



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2021-080

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 QUE REFORMA LA ORDENANZA NO. 284, SANCIONADA EL 25 DE ENERO DE 2019 QUE APRUEBA EL "PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL – PUAE SAN PATRICIO"*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión No. 184, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 09 de noviembre de 2021, conoció en primer debate el proyecto de *"Ordenanza Metropolitana que reforma la Ordenanza No. 284, sancionada el 25 de enero de 2019, que aprueba el "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio"*.

2.2. 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 ordinaria Nro. 119, en la que se incluyó el *"Conocimiento de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana que reforma la Ordenanza No. 284, sancionada el 25 de enero de 2019, que aprueba el "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio"; y resolución al respecto"*.

2.3. En la sesión ordinaria Nro. 119, de 22 de noviembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo conoció y analizó las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza en referencia.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1.- Mediante oficio Nro. STHV-2020-0214-O de 05 de marzo de 2020, el Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) 2.-Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017,

Secretaría General del
CONCEJO



reformada por la resolución STHV-17 de fecha 29 de noviembre de 2018; le informa lo siguiente:

En sesión ordinaria realizada el día miércoles 26 de febrero de 2020, la Mesa Técnica de PUAE determinó la **VIABILIDAD** técnica de las reformas propuestas para la Ordenanza Nro. 284 sancionada el 25 de enero de 2019, que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, en base a las conclusiones descritas en los siguientes documentos (adjuntos en un cd al presente oficio):

- a) Secretaría de Ambiente mediante Circular Nro. GADDMQ-SA-2020-0002-C del 19 de febrero de 2020.
- b) Secretaría de Movilidad mediante Circular Nro. SM-0003-2020 del 14 de febrero de 2020.
- c) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio Nro. 0056-EPMMOP-GEF-2020-OF del 11 de febrero de 2020.
- d) Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Informe Técnico, de fecha 26 de febrero de 2020.

Respecto a las modificaciones de las secciones viales propuestas, especialmente en los sectores la Vías Alfonso Lamiña y Calle Río Santiago, en las cuales existen valores por Concesión Onerosa de Derechos, a fin de precautelar los intereses Municipales, la Mesa Técnica de PUAE resolvió, con el criterio favorable de la Secretaría de Movilidad, que todas las obras de infraestructura excedentes propuestas en la reforma de la ordenanza, correrán a costa del promotor, como obras de mitigación a la movilidad.

3.- Procedimiento: Debido a que no se generan cambios respecto a la Concesión Onerosa de derechos, la siguiente etapa prevé la formulación del proyecto de ordenanza, la cual será conocida por la Mesa Técnica de PUAE”.

3.2.- Mediante oficio Nro. STHV-2020-0884-O de 28 de octubre de 2020, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico DMPPS-KBSR-2020-008, el mismo que indica las respuestas sustentadas en la legislación y normativa vigente nacional y municipal para cada una de las inquietudes mencionadas por la Comisión en la sesión ordinaria realizada el día lunes 17 de agosto de 2020.

3.3.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0716-O de 07 de julio de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-073, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Secretaría General del
CONCEJO



Una vez analizados los cambios que implican la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, se determina que los mismos son generados por la incongruencia y error de la información que figura en el cuadro "No. 10 Características y tipos de vías públicas". Ajustes que generan modificaciones en la división general de los lotes, en algunos linderos, la especificidad de la ciclovía y evidentemente el cambio medular de las vías. La reforma de la Ordenanza No. 284 se ha realizado mientras el proyecto se encuentra en los dos primeros años de su ejecución, por tanto, para que exista coherencia técnica con lo ya ejecutado hasta el momento. Se efectuó la actualización gráfica de los lotes en los que se desarrollará el PUAE San Patricio, de la cual se descuenta de la superficie inicial de los predios del promotor, las áreas verdes y equipamientos que ya son propiedad del MDMQ.

El cambio que se realiza en el cuadro No. 14 y 17 que contiene información sobre los equipamientos social y cultural, que el Promotor entregará como parte del pago de la concesión onerosa de derecho, sin generar ninguna alteración en el valor a pagarse, sino que únicamente se ajusta técnicamente, para la ejecución y desarrollo real, ya que como se explica en la parte pertinente, la superficie de exteriores estaba mal detallada y no permitida que el diseño entregado por el promotor se implemente correctamente en la superficie que figura en los cuadros actuales No. 14 y 17.

El presente informe sustenta el criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284".

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0269-O de 19 de octubre de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, señala:

"(...) Como ha quedado anotado, este Informe se acota en función del Requerimiento, por tanto se refiere a: (i) el fundamento jurídico que viabiliza el proyecto de reforma de la ordenanza, (ii) el fundamento jurídico para que una ordenanza de un PUAE incluya articulado de urbanización y fraccionamiento; y, (iii) contestación a las inquietudes puntuales formuladas por la Comisión.

Fundamento jurídico que viabiliza el proyecto de reforma de la ordenanza

El fundamento jurídico para el proyecto normativo reformativo lo tenemos en:

- a) El art. 240 de la Constitución, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tiene facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*
- b) El art. 264 de la Constitución en concordancia con el artículo 266, establecen que, entre otras, son competencias de los gobiernos de los distritos metropolitanos: (i) planificar el desarrollo cantonal; y, (ii) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*



c) La LORPDMQ, dispone, en su art. 2, No. 1, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene como finalidad regular el uso y la adecuada ocupación del suelo. En concordancia, el art. 8, numeral 1), *ibidem*, señala que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito.

d) El art. 87, letra a) del COOTAD, establece como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano, la de ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas. Además, en la letra v) del mencionado art. establece la atribución para regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia.

El art. 322 del COOTAD, establece que los concejos metropolitanos aprobarán ordenanzas metropolitanas con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

e) El Código Municipal en el art. III.6.160, manifiesta que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

El art. III.6.161, *ibidem*, establece el procedimiento administrativo especial, y en particular, para el caso de los PUAES, indica que con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.

El art. IV.1.26, *idem*, establece la naturaleza, características, desarrollo y procedimiento para aprobación de los PUAES, que en su parte pertinente señala que la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

El art IV.1.371, respecto al trámite administrativo que deben seguir los PUAES señala que el ingreso del trámite de los PUAES constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo. Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de



inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

Fundamento jurídico para que una ordenanza de un PUAE incluya articulado de urbanización y fraccionamiento

El fundamento jurídico se encuentra en el art. IV.1.382, inciso segundo, del Código Municipal que establece: “Los PUAE que contemplen habilitación de suelo, tales como subdivisiones, urbanizaciones o reestructuraciones, compuestos en macro lotes a ser declarados en propiedad horizontal, entregarán el área verde pública y de equipamientos prevista en la normativa vigente y observarán el cumplimiento de todas las normas y condiciones que regirán para el PUAE, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para los lotes resultantes de dicha habilitación”.

4.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0201-M de 29 de agosto de 2021, el Mgs. Gustavo Marcelo Silva Cajas, Subprocurador de Asesoría General, señala:

“(…) Conclusiones

Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, concluye que:

- a) El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para conocer el Proyecto de ordenanza reformativa objeto de este informe.*
- b) La aprobación del Proyecto, por ser una propuesta de ordenanza, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 322 del COOTAD y la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016;*
- c) En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el Proyecto debe 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:

1. Considerar las observaciones que se han emitido;
2. Previo a que se remita el proyecto al Concejo Metropolitano se debería incorporar al expediente: (i) el informe de la Secretaría del Concejo respecto al cumplimiento de requisitos formales previstos en el artículo 322 del COOTAD y los de la Resolución Nro. C-074; y, (ii) la iniciativa legislativa.

Cabe recalcar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de la competencia y en respuesta al requerimiento por parte de la secretaria de concejo. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, fórmulas y cálculos, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan”.

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 2118.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

a. Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico”.

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de “Ordenanza Metropolitana que reforma la Ordenanza No. 284, sancionada el 25 de enero de 2019, que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio”.



Conforme consta en el informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, esta dependencia emite criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

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, tomando en cuenta las observaciones realizadas al mismo.

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. 119 de 22 de noviembre de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de *“Ordenanza Metropolitana que reforma la Ordenanza No. 284, sancionada el 25 de enero de 2019, que aprueba el “Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio”*, 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 Metropolitana que reforma la Ordenanza No. 284, sancionada el 25 de enero de 2019, que aprueba el “Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio”*.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 22 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Mónica Sandoval C.

Concejala Mónica Sandoval

Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Secretaría General del
CONCEJO



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. 119 de 22 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, 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: Fernando Morales, René Bedón, total dos (02).

Quito D.M., 22 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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