo Resolución 059- CUS-2022*
- *Anexos rectificatorios al expediente PUAE San José"*

Finalmente con la documentación de la referencia se ha procedido a realizar el ajuste al proyecto de ordenanza que contiene el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José, que se pone a su consideración."

3.5. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1463-O, de 15 de septiembre de 2022, el Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4914-O, de fecha 06 de septiembre de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario General de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito realizó la convocatoria a la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se trató el Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN JOSÉ".

Al respecto, conforme lo dispuesto en dicha mesa, esta dependencia remite el informe técnico explicativo del cálculo de Concesión Onerosa de Derechos del Código Municipal-PUAE San José Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-155, en el cual se concluye lo siguiente:

"Respecto a la etapa del Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos- PUAE San José se lo realizó con base en los siguientes documentos:

- *Ordenanza metropolitana 183, artículo 9 de Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.*



- Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M, de fecha 04 de febrero de 2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, en el cual remitió el Informe técnico Nro. STHV-DMC-UEV-2022-090, el contiene el valor de las AIVAS para el PUAE San José.
- Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039, de fecha 04 de marzo de 2022, que contiene la actualización de los Índices de Revalorización del suelo, por efectos de la actualización de la "Nro. 027-2021, Valoración Inmobiliaria" que contiene dos nuevos factores de corrección: (i) Valoración de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito y (ii) el Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales a regir para el Bienio 2022-2023.
- Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0051, de fecha 18 de marzo de 2022, que contiene la actualización del Anexo 3 Asignación de zonificación en base al uso de suelo.
- Oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el promotor Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, en alcance al oficio Nro. STHV- 2021-3238-E, remitió formularios, planos y aclaratoria respecto a la solicitud de Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

En este contexto, con Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 de fecha 31 de agosto de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el Informe técnico que contiene el cálculo de COD, en rectificación del IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022.

Finalmente y conforme al Código Municipal, artículo 2516, literal a, de cambio en la clasificación y/o uso de suelo; la cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinó por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio de las asignaciones de suelo conllevó simultáneamente la asignación de las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requerida por el proyecto, las que fueron otorgadas conforme el Anexo No. 3. Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo de la norma metropolitana vigente.

En este caso, el requerimiento del PUAE San José fue sustentado mediante la aplicación del cálculo únicamente por cambio en el uso de suelo."

4. 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.”

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. “

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ”.

La Comisión de Uso de Suelo, una vez absueltas las observaciones formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano de Quito durante el primer debate del proyecto de ordenanza, resolvió emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 176 - ordinaria de 21 de noviembre de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ”, 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 y apruebe en segundo debate el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN JOSÉ”*, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano de Quito.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 21 de noviembre de 2022, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Michael Aulestia
Miembro de la Comisión

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. 176 de 21 de noviembre de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 21 de noviembre de 2022.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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