

Informe N° IC-O-2019-181

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión extraordinaria de 06 de mayo de 2019, el Concejo Metropolitano conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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.

1.2.- Mediante oficio No. SGC-2019-1414 de 07 de mayo de 2019, a fojas 191- 192 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, remite las Observaciones del primer debate de la ordenanza en mención, a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, concejal Sergio Garnica Ortiz.

1.3.- En sesión de 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, acogiendo algunas observaciones efectuadas en el seno del Concejo Metropolitano, analizó y aprobó el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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 realizó las siguientes observaciones a fin de que consten en el respectivo dictamen:

- Que la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda informe sobre las disposiciones transitorias incumplidas con respecto a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0127, 192 y 210.

- Que conste todos los documentos de soporte respecto a los siguientes casos que no son parte de los 354 casos analizados pero se incorporan a la nueva matriz 2019: Familia Arroyo, Nápoles, Sr. Luis Reyes Acosta, Polígonos de la Ruta Viva e Interoceánica, convenios suscritos por la Administración General y cambios de zonificación solicitados por la concejala Ivonne Von Lipke.
- Que se incorpore una transitoria respecto a la familia Arroyo donde se indique: que se activará el cambio de zonificación una vez que se transfiera satisfactoriamente al Municipio Metropolitano de Quito
- Se solicita que el peticionario que solicita el cambio de zonificación respecto a Smart Factory presente la petición inicial a fin de considerar el cambio solicitado.
- La Comisión asume y aprueba el cambio solicitado requerido para el proyecto Paseo Comercial San Miguel, en virtud de que es un proyecto de interés social.
- Insistir a la Agencia Metropolitana de Control de atención a lo solicitado mediante oficio SGC-2019-1295 de 23 de abril de 2019 a fin de que remita con el carácter de urgente copias del expediente administrativo sancionador correspondiente al predio No. 5140116, ubicado en la parroquia Calacalí.
- Se solicita mediante oficio SGC-2019-1462 de 8 de mayo de 2019, al Procurador Metropolitano, remita informe legal respecto a si la disposición transitoria referente a la actividad económica de galleras requiere una reforma normativa o una resolución por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Se solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realice un alcance al informe técnico y proyecto de Ordenanza con los ajustes solicitados en la sesión de 6 de mayo de 2019; además de, matriz 2019, polígonos y concesión onerosa.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2009-2018 de 6 de mayo de 2019, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, indica:

*"En razón que la documentación presentada no cumple en su totalidad con los requisitos solicitados en la normativa vigente, esta dependencia notifica a los promotores del proyecto **Paseo Comercial San Miguel** que deberán completar el expediente del proyecto en observancia (...)"*

2.2.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1919 de 29 de abril de 2019, a fojas 165-167 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta:

"Por lo antes expuesto. la denominada Matriz de Cambios 2019 a incorporarse dentro de la propuesta de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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, contendría un total de ciento once (111) polígonos."

Q

J

Finalmente, se remite como documentos anexos al presente memorando lo siguiente:

Anexo No. 0: Propuesta de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. O 127, De 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. O 192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018;

Anexo No. 1: Matriz de Cambios 2019:

Anexo No. 2: Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el mapa PUOS U2-2. de Uso de Suelo Principal de la Ordenanza No. O 127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;

Anexo No. 3: Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad de la Ordenanza No. O 127. modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192:

Anexo No. 4: Matrices resultantes del proceso de análisis:

o Matriz 1: Polígono en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS;

o Matriz 2: Polígonos que deberán considerarse"

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1877 de 26 de abril de 2019, a fojas 146 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta:

"Al respecto, remito las matrices re-categorizadas conforme lo manifestado en la Comisión de Uso de Suelo, que se organizan de la siguiente manera:

- Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019
- Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV;
- Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS;
- Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las Ordenanzas de connotación Ambiental correspondientes.
- Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones."

2.4.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-01633 de 5 de abril de 2019, a fojas 118 - 121 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica que se remite el informe que identifica 66 casos con inconsistencias entre la Matriz de Cambios 2016 y lo graficado en los PUOS para conocimiento y corrección pertinente.

2.5.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1466 de 27 de marzo de 2019, a fojas 82 del expediente, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el oficio No. DMSC-JO-2018 de 15 de noviembre de 2018, que se encuentra a fojas 81 del expediente del cual se desprende:

"Cúmpleme remitir a usted lo solicitado con corte al 13-11-2018 bajo las siguientes consideraciones:



1. Los accesos concedidos por parte de DMI, nos permiten obtener la información solicitada de entre los dos sistemas implementados para gestión de LUAE, BPM-TIMPU (2012-2016) y BPM -SKELTA(2017-2018), esto con la finalidad de atender su requerimiento.

2. Debido a cambios normativos y modificaciones de procedimientos para la gestión de LUAE, algunos campos de información solicitados no contienen valores respecto a determinados períodos, pues en ese entonces, no eran campos de registro obligatorio o aún no se encontraban implementados como la fecha de vencimiento en los años (2012-2016) que por la ordenanza 308 la vigencia era hasta el 31 de diciembre del año en curso.

3. Acorde a su pedido, constan en el archivo adjunto las Licencias Únicas para el ejercicio de las Actividades Económicas otorgadas dentro los predios solicitados en el listado."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente Procuraduría PRO 2019-01144 de 30 de abril de 2019, a fojas 168 - 170 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria, con fundamento en la base legal citada y considerando que el estudio técnico realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha sido propuesto a la Comisión de Uso de Suelo, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, en razón de que la propuesta se enmarca dentro de sus competencias constitucionales y legales.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En el párrafo que se encuentra a continuación de los considerandos, en la segunda línea se eliminará el numeral 6 que no tiene relación con el proyecto de ordenanza.
2. Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 se sustituyeron los Mapas PUOS U2-1, y PUOS Z2-1 anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, por los Mapa PUOS U2-2 de Uso de Suelo Principal y Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad. De esta manera los Mapas mencionados quedaron incorporados en la Ordenanza Metropolitana No. 127.
En este sentido, el título del proyecto de ordenanza debe estar dirigido a la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, con referencia a la Ordenanza Metropolitana No. 192 que fue la que la modificó en lo relacionado a la sustitución de los Mapas referidos.
3. En el Artículo Único, en la primera línea sustitúyase la palabra "Refórmense" por "Modifiquense", para guardar relación con el título del proyecto de ordenanza.
4. En la Disposición Transitoria Primera, en la primera línea, luego de la palabra "sanción" se incorporará la palabra "de".
Igual observación para la Disposición Transitoria Segunda.
5. En la Disposición Transitoria Cuarta, en la segunda línea sustituir las palabras "el Reglamento" por "la Resolución".

Q *J*

6. *Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnico y legal; y, los documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza y que sustentan la misma*

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere."

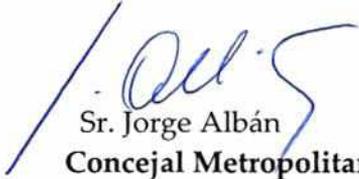
4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 8 de mayo de 2019, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), d) y v), 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-08	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-08	

Adjunto expediente con documentación constante en ciento setenta (192) fojas (2018-061649)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica				
Jorge Albán				
Marco Ponce				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que, según lo determinado en el artículo IV.1.22 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación.

El PUOS tiene una vigencia de 5 años y puede ser actualizado mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales. Asimismo, según lo establecido en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, puede ser revisado excepcionalmente en los siguientes casos: (a) cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización; (b) cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos; (c) cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes; (d) por solicitud edilicia. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.

En el mes de marzo del año 2015 se expidió la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. En dicha Ordenanza se ordenó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que prepare la actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

En el proceso legislativo de actualización del PUOS, la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano utilizaron un instrumento de trabajo en que se detalló, identificó y validó todos los casos en los que procedían cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, que se denominó Matriz de Cambios 2016. Sobre esta base se aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio del año 2016, que actualizó el PUOS. Los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación, anexos al PUOS, debían registrar exclusivamente los cambios contenidos en la Matriz de Cambios 2016 y aprobados por el Concejo Metropolitano.

Por observaciones realizadas por la ciudadanía y verificaciones realizadas por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existían inconsistencias entre los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos al PUOS de la Ordenanza

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Metropolitana No. 127 de julio de 2016 y los casos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 y expresamente aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito. En consecuencia, entre noviembre de 2016 hasta abril de 2017 en reuniones de la Comisión de Uso de Suelo y mesas de trabajo, se analizó las referidas inconsistencias, determinando con claridad los casos que no formaron parte de la Matriz de Cambios 2016 y fueron incorporados indebidamente en los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de julio de 2016.

El 19 de diciembre de 2017 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y que sustituyó los mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 0127. El objetivo del Concejo Metropolitano al promulgar esta Ordenanza Modificatoria, según lo establecido expresamente en la Exposición de Motivos, fue contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano de la Sesión del Segundo Debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016 en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio.

En la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, el Concejo Metropolitano dejó en claro que ese proceso legislativo no eximía a los funcionarios responsables de las acciones administrativas, civiles y penales que pudieran efectuarse en su contra por las incorporaciones realizadas en los mapas PUOS sin conocimiento expreso del Concejo Metropolitano, por no haber sido registrados en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, se llevó a cabo el proceso de Sumario Administrativo correspondiente.

La Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017 ordenó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentar en un plazo de 90 días un Plan de Trabajo que permita a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentó a la Comisión de Uso de Suelo la matriz de los 354 casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016. Entre los meses de octubre de 2018 y marzo de 2019, y en el marco de una nueva actualización del PUOS conforme lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo realizó siete mesas de trabajo en las que se analizó todos los casos no

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

registrados en la Matriz de Cambios 2016, resolviendo en cada uno la procedencia o improcedencia del cambio en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, conforme a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico metropolitano vigente y a los análisis técnicos territoriales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El resultado de dichas mesas de trabajo, se compiló en 5 Matrices que contienen la totalidad de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, categorizados de la siguiente manera: a) Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019; b) Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS, sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV; c) Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustentan su cambio en el PUOS; d) Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las Ordenanzas de connotación Ambiental correspondientes y; e) Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones.

Para las Ordenanzas de áreas de protección ecológica, que contienen los polígonos detallados en la mencionada Matriz 4, la Comisión de Uso de Suelo resolvió que las mismas deberán ser modificadas con el objetivo de delimitar con mayor precisión las macro-áreas establecidas en sus respectivos mapas.

Como resultado de este proceso de análisis, se definió la "Matriz de Cambios 2019", instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos para la presente actualización del PUOS.

Del total de los 354 polígonos analizados por la Comisión de Uso de Suelo, se incorporan a la Matriz de Cambios 2019 y proceden a una modificación al PUOS, 100 polígonos por ser técnicamente viables en razón de uno o varios de los siguientes parámetros: (i) asignación de datos; (ii) equipamientos; (iii) grado de consolidación urbana; (iv) protección ecológica; (v) protección especial y; (vi) homologación del sector. Dichos polígonos son los que se detallan en la Matriz 1 previamente mencionada, la cual incluye los parámetros técnicos que sustentan los cambios de cada uno de los polígonos.

Adicionalmente, entran a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, 4 casos que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios que se consideran asimismo técnicamente viables por uno o varios de los parámetros ya enumerados, se incorporan al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Es así que, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo de

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, se analizaron las peticiones de los 4 casos mencionados y se determinó las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación, fundamentadas en el análisis urbanístico del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo, presentado por la STHV. Dichos casos se incorporan, como 8 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019.

De igual manera, se incorpora dentro de la Matriz de Cambios 2019, un (1) polígono que comprende el predio nº 1355039, en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Administración General, y a través del "Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.", suscrito por el Sr. Rubén Flores Agreda, Administrador General del MDMQ y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., se compromete al cambio de zonificación del predio en mención, codificado en la Matriz de Cambios 2019 como 009CUS, en compensación por el valor de expropiación al inmuebles en mención, ocasionado por la construcción de la infraestructura vial "Ruta Viva".

Adicionalmente, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019, se incorporaron al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 5 casos adicionales que, por petición expresa de los propietarios, la Comisión de Uso de Suelo dispuso poner a consideración del Concejo Metropolitano la viabilidad de los cambios de asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación de los lotes en mención. Dichos casos se incorporan, como 10 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019.

Consecuentemente, la Matriz de Cambios 2019 contiene ciento diez y nueve (119) polígonos y pasa a formar parte de la presente Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, como anexo, en virtud de lo determinado en el segundo inciso del artículo IV.1.22 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que determina que la Matriz de Cambios forma parte del PUOS, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS.

Con la promulgación de la presente Ordenanza Modificatoria concluye el proceso de revisión, análisis y decisión que inició en el año 2016, desde que se detectaron las inconsistencias entre los mapas del PUOS y la Matriz de Cambios 2016, conocida y aprobada por el Concejo Metropolitano. El cuerpo edilicio aprueba la presente

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Ordenanza Modificatoria, sustentada en la Matriz de Cambios 2019, con el objetivo de que la ciudad, al inicio de la nueva administración municipal, cuente con el Plan de Uso y Ocupación de Suelo técnica y legalmente actualizado y sin inconsistencias rezagadas del proceso descrito en la presente Exposición de Motivos.

BORRADOR

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. (...), emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República señala que “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: “1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;* 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;
- Que,** el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el literal e) de los artículos 54 y 84 del COOTAD determinan como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, determina entre las funciones del gobierno del distrito metropolitano, la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para áreas verdes y comunales;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- Que,** el literal n) del artículo 84 del COOTAD en cuanto se refiere a las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establece la de Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial metropolitana con el objeto de precautelar el desarrollo ordenado de las mismas;
- Que,** el artículo 85 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*
- Que,** El artículo 148 del Código Orgánico Ambiental establece, en lo que respecta a los espectáculos públicos con animales señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos prohibirán las corridas de toros cuya finalidad sea dar muerte al animal en los cantones en los que la Ciudadanía se pronunció en ese sentido en la consulta popular del 7 de mayo de 2011. Los demás espectáculos públicos con animales serán regulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el ámbito de sus competencias.”;*
- Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *“1. Regular el uso y la adecuado ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, establece como competencia exclusiva del Distrito Metropolitano de Quito, la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 contiene: los principios

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

de la Planificación Metropolitana del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

Que, la Ordenanza Metropolitana No, 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No.0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y dispone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presente para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de éste y su eficacia jurídica, de conformidad con el artículo 424 de la Constitución;

Que, el Libro IV Eje Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito contempla en el artículo Artículo IV.1.2 los principios de aplicación normativa; en el artículo Artículo IV.1.3. la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; en los artículos Artículo IV.1.4. y Artículo IV.1.5. se establece la protección a las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación licenciadas bajo el imperio de una norma anterior; y, el Artículo IV.1.147 señala que las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georreferenciados, para la correcta emisión de los informes de Regulación Metropolitana;

Que, el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- Que**, mediante Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127;
- Que**, en la sesión extraordinaria del día miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual solo consten los cambios que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano y que constan en la citada matriz;
- Que**, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes;
- Que**, la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127;
- Que**, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo el análisis pormenorizado de un total de 354 cambios no registrados en la matriz de cambios que se detallan en el informe anexo al citado oficio;
- Que**, con fecha 7 de noviembre de 2017, mediante oficio No. STHV-DMPPS-6246, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Uso de Suelo, se remitió el denominado *"Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS"*, que contenía los cambios realizados en el PUOS sintetizado en 5 carpetas y un cronograma de trabajo propuesto para la revisión de los casos;

Que, mediante oficio SA-POL 5089 de 12 de diciembre de 2017, la Secretaría de Ambiente remite el informe que contiene la justificación técnica de cambio de uso de suelo para 34 polígonos, los cuales fueron caracterizados conforme al enfoque eco-sistémico, sistema productivo, pendientes y susceptibilidad a incendios forestales. Dichos polígonos se inscriben dentro de las siguientes Ordenanzas Metropolitanas: i) Ordenanza n°010 que declara al Cerro Puntas como Área Natural Protegida Del Subsistema Metropolitano De Áreas Naturales Protegidas sancionada el 25 de agosto de 2014; ii) Ordenanza n°088 que declara a las microcuencas de los ríos Mashpi, Guaycuyacu y Sahuangal como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas, sancionada el 31 de mayo de 2011; iii) Ordenanza n° 264 que declara a las microcuencas del sistema hídrico y arqueológico Pachijal como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas sancionada el 26 de junio de 2012; iv) Ordenanza n° 409 que declara a Yunguilla como Área Natural Protegida del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas, sancionada el 20 de junio de 2013 y; Ordenanza n° 446 del Área Natural de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha – Atacazo sancionada el 11 de julio de 2013. Finalmente, el referido oficio incluye 9 casos que presentan condiciones especiales ambientales que requieren protección y no se encuentran inscritos dentro de Ordenanzas Metropolitanas.

Que, el 20 de diciembre de 2017, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 192 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); en la que se sustituyeron los mapas de Uso de Suelo Principal y de Ocupación y Edificabilidad y se incorporó la Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para la identificación y registro de los polígonos de cambio registrados en los mapas;

Que, con fecha 23 de abril de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1845, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó se determine por parte de la Comisión de Uso de Suelo la fecha de inicio para la revisión de los casos remitidos en los oficios números Que, STHV-DMPPS-5821 y STHV-DMPPS-6246, así como las acciones encaminadas a dicho fin, adjuntando un cronograma de trabajo;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Que, mediante Oficio No. SGC-2018-2471 de fecha 03 de agosto de 2018, remitido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicita se coordinen acciones con la Comisión de Salud o con la Secretaría de Salud en torno a la petición presentada por la Asociación de Centros Deportivos Gallísticos Tradicionales de Pichincha "CEDEGALLOS".

Que, mediante Oficio No. STHV-DMGT-4436 de fecha 31 de agosto de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicitó a la Secretaría de Salud su pronunciamiento por escrito en el cual se establezca si los gallos de pelea son considerados o no animales de compañía, con la finalidad de determinar de que no se contraponen con la prohibición del literal a) del artículo... (8) de la Ordenanza No. 0048 que Regula la Tenencia, Protección y Control de la Fauna Urbana en el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la Prohibición a las que están sometidos los sujetos obligados respecto a la tenencia de animales de compañía, señala: "Maltratar o someter a práctica alguna a los animales que pueda producir en ellos sufrimiento o daños injustificados." En respuesta, la Secretaría de Salud mediante Oficio No. SS-AJ-2018-1330 del 10 de septiembre de 2018 en su parte medular señala lo siguiente: "El artículo primero, inciso segundo de la Ordenanza 0048, del 14 de abril del 2011, que regula la tenencia, protección y control de la fauna urbana en el Distrito Metropolitano de Quito, en lo pertinente, indica que la fauna urbana está comprendida por animales de compañía y animales de consumo y entre estos último menciona a las aves de corral, como lo es, en la especie, el gallo de pelea."

Que, con fecha 09 de octubre de 2018, se llevó a cabo la primera mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2A del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", que contiene 99 casos categorizados como "Poseen un Justificativo", en la que se analizaron la totalidad de los casos;

Que, con fecha 11 de octubre de 2018, se llevó a cabo la segunda mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2B del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", que contiene 170 casos categorizados como "Criterio Técnico";

Que, con fecha 12 de octubre de 2018, se remitieron consultas a las entidades

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

responsables sobre 12 polígonos localizados en áreas históricas, 15 polígonos en áreas mineras, 40 polígonos categorizados como "dato perdido", así como la información referida a la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) emitidas desde diciembre de 2011 a la fecha para 34 polígonos categorizados como "actividades económicas".

Que, mediante oficio No. STHV-5852 de 26 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe con las consideraciones técnicas que permiten establecer la viabilidad para la incorporación de la actividad económica de galleras en el CIU vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

Que, con fecha 12 de febrero de 2019, se realizó la cuarta mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2B del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", en la que se continuó con el análisis de los casos categorizados como "Criterio Técnico";

Que, con fecha 19 de marzo de 2019, se realizó la quinta mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2B del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", en la que se continuó con el análisis de los casos categorizados como "Criterio Técnico";

Que, mediante oficio No. SGC-2019-1018 de fecha 26 de marzo de 2019, suscrito por el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicita: "...un acta sumaria que recoja todos los antecedentes y aspectos solicitados tanto por los Señores Concejales y funcionarios municipales presentes en las mesas de trabajo realizadas desde su inicio en el citado tema, para lo cual deberá solicitar los informes legales y técnicos que considere pertinentes para la elaboración del referido informe";

Que, con fecha 28 de marzo de 2019 se realizó la sexta mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2B del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", en la que se concluyó la revisión de los polígonos de la carpeta 3, Anexo 2B que contiene los casos categorizados como "Criterio Técnico";

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- Que**, con fecha 03 de abril de 2019, se lleva a cabo la séptima mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, Anexo 2C que contiene 51 casos categorizados como "Por Error"; y la carpeta 3, Anexo 2D que contiene 34 casos categorizados como "Origen no Determinado", del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", en la que se concluyó la revisión de ambos anexos;
- Que**, con fecha 05 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-01633, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remitió el Informe que contiene las matrices de sistematización de las mesas de trabajo realizadas respecto de los 354 polígonos no previstos en el PUOS, oficio en el cual se recomienda además la revisión de la Carpeta 5, Anexo 2 del denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", que contiene 18 casos con errores en la Matriz de Cambios 2016, adjuntando la documentación referida;
- Que**, El 12 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-01688, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remite el Informe que contiene las matrices reorganizadas conforme lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, organizando los casos en 3 grupos: 1) Aquellos que acogen lo constante en la Ordenanza No. 127, b) Aquellos que acogen lo constante en la Ordenanza No. 192, y c) Aquellos que tienen asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad distintos a los constantes en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127 y 192;
- Que**, El 26 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1877, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remite el Informe que contiene las matrices reorganizadas conforme lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, organizando los casos en 5 Matrices categorizadas de la siguiente manera: : a) Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019; b) Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV; c) Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS; d) Matriz 4: Polígonos que

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

deberán considerarse en las reformas de las Ordenanzas de connotación Ambiental correspondientes y; e) Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones.

Que, en referencia al informe No. XXX, de XXX de abril de 2019, el Procurador Metropolitano, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: “(...)”.

En ejercicio de la atribución que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; el artículo 8, numeral 1 y 6 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; el artículo 57, literal a), artículo 87, literal a), artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 91, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, artículo XXX del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 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

Artículo Único.- Refórmense 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 No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017, según lo establecido en la Matriz de Cambios 2019, correspondiente al Anexo No. 1 de la presente Ordenanza Modificatoria.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Actualícese el Plan de Uso y Ocupación del Suelo con las asignaciones establecidas para los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2019 (Anexo 1).

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Segunda.- Incorpórense a esta Ordenanza Modificatoria los denominados:

Anexo No. 1: Matriz de Cambios 2019

Anexo No. 2: Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el mapa PUOS U2-2, de Uso de Suelo Principal de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;

Anexo No. 3: Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192.

Disposición Transitoria.- En el plazo de 15 días, contados a partir de la fecha de sanción la presente Ordenanza Modificatoria, la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda cargará en la base cartográfica del PUOS la información de los polígonos que son objeto de cambio de uso de suelo, edificación y forma de ocupación que constan en el Anexo No. 1 de esta Ordenanza Modificatoria.

Disposición final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el ... de ... de 2019.

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ... dede 2019.- Quito,

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de
Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas
Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 10 MAY 2019 13:20 HRA:

Nº HOJAS..... IR 1

Recibido por: 27-h

Oficio STHV-DMPPS-2019-
DM Quito,

2018-061649

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza
Metropolitana No. 127 del PUOS.

Señor Secretario

En relación al oficio n° STHV-DMPPS-01633 de 5 de abril de 2019, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, mediante el cual se remitió la matriz y anexos que contienen el "Resumen de revisión de 354 casos no registrados en Matriz de Cambios 2016".

En atención a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo durante la reinstalación de la sesión ordinaria de dicha Comisión, llevada a cabo el 10 de abril de 2019, en la cual se solicitó organizar la información de la referida matriz en tres documentos separados en la que se identifique los casos de la siguiente manera: "Casos que acogen las asignaciones constantes en la ordenanza n°127", "Casos que acogen las asignaciones constantes en la Ordenanza °192" y "Casos con asignación diferente a la Ord. 127 y Ord. 192", manteniendo para cada documento la estructura de los Anexos 2A, 2B, 2C, y 2D.

En atención al oficio n°SGC-2019-1291 de 23 de abril de 2019, mediante el cual Abogado Diego Cevallos refiere a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019 en la que la referida Comisión resolvió: "...se remita el informe correspondiente con las observaciones realizadas por la Comisión, mismo que será analizado en la reinstalación de la Comisión que se llevará a cabo el día miércoles 24 de abril de 2019". (Énfasis añadido).

En relación a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso del Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, en la cual se dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitir el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0127, del 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas N° 0192 del 20 de Diciembre de 2017 y N° 210 de 12 de abril de 2018; y durante la cual, la Comisión de Uso de Suelo, por petición expresa de los propietarios de los inmuebles, dispuso a la STHV presentar el análisis de las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno de 4 casos que no forman parte de los 354 polígonos no

registrados en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, y en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV. 1. 18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los 4 casos mencionados, se incorporaron al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, como 8 nuevos polígonos, según lo determinado por la Comisión de Uso de Suelo en relación a las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación, fundamentadas en el análisis urbanístico previamente mencionado. Estos casos corresponden a:

- **Caso 1:** predio n° 5789586 perteneciente a la familia Arroyo Acosta, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 001CUS y 002CUS.
 - En Mesa de Trabajo de la Comisión de Uso de Suelo (CUS) de fecha 22 de enero de 2019, previo a la presentación del caso de análisis por parte del Sr. Marcelo Arroyo, se resolvió solicitar a la STHV mantener las reuniones necesarias con el o los representantes de la familia Arroyo Acosta, con el objetivo de viabilizar una posible solución al problema presentado en dicha mesa de trabajo.
 - El administrado ha solicitado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales, de dos fracciones del terreno de propiedad de la familia Arroyo Acosta; la primera por parte de EMASEO en relación al relleno de Zámiza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, se autorice el cambio de uso de suelo y de zonificación, para el lote con número de predio 5786586, pasando de Área de Promoción (Z) y Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5, a Residencial Urbano 2 (RU2) con zonificación A604-50.
 - Es importante mencionar que, por petición de la Familia Arroyo Acosta, quienes argumentaron las afectaciones previamente mencionadas, el Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 192 del 20 de diciembre de 2017, autorizó el cambio normativo referente a asignación de zonificación para los siguientes lotes, de propiedad de dicha familia:
 - Para el lote con número predial 5786585 de 8.8 ha. aproximadamente, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Residencial Rural 1 con zonificación A1002-35.
 - Para el lote con número predial 5786586, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Área de Promoción (Z) con zonificación Z2 (ZC), para una fracción de dicho lote con una superficie de 12 ha. aproximadamente.
 - En sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en compensación por las afectaciones realizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a las propiedades inmuebles de la familia Arroyo Acosta, dispuso

que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5789586 las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Rural 1 (RR1) con zonificaciones A1 y A10.

- Mediante Oficio sin nombre del 26 de abril de 2019, con referencia Gdoc: 2019-055786, dirigido al Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, al Arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y al Economista Ramiro Viteri, Administrador General Municipio de Quito, el Señor Marcelo Martínez Arroyo, Representante de la familia Arroyo Acosta, manifiesta lo siguiente: *“...Considero pertinente a nombre de la familia Arroyo Acosta, ratificarme en la aceptación de las nuevas zonificaciones asignadas a nuestro predio; y además, dejar expresa constancia que estamos prestos a firmar con el Municipio de Quito un instrumento legal que recoja este acuerdo entre las partes y en cuanto se haya realizado-vía ordenanza- el cambio de zonificación antes manifestado, procederemos a transferir a favor del municipio de Quito el dominio de las áreas afectadas mediante escrituras publica; así como también, solicitaremos al juez Décimo de lo Civil de Pichincha que, para nuestro juicio de expropiación número 422 – 2004, señale día y hora con el fin de presentar formalmente el desistimiento de dicho juicio; renunciando además a cualquier reclamo de indemnización a futuro.”*
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$1'058.252,27
- **Caso 2:** predio n° 5097027 propiedad de ZAIMELLA del Ecuador S.A. que corresponde a 1 polígono de cambio, codificado como 003CUS.
 - El Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-0858-O, del 16 de abril de 2019, dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, menciona que: *“Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo... remito a usted el oficio suscrito por el Sr. Giovanni Di Mella Vespa, representante de la Empresa Zaimella del Ecuador S. A., quien solicita que se incluya en el análisis de la reforma del PUO el cambio de uso de suelo del predio No. 5097027, a fin de que se analice el presente caso y se remita para conocimiento de la Comisión el informe correspondiente.”*
 - Mediante oficio sin nombre del 20 de marzo de 2019, dirigido al Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con referencia Gdoc: 2018-111949, el señor Giovanni Di Mella Vespa solicita se conceda autorización para emitir la LMU20 requerida para la ampliación de la planta de la empresa Zaimella, hasta un coeficiente de ocupación de uso de suelo del 80% en PB. Esto justificado, según los promotores, bajo el argumento que la empresa ha realizado desde el año 2009 hasta la presente fecha inversiones de por lo menos cuarenta (40) millones de dólares, lo

cual beneficia al Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente, planifica invertir hasta el año 2020, diez (10) millones de dólares adicionales; de igual manera, la empresa Zaimella emplea directamente a 537 personas.

- Adicionalmente, es importante mencionar que la industria Zaimella opera dentro de los límites del DMQ desde el año 1995, iniciando su funcionamiento en el norte de la ciudad. En el año 2010, la industria traslada sus instalaciones al sur oriente de Quito en la parroquia de Amaguaña y se implanta sobre el predio n° 5097027, con el objetivo de consolidar un solo tejido industrial conjuntamente con el polígono industrial del cantón Rumiñahui. Para el año 2010, el uso de suelo del mencionado predio era de Recurso Natural Renovable, con zonificación D303-80; lo cual permitía una compatibilidad de actividad económica con Industria de bajo impacto (I2) y una ocupación de suelo en planta del 80% del lote.
- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a los argumentos presentados por el señor Giovanni Di Mella Vespa mediante oficio con referencia Gdoc: 2018-111949, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5097027, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Industrial 2 (I2) y zonificación A45.
- **Caso 3:** predios n° 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636 localizados en la parroquia de Tumbaco en la Av. Interoceánica, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 004CUS y 005CUS.
 - Mediante oficio No. SGC-2018-3132 del 02 de octubre de 2018, mediante el cual por disposición del Abg, Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite el oficio con referencia Gdoc: 2018-145665, suscrito por la Abg. Paola Romero Dueñas, representante de COMERCIAL KYWI S.A., quien solicita el cambio de zonificación del predio No. 281644, ubicado en el sector de Chiviqui – La Cerámica, parroquia Tumbaco, sustentando que, casi la totalidad del eje de la vía Interoceánica cuenta con un uso de suelo Múltiple (M), a excepción del predio en estudio y los inmuebles colindantes al mismo, adicionalmente solicita se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el informe sobre la factibilidad de lo solicitado.
 - Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-05732 de 20 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el análisis técnico solicitado mediante oficio No. SGC-2018-3132 del 02 de octubre de 2018, en el cual, en su parte pertinente, señala: “...Con lo mencionado y la base jurídica indicada, se ratifica que la clasificación del

suelo, el uso principal, así como las asignaciones de zonificación, son las determinadas en los mapas constantes en el PUOS vigente a través de las respectivas ordenanzas metropolitanas, y que los cambios no se realizan de manera individual o de lote en lote, sino que implican estudios técnicos que sustentan dichos cambios, amparados en los instrumentos de planificación constantes en el Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ.

Es importante indicar que si bien el cambio de uso de suelo y zonificación de este predio a uso de suelo Múltiple complementaría la conformación de un eje comercial acorde a las dinámicas económicas que se evidencia a lo largo de toda la vía interoceánica, esto se debe realizar a través de los instrumentos de planificación previstos en el Régimen del Suelo.”

- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del eje de la vía Interoceánica, las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a los argumentos presentados por la Abg. Paola Romero Dueñas, representante de COMERCIAL KYWI S.A. y mediante el concepto urbano de homologación del sector colindante, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios n° 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Múltiple (M) y zonificación A26.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos predio COMERCIAL KYWI S.A. No. 281644 = \$ 49.194,10
- **Caso 4:** ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles en la parroquia de Puembo, que corresponde a 3 polígonos de cambio codificados como 006CUS, 007CUS y 008CUS.
 - La solicitud de revisión del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Hacienda Nápoles, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket 2015-077779 el 12 de mayo de 2015, obteniendo los respectivos informes de viabilidad por parte de la Mesa Técnica de PUAE y los respectivos informes favorables por parte de las Secretarías de Movilidad y Ambiente, cuyo estado actual, en base a la normativa vigente es la de Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.
 - Mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Ticket 2018-162454 el 05 de abril de 2019, suscrito por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, se solicita y manifiesta lo siguiente:

“...se sirva disponer a quien corresponda, corrija el USO DE SUELO en la totalidad de los lotes de terreno de la Hacienda Nápoles, asignándoles la zonificación A1(A602-50) y A2(A1002-35).

De igual manera, creo importante manifestar que los promotores del PUAE HACIENDA NAPOLES están dispuestos a no continuar con dicho proyecto, siempre y cuando el Ilustre Municipio de Quito proceda con el cambio del uso del suelo solicitado”.

- Mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Ticket 2018-162454 el 15 de abril de 2019, suscrito por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, se solicita: “...Se corrija el uso de suelo en la totalidad de los lotes de terreno de la Hacienda Nápoles, asignándoles la zonificación A2(A1002-35), con el propósito que dichos predios se unifiquen con el uso de suelo del resto de predios en el sector”.
- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a lo solicitado por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles, las siguientes asignaciones urbanísticas: i) para el 83% del área útil del predio, el uso de suelo Agrícola Residencial (AR), con zonificación A2 y, ii) para el 17% del área útil del predio, el uso de suelo Recurso Natural / Producción Sostenible (RN/PS), con zonificación A4.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para este caso es de:
 - Para fórmula vigente según ORDENANZA 183 para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 7'317.532,60
 - Para fórmula propuesta para PUAES RURALES para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 2'999.906,92

En base a dichos antecedentes, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio N° STHV-DMPPS-01919 del 29 de abril del 2019, remite a la Comisión de Uso del Suelo, el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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. En sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano de Quito del 6 de mayo de 2019, se llevó a cabo el primer debate correspondiente a la mencionada ordenanza modificatoria.

De igual manera, el 6 de mayo de 2019, ingresa a esta dependencia el oficio N° 1384 del 6 de mayo de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, que en su parte pertinente informa: “...respecto al convenio de ocupación del predio N° 1355039, en el que el Municipio de Quito por medio de la Administración General se compromete al cambio de zonificación del predio; y, de la Ordenanza Metropolitana N° 135, de 11 de noviembre de 2011; y, de conformidad con

lo dispuesto en el artículo I.1.31 del código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: en virtud de la seguridad jurídica al usuario, remitir a usted el expediente en referencia, a fin de que se incorpore en los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016”.

Consecuentemente y por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, se incorpora dentro de la Matriz de Cambios 2019, un (1) polígono que comprende el predio n° 1355039, en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Administración General, y a través del “Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.”, suscrito por el Sr. Rubén Flores Agreda, Administrador General del MDMQ y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., en donde se indica que: *“La Administración General realizará las gestiones pertinentes a fin de que el Concejo Metropolitano, previo el cumplimiento de los procesos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, realice la modificación integral de la zonificación y uso de suelo para el predio sobre el cual se está realizando la expropiación parcial, de tal forma que dicha modificación cumpla con lo determinado en el Acta de Procedimiento de Negociación entre la Administración Zonal Tumbaco y el El (Los) Titular (es) o sus Representantes de los Bienes Inmuebles Afectados en el proyecto Vía de Integración de los Valles (Ruta “Viva”) firmado el 4 de agosto de 2011, entre la Expropiada y la Administración Zonal de Tumbaco, esto es uso de suelo construcción de uso múltiple y Zonificación A10 (A604-50).”* Dicho predio, se ha codificado en la Matriz de Cambios 2019 como 009CUS y, en virtud de lo previamente señalado, considerando al presente caso como una forma de compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención, ocasionado por la construcción de la infraestructura vial “Ruta Viva”, se propone asignar las determinaciones de zonificación constantes en el convenio.

En relación a la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, llevada a cabo el 8 de mayo de 2019 en la cual se trataron las observaciones del Primer Debate remitidas en el oficio n° SG-1414 de 7 de mayo de 2019 y durante la cual, la Comisión de Uso de Suelo, por petición expresa de los propietarios de los inmuebles, dispuso a la STHV presentar el análisis de las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno de 4 casos adicionales que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, y en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV. 1. 18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los 4 casos adicionales mencionados (3 solicitados por los propietarios de los inmuebles y 1 caso presentado por la concejal Ivonne Von Lipke, durante el primer debate), se incorporaron a la Matriz de Cambios 2019, como 9 nuevos polígonos, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019. Dichos casos adicionales corresponden a:

- **Caso 5:** predios N° 5792932 y 5792933 perteneciente a la industria ZAIMELLA S.A., y predio n° 5792940 perteneciente a Luis Reyes Acosta, quién solicita se asigne a los predios antes mencionados, la misma zonificación que se vaya a

asignar al predio donde funciona la actividad económica denominada ZAIMELLA (003CUS). Este caso corresponden a 2 polígonos de cambio codificados como 0010CUS y 0011CUS.

- El análisis urbanístico de la STHV, mostró que los mencionados predios son producto de un fraccionamiento de la Hacienda Chillo Jijón de la parroquia de Amaguaña, la cual contiene elementos catalogados como patrimoniales que datan del siglo 17. Consecuentemente, el criterio técnico de la STHV, no recomienda el cambio de Uso de Suelo a Industrial, ya que podría atentar, por la implantación de infraestructura industrial, el paisaje patrimonial y del predio inventariado.
 - Adicionalmente, en la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, se mencionó que los argumentos que viabilizan el cambio de uso del predio en donde se implanta la industria Zaimella, no corresponden a la misma casuística de los predios en análisis.
 - Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas, físico-ambientales, patrimoniales y de paisaje, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios N° 5792932 y 5792933 perteneciente a la industria ZAIMELLA S.A., y predio n° 5792940 perteneciente a Luis Reyes Acosta, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Industrial 2 (I2) y zonificación A45, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
 - El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para los tres predios en estudio = \$ 1'942.858,65
- **Caso 6:** predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITYVALL del Ecuador S.A., que corresponden a 4 polígonos de cambio codificados como 0012CUS, 0013CUS, 0014CUS y 0015CUS.
 - La solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket#2014-091279, de fecha 25 de julio de 2014.
 - Mediante oficio No, STHV-DMPPS-0497-2015, de fecha 05 de febrero de 2015, se emite el Informe de Viabilidad del proyecto de Ciudad del Valla S.A. CITYVAL, el mismo que contiene observaciones específicas para cada lote.
 - Mediante oficio con referencia GDOC-2019-031162 y GDOC-2019-044835, los promotores del proyecto solicitan el cambio de uso y zonificación a Agrícola Residencial y C16 (C603-40) respectivamente a los predios 5785234, 5138123 y 5138126 que forman parte del proyecto CITYVAL.
 - Mediante oficio de fecha 08 de mayo de 2019, ingresado a esta dependencia mediante GDOC 2019-060975, la Arq. Liliana Lozano, Gerente del Proyecto CITYVAL, ratifica en base al escrito ingresado con fecha 27 de abril de 2019, que las 7.2 hectáreas (equipamiento Lote M para

el parque Collaquí como consta en la escritura de socialización del proyecto). A parte el proyecto entregará las áreas verdes requeridas por la normativa vigente durante el proceso de las subdivisiones respectivas para su desarrollo.

- Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITYVALL, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Agrícola Residencial (ARR) y zonificación A37, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para este caso es de:
 - Para fórmula vigente según ORDENANZA 183 para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 5'145.215,77
 - Para fórmula propuesta para PUAES RURALES para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 3'046.825,27
- **Caso 7:** Predio n°632136 que forma parte del PUAE San Miguel actualmente en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que corresponden a 2 polígonos de cambio codificados como 0016CUS, 0017CUS.
 - La solicitud del tratamiento del proyecto como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 26 de enero de 2017, con número de referencia Gdoc. 2017-012340.
 - El día miércoles 15 de febrero de 2017, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA de PUAE, y el día viernes 03 de marzo de 2017, la MESA TÉCNICA de PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Paseo Comercial "San Miguel".
 - Mediante oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, esta dependencia emite a los promotores del proyecto, criterio favorable a la solicitud de ampliación de plazo de treinta (30) días, para la presentación del expediente del proyecto Paseo Comercial San Miguel.
 - Los promotores del proyecto Paseo Comercial "San Miguel", ingresan el proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 24 de agosto de 2018; inobservando el plazo estipulado en el oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, por lo que según lo

establecido en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, el proyecto quedó insubsistente.

- Mediante oficio N° SG-1185 contenido en GDOC-2018-173259, de fecha 10 de abril de 2019, que contiene el mediante el cual el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite el expediente del proyecto denominado Paseo Comercial San Miguel, para que se proceda con el trámite administrativo respectivo.
 - Mediante oficio No. STHV-DMPPS- 2009-2019, de fecha 08 de mayo de 2019, esta dependencia informa a los promotores del proyecto que la documentación presentada no cumple en su totalidad con los requisitos solicitados en la normativa vigente, por lo cual los promotores del proyecto Paseo Comercial San Miguel deberán completar el expediente del proyecto en observancia del numeral 2 del presente oficio; y conforme lo determina la RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018, para que el contenido del mismo sea desarrollado e ingresado a través de esta dependencia en el plazo de 30 días, observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 y, en la Resolución antes citada
 - Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, con fundamento de que el proyecto en análisis responde a generar oportunidades de desarrollo económico y social a beneficiarios pertenecientes a la economía popular y solidaria, y dotaría de importantes servicios de equipamientos a un barrio deficitario en proceso de consolidación, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n°632136, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Múltiple (M) y zonificación D3, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
 - El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$ 73.435,01
- **Caso 8:** predio n° 5788770 solicitado por la Concejal Ivonne Von Lipke, propiedad de Rosa Poveda, que corresponde a un (1) polígonos de cambio codificado como 0018CUS.
 - En sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar la petición realizada por Concejal Ivonne Von Lipke, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5788770, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y zonificación C2, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
 - El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$224.028,96

- **Caso 9:** predio n° 5028489 propiedad de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., que corresponde a un (1) polígonos de cambio codificado como 0019CUS.

- Mediante oficio sin nombre de 08 de mayo de 2019, con referencia Gdoc: 2019-060988, el Sr. Alejandro Villavicencio Yela, representante de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., solicita: *“...se nos conceda un cambio de zonificación del lote de terreno antes mencionado para poder realizar un proyecto inmobiliario con una altura de 6 pisos, y que pueda satisfacer la demanda del sector y vaya de acuerdo al entorno que actualmente tiene este sitio”*.

De igual manera, mediante el mismo oficio, el Sr. Alejandro Villavicencio Yela, incorpora como anexo, una copia de un oficio del año 2015, dirigido al Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, suscrito por el Sr. José Cuesta, representante de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., solicitando la misma asignación de 6 pisos de altura.

Es importante mencionar que dicho documento no se ha verificado como ingreso en la STHV ni en la Secretaría General del Concejo.

- Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo dispuso, con la condición de que el peticionario demuestre el ingreso de la solicitud de cambio de zonificación realizada en el año 2015 – 2016, se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n°5028489, quedando este caso a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
- Después de analizar la petición del usuario y las características urbanísticas de entorno, la STHV no recomienda el cambio de zonificación propuesto por el administrado (6 pisos), ya que se ha comprobado que no existen predios colindantes al lote en mención, que tengan asignaciones de aprovechamiento de 6 pisos de altura. El entorno inmediato al predio presenta aprovechamientos de 2 pisos de altura y un predio colindante con 4 pisos de altura, por lo que, el concepto de homologación de asignaciones no aplica para este caso.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$338.443,30

Adicionalmente, durante la referida sesión la Comisión de Uso de Suelo dispuso que los polígonos codificados 117ER 119ER 125ER que contaban en la Matriz de Cambios 2019 remitida a la Secretaría General del Concejo Metropolitano con oficio n° STHV-DMPPS-2019-01919 que corresponden a casos localizados en áreas históricas, se eliminen de la referida matriz y pasen a formar parte de la Matriz de Resumen de análisis de los 354 casos denominada *“Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos*

para su incorporación al PUOS, sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV”.

Por lo antes expuesto, la denominada Matriz de Cambios 2019 a incorporarse dentro de la propuesta de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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, contendría un total de ciento diez y nueve (119) polígonos.

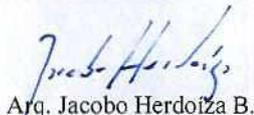
Se remite como documentos anexos al presente oficio lo siguiente:

- **Anexo No. 0:** Propuesta de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 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;
- **Anexo No. 1:** Matriz de Cambios 2019;
- **Anexo No. 2:** Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el mapa PUOS U2-2, de Uso de Suelo Principal de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;
- **Anexo No. 3:** Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;
- **Anexo No. 4:** CD con información complementaria, el cual contiene:
 1. Propuesta de Ordenanza Modificatoria
 2. Expedientes de Nuevos Casos para conocimiento del Concejo
 3. Análisis individuales de casos de Matriz de Cambios 2019
 4. Resumen Mesas de Trabajo 354 casos y documentos de respaldo
- **Anexo No. 5:** Matriz de cumplimiento de disposiciones de Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192 y 210

Finalmente, se comunica que la información de la Matriz de Cambios 2019, se encuentra disponible para consulta en la Herramienta tecnológica de Visualización del PUOS, a través de siguiente link: <http://arcg.is/1qjiqX>

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS - STHV	2019-05-10	

Cc. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

EXPEDIENTE PRO- 2019-01144
GDOC No 2018-061649
DM QUITO

30 ABR. 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-1350 de 29 de abril de 2019, solicitó, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remita informe legal respecto al Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el PUOS del Distrito Metropolitano de Quito.

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

El artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 424, inciso primero, ídem señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y*

los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”.

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]”.

El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El literal e) de los artículos 54 y 84 del referido cuerpo legal determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.*

4. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales” [...]*
5. La Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2017, en su artículo 4, establece: *“Contenido.- Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional”*

Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:

- *PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.*
- *PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.*
- *PUOS V2, de los derechos de vías.*
- *PUOS P2, de áreas de protección especial.*”

6. La Ordenanza Metropolitana No. 192 sancionada el 20 de diciembre de 2017, que reformó la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el PUOS, en su Artículo Único, sustituyó los Mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016, por los siguientes:
- Mapa PUOS U2-2 de Uso Principal y,
 - Mapa PUOS Z2-2 de Ocupación y Edificabilidad

En la Disposición General dispuso que se incorpore como anexo a la presente Ordenanza los mapas que corresponden a la Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de polígonos de cambio.

En la Disposición Reformativa Primera, incluyó un inciso a continuación del numeral 1 del artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 en el que establece que el PUOS contendrá:

- a) La Ordenanza de expedición.
 - b) Documento del PUOS y los siguientes anexos:
 - Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
 - Mapa PUOS Z2 de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.
 - Mapa PUOS V2 de categorización y dimensionamiento vial.
 - Mapa PUOS P2 de áreas de protección especial.
 - c) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)
 - d) Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos en el PUOS.
7. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal establece en su artículo IV.1.18: “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.”.

El citado cuerpo legal, en su artículo IV.1.22, No. 3, indica que: “El PUOS será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través del informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano”

III. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO AL PROYECTO NORMATIVO:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria, con fundamento en la base legal citada y considerando que el estudio técnico realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha sido propuesto a la Comisión de Uso de Suelo, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, en razón de que la propuesta se enmarca dentro de sus competencias constitucionales y legales.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En el párrafo que se encuentra a continuación de los considerandos, en la segunda línea se eliminará el numeral 6 que no tiene relación con el proyecto de ordenanza.
2. Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 se sustituyeron los Mapas PUOS U2-1, y PUOS Z2-1 anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, por los Mapa PUOS U2-2 de Uso de Suelo Principal y Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad. De esta manera los Mapas mencionados quedaron incorporados en la Ordenanza Metropolitana No. 127.

En este sentido, el título del proyecto de ordenanza debe estar dirigido a la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, con referencia a la Ordenanza Metropolitana No. 192 que fue la que la modificó en lo relacionado a la sustitución de los Mapas referidos.

3. En el Artículo Único, en la primera línea sustitúyase la palabra "*Refórmense*" por "*Modifíquense*", para guardar relación con el título del proyecto de ordenanza.
4. En la Disposición Transitoria Primera, en la primera línea, luego de la palabra "*sanción*" se incorporará la palabra "*de*".

Igual observación para la Disposición Transitoria Segunda.

5. En la Disposición Transitoria Cuarta, en la segunda línea sustituir las palabras "*el Reglamento*" por "*la Resolución*".
6. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnico y legal; y, los documentos a los que hace relación en el proyecto de ordenanza y que sustentan la misma. 

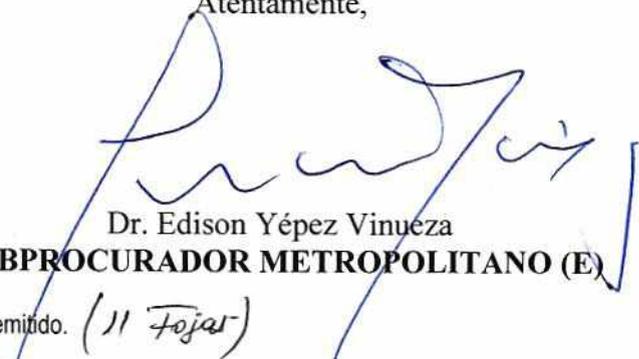


PROCURADURÍA
METROPOLITANA

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinúeza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. proyecto de ordenanza remitido. (11 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaria General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo