

2019-087826c

2019-075104 14

Vento:
① Anexar por fy a expediente
② Informar a P87
anexo y aser
R 26-06/19

Quito, 25 de Junio del 2019

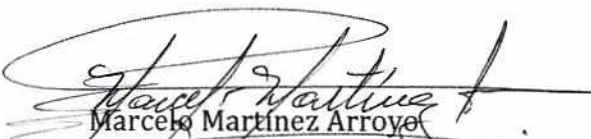
Señor Doctor
René Bedón
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO.

En su despacho.

De mi consideración:

La presente tiene por objeto solicitar a usted muy comedidamente, se digne ordenar a quien corresponda añadir al expediente de la familia Arroyo Acosta predio 5786586 la copia adjunta, misma que versa sobre la presentación realizada en sesión de la Comisión de Uso del Suelo del pasado día lunes 24 de junio del 2019.

Atentamente,


Marcelo Martínez Arroyo
REPRESENTANTE DE LA FAMILIA ARROYO ACOSTA

Cel. 0992757163
m.martinez2018-outlook.es
Pasaje La Paz 2531y Av. 6 de Diciembre Ed. La Paz Dep, 6a

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 26 JUN 2019 HORA: 11:17
Nº FOLIO: 1019 y 33 copias
Recibido por: Ma. del Carmen Sepúlveda

PRESENTACION COMISION USO DE SUELO
MDMQ
CASO FAMILIA ARROYO ACOSTA
PREDIO 5786586 (LOTE #3)

PREPARADO POR : Marcelo Martínez Arroyo
24 de Junio del 2019

CAMBIO DE ZONIFICACION

PREDIO 5786586

LOTE #3



**EN SESION No. 261 DE CONCEJO METROPOLITANO ADMINISTRACION DR. RODAS
DEL 6 DE MAYO DEL 2019**



SE APRUEBA EN PRIMER DEBATE EL CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PREDIO 5786586 (LOTE #3)
DE LA FAMILIA ARROYO ACOSTA A :
SECCION NORTE ZONIFICACION A1 (602-50) RR1
SECCION SUR ZONIFICACION A10 (604-50) RR1

PASA CON OBSERVACION DEL CONCEJAL JORGE PAEZ



Informe de **STHV**
sobre observación
Concejal Páez

En sesión extraordinaria
Del 8/05/19 la **Comisión
de Uso de Suelo** analizó
observación e informe

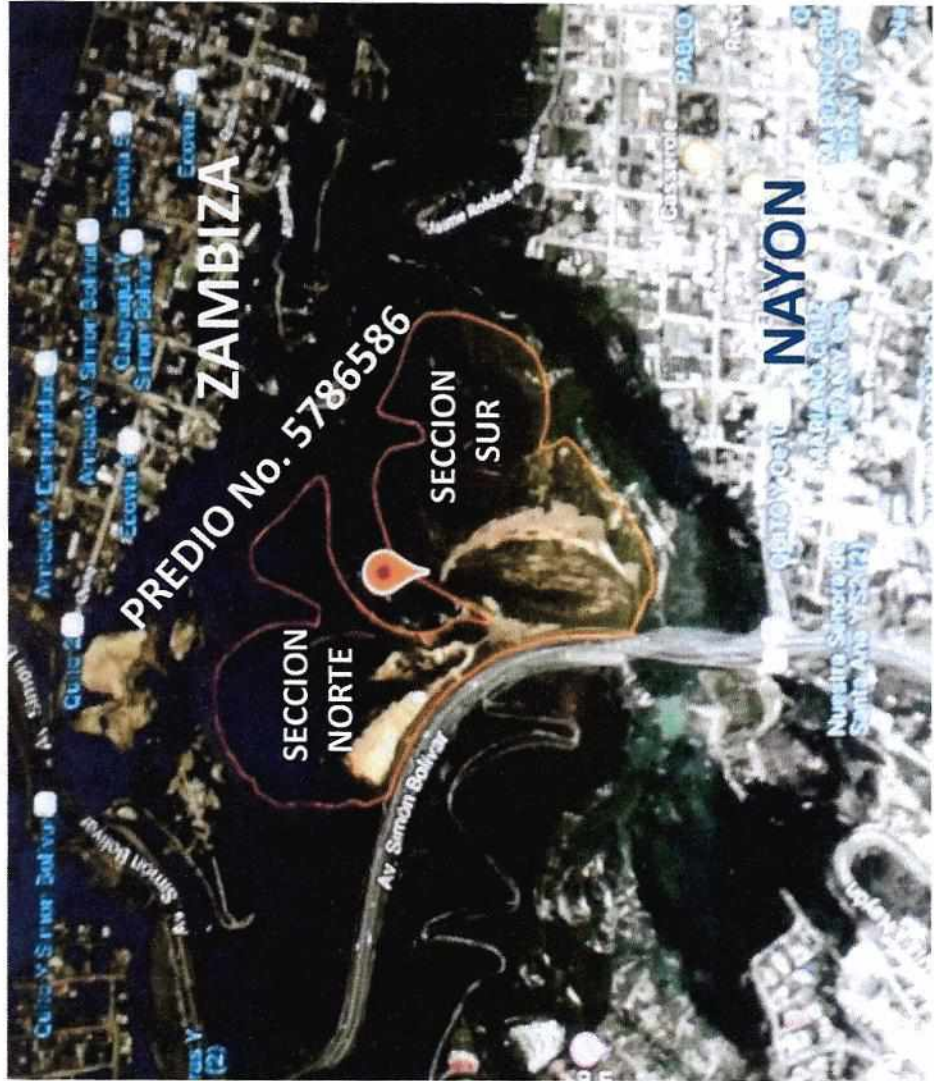


INFORME FAVORABLE
Para Segundo Debate

VISTA AEREA PREDIO 5786585 (LOTE #3) DE LA FAMILIA ARROYO ACOSTA ;

SOLICITUD CAMBIO ZONIFICACION 28 DE MARZO 2016;
CONFORME A LA REVISION QUINQUENAL DEL PUOS

- SECCION NORTE SE NOS MANTIENE LA MISMA ZONIFICACION P.E (SRU)
- SECCION SUR SE NOS CAMBIA A ZONIFICACION Z2-ZC (SRU)



INFORME DE REGULACION METROPOLITANA		ALCALDIA	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		IRM - CONSULTA	
CALLE: SIMON BOLIVAR			
REGULACIONES: ZONIFICACION			
ZONA: Z2 (ZC)			
Lote mínimo: V m2			
Frente mínimo: V m			
COS total: V %			
COS en planta baja: V %			
V variable:			
Forma de ocupación del suelo: (Z) Área de promoción			
Uso de suelo: (Z) Área de promoción			
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			
Facibilidad de servicios básicos: NO			
RETROS: Frente: V m			
Lateral: V m			
Posterior: V m			
Entre bloques: V m			
RETROS: Frente: 0 m			
Lateral: 0 m			
Posterior: 0 m			
Entre bloques: 0 m			
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			
Facibilidad de servicios básicos: NO			
RETROS: Frente: 0 m			
Lateral: 0 m			
Posterior: 0 m			
Entre bloques: 0 m			
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			
Facibilidad de servicios básicos: NO			

OFICIO PRESENTADO A COMISION USO DE SUELO, SOLICITANDO CAMBIO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL LOTE #3 CONFORME A LA REVISION QUINQUENAL DE PUOS, MARZO 2016

Señor Concejal
Sergio Garnica Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO Presente.

RODOLFO ARROYO VELASQUEZ, en mi calidad de **APODERADO ESPECIAL**, de las familias: **ARROYO ACOSTA, ARROYO CALVO, ARROYO BOREBEK, ARROYO FALCONI Y ARROYO HERNANDEZ**, conforme así lo justifico del poder especial que acompaño, ante usted con las debidas consideraciones, expongo y solicito.

I

ANTECEDENTES

Las familias a las que represento, somos legítimos propietarios de los bienes inmuebles denominados El Chaco y Laderas de Cochaloma, Parroquia de Nayón de este Distrito Metropolitano de Quito, en una superficie de 59HAS.

El Concejo Metropolitano de Quito, desde el año 2.000 ha iniciado varios procesos de afectaciones, bajo la figura jurídica de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, destinadas a la prolongación de la Avenida Simón Bolívar en 7.3 HAS y el relleno sanitario de Zámbriza en 9.7 HAS dando un gran total de 17.5 HAS, mismas que están siendo ocupadas sin que exista autorización del juez competente ni indemnización alguna, cometiendo de esta manera un acto confiscatorio e ilegal que esta prohibido por la Constitución de la República del Ecuador.

A consecuencia de estas afectaciones, se produjo un fraccionamiento de hecho, aprobado por el Municipio con fecha 11 de enero de 2014, en cuatro lotes, encontrándose el Relleno Sanitario de Zámbriza hoy utilizado por la Estación de Transferencia Norte en el lote número 1 (VER ANEXOS)

Frente a estos hechos, la familia no ha iniciado ningún trámite ante la justicia por estos atropellos, pensando siempre en el beneficio que estas

infraestructuras aportan a la ciudad de Quito y en la buena fe de las autoridades municipales, actitud que no la han tenido desde el año 2000 que se iniciaron las expropiaciones. Debo recordar señor Concejal que la expropiación convierte el derecho de la propiedad en un derecho a la indemnización, ambas reconocidas por la Constitución de la República, lamentablemente el Municipio de Quito en forma repetitiva ha violentado estos derechos, ya que ha ocupado nuestros terrenos en forma indebida y no ha reconocido la justa indemnización a que tenemos derecho. El MDMQ ha tomado el 30% de nuestra propiedad ocasionándonos un grave daño económico y que en estricto derecho debe ser resarcido, inclusive es necesario señalar que, las superficies ocupadas por el ente público siguen constando a nuestro nombre y venimos pagando los impuestos respectivos.

II

BASE LEGAL

El artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, prohíbe expresamente, todo tipo de confiscación, entendiéndose como tal no solamente el no pagar nada; sino, no pagar lo justo, en el presente caso no existe indemnización alguna.

Para ocupar un inmueble declarado de utilidad pública con fines de expropiación, conforme al artículo 797 del Código de Procedimiento Civil, debe existir la autorización del juez, previo depósito correspondiente al avalúo determinado de las 17.5 HAS, situación que no existe y que nos da todo el derecho de reclamar daños y perjuicios ocasionados por estos hechos ilegales, tomando en cuenta además que el Municipio tomó más propiedad que la declarada de utilidad pública con fines de expropiación y que ha sido reconocida por haber demostrado por nuestra parte sobre la base de documentos técnicos y legales.

La expropiación conforme a lo que determina la ley, conlleva dos etapas, la primera de negociación directa y la segunda la denominada juicio de expropiación que será ventilada ante un juez de lo civil.

La familia como dije anteriormente siempre estuvo abierta al diálogo y llegar a un acuerdo directo, buscando la forma de pago de la indemnización que puede estar enmarcada en la compensación.

III PROPUESTA

Como se ha manifestado, desde hace aproximadamente veinte años, no ha existido el pago de las indemnizaciones de los terrenos que se ocuparon con el relleno sanitario de Zámbriza y la prolongación de la Simón Bolívar, las mismas que al no haber pago se convierte en un acto confiscatorio e ilegal y que puede ser materia de reclamos de daños y perjuicios.

Dentro de nuestra propiedad hoy fraccionada en cuatro lotes, no han sido expropiadas superficies sobre las cuales proponemos lo siguiente:

SUPERFICIE PENDIENTE DE INDEMNIZACION 170.454,85 mts² que corresponde al 30% de las 59HTS


INDEMNIZACION POR COMPENSACION.- CAMBIO DE ZONIFICACION A LOS LOTES 2 Y 3

LOTE 2. EN SU AREA UTIL, SE AUTORICE CAMBIO DE ZONIFICACION R1 CON SU BLOQUES URBANIZABLES DE 1000 m².

LOTE 3. EN SU AREA UTIL, SE AUTORICE CAMBIO DE ZONIFICACION M1 CON SU BLOQUES DE 600M².

Esta negociación directa en vía administrativa, logrará que el Municipio legalice los terrenos que viene ocupando en forma irregular e ilegal y evitaría pagar en efectivo la indemnización a que ha lugar por la expropiación.

Espero señor Concejal, que este justo pedido sea atendido en la brevedad posible y se ponga en conocimiento del Concejo para la resolución correspondiente.


Ing. Rodolfo Arroyo Velásquez
APODERADO ESPECIAL
Adjunto anexos.

**CAMBIO DE ZONIFICACION SOLICITADO EN MARZO DEL 2016
COMO COMPENSACION A 162.985,97M2 (16,2ha) SIN INDEMNIZAR
UTILIZADOS POR EMASEO PARA EL RELLENO SANITARIO DE ZAMBIZA
;Y, LA EPMOP EN LA CONSTRUCCION DE LA AV. SIMON BOLIVAR
DESDE EL AÑO 2000**

SE SOLICITA CAMBIO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO COMO "COMPENSACION" A
162.985,97 M2 (16,2 ha) UTILIZADOS POR EL MUNICIPIO DE QUITO, SIN INDEMNIZAR A
LA FAMILIA ARROYO ACOSTA
DESDE EL AÑO 2.000 (19 AÑOS)

RELLENO SANITARIO DE ZAMBIZA
96.909,63M2 (9,6 ha) AÑO 2.000



PROLONGACION NORTE AV. SIMON BOLIVAR
66.076,34 (6,6 ha) AÑO 2.003



RELLENO SANITARIO DE ZAMBIZA
AREA UTILIZADA POR EMASEO 96.909,63M2 (9,6 ha)

Vista aérea ICUS CATASTROS lote 1.1 de 96.909,10 m2 (9,6 ha) Predio # 5789030.

Permiso de uso concedido por los Hermanos Arroyo Acosta a EMASEO según escritura del 6 de Julio del 2000 . Aun no existe declaratoria de Utilidad Publica.



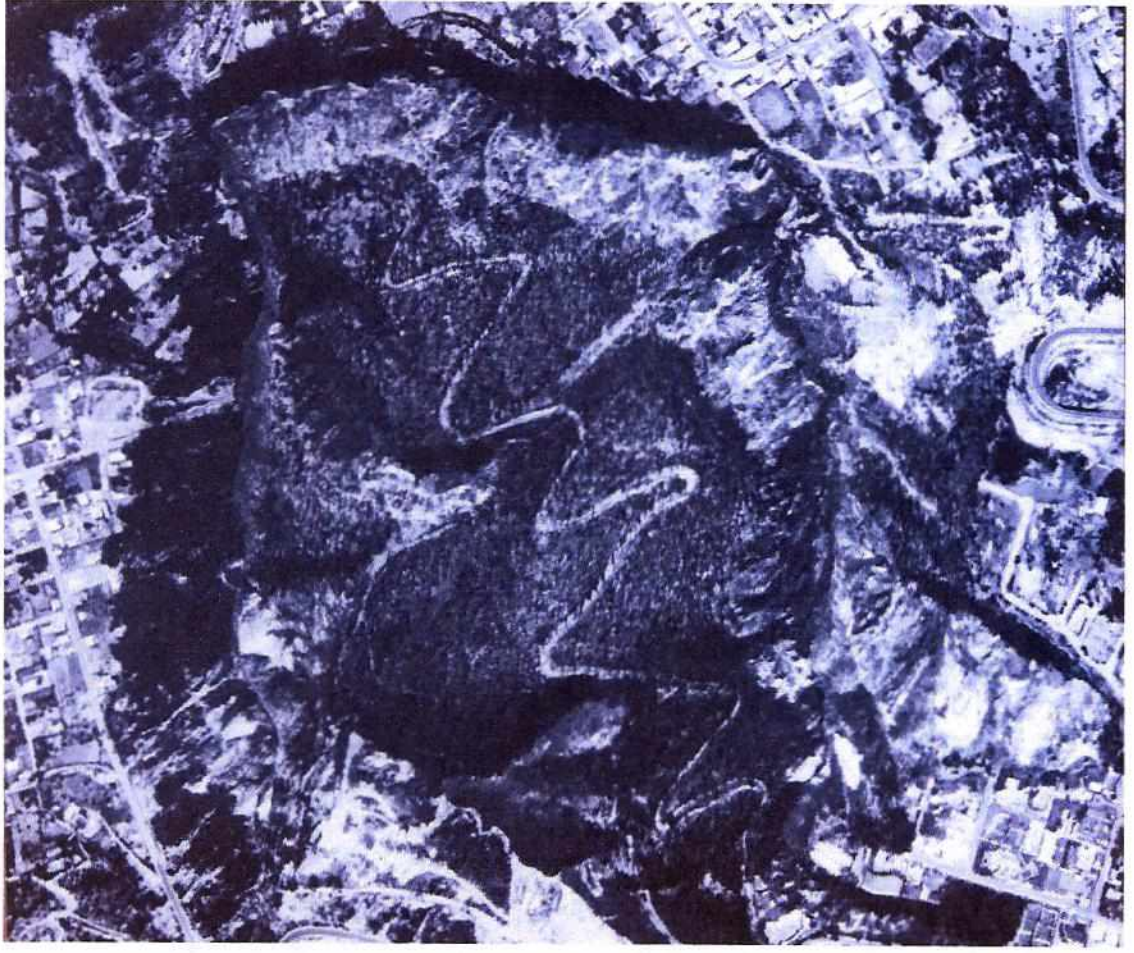
CONCLUSIONES RELLENO SANITARIO DE ZAMBIZA

- Han pasado 19 años desde que se solicitó la primera colaboración de la Flia. Arroyo Acosta con la donación de un lote para la construcción del Relleno Sanitario de Zámbez sin que hasta el momento EMASEO, haya legalizado esta situación con la familia, vale decir solicitar la Declaratoria de Utilidad Pública” e indemnizar a la familia; sin embargo siguen haciendo uso de las instalaciones, ahora como Estación de Transferencia Norte.
- Del total del Relleno Sanitario de Zámbez, 11, hectáreas han sido utilizadas de la propiedad de la familia Arroyo Acosta; 3,5 hectáreas entre la donación y las permutas realizadas en los años 1996 y 2002; y, 9.6 hectáreas desde la autorización de uso concedida en el año 2.000.
- Hubo una total apertura y apoyo por parte de la familia Arroyo Acosta para que Quito pueda tener un lugar donde colocar aproximadamente 900.000 toneladas métricas de basura a costo cero. El costo actual por recibir basura en escombreras oscila entre \$16 Y \$21 por tonelada métrica, según tarifario de EMGIRS .
- No ha existido igual reciprocidad por parte del MDMQ ya que, ante pedidos que han existido de nuestra parte, la mayoría de veces no hemos tenido apertura a lo solicitado.
- La familia Arroyo Acosta, viene pagando durante todos estos años los impuestos prediales por el lote No. 1 que en su gran mayoría esta siendo utilizada por el Relleno de Zámbez.

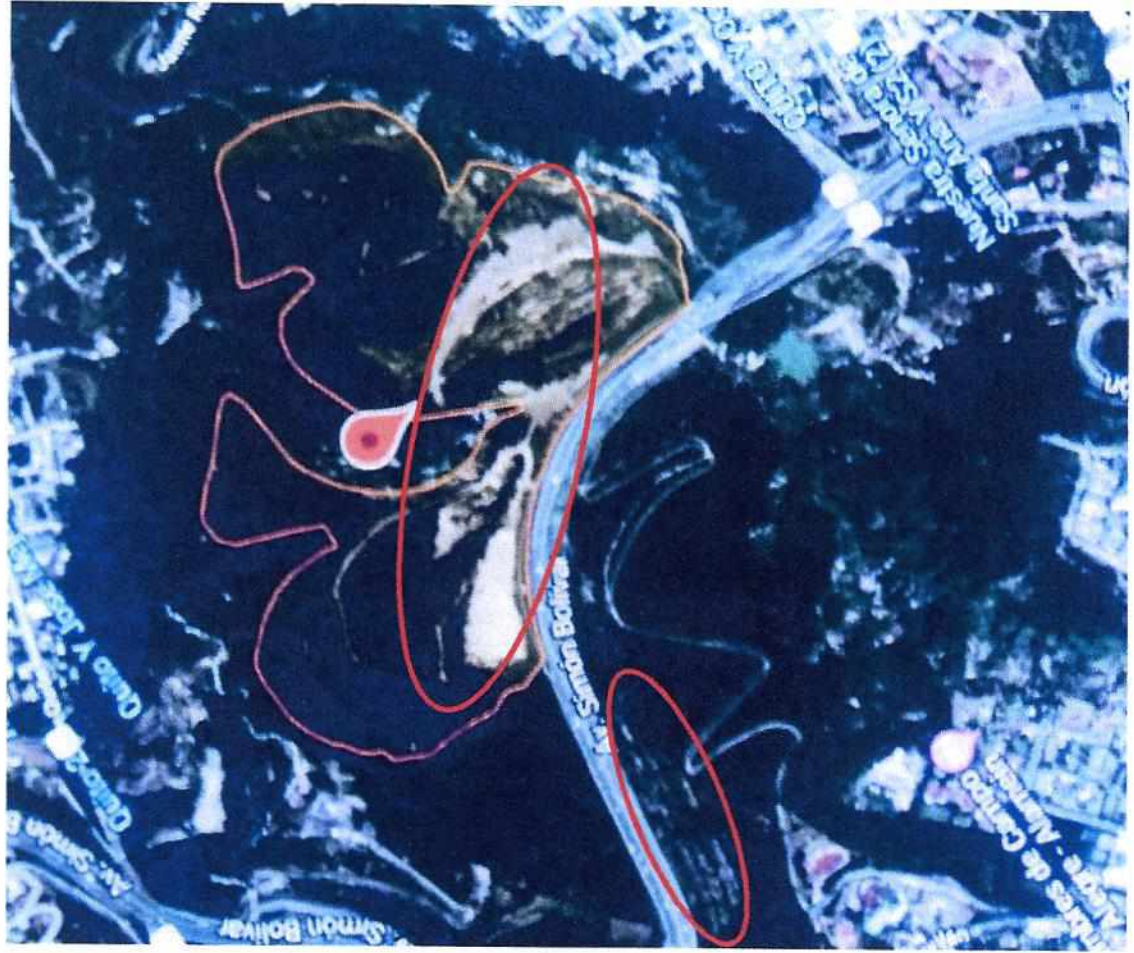
**PROLONGACION NORTE AVENIDA SIMON BOLIVAR
AREA UTILIZADA POR EPMMOP 66.076,34M2 (6,6 ha)**

**AFECTACIÓN AV. SIMON BOLIVAR PREDIO 5028249
PROPIEDAD DE LA FAMILIA ARROYO ACOSTA**

VISTA AEREA I.G.M. AÑO 2002



VISTA AEREA IUCS AÑO 2019



DESBROCE Y DESTRUCCION DE LOTES No. 2 y 3 PARA CONSTRUCCION PROLONGACION NORTE DE AV. SIMON BOLIVAR - ZONIFICACION P.E. PROTECCION ECOLOGICA AÑO 2006



● ●
SE DESTRUYO PARTE DE LA PROPIEDAD, Y CON ESE MATERIAL SE RELLENÓ QUEBRADAS Y SE DEJARON TALUDES QUE VAN DESDE LOS 20 A 80 METROS DE ALTITUD, SIN DEJAR UNA VÍA DE ACCESO DEL LOTE #2 A LA AV. SIMÓN BOLÍVAR.



CONCLUSIONES EXPROPIACION Av. SIMON BOLIVAR

- Al margen de los **66.076,44 M2 (6,6 ha)** expropiados , se destruyo parte de la propiedad y los daños ocasionados al construirse esta via son incalculables extrayéndose además, cientos de miles de m3 de tierra para rellenar las quebradas, a costa de la destrucción de los terrenos de nuestra propiedad tanto interna (**caso de lote No. 3**) como externamente; dejando ciertas zonas totalmente inservibles.
- Han pasado mas de 13 años desde que se concluyó la construcción de la Av. Simón Bolívar sin embargo, 6,6 hectáreas de la via siguen siendo propiedad de nuestra familia sin que hasta el momento se haya buscado una solución razonable para su indemnización.
- En la construcción de la via no se respetaron parámetros mínimos de cuidado para con la Propiedad Privada y por el contrario, se abusó de la orden de expropiación existiendo paredes de Talud de más de 20 metros de alto con bermas; **sin dejar además, una explanada que facilite el acceso hacia los terrenos del margen occidental** (flujo Norte a Sur) que iban a quedar divididos, por el paso de la Prolongación Norte de la Av. Simón Bolívar.

**PROPUESTA DE ARREGLO ADMINISTRATIVO,
EXTRAJUDICIAL**

EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y ZONIFICACION POR PARTE DEL MUNICIPIO DE QUITO AL PREDIO No. 5786586 LOTE #3,, POR LOS 162.985,97M2 (16,2 ha) DE PROPIEDAD DE LA FAMILIA ARROYO ACOSTA UTILIZADOS POR EL MUNICIPIO SIN INDEMNIZARCE AUN, BUSCA UN ACUERDO ADMINISTRATIVO ENTRE LAS PARTES, A FIN DE EVITAR LITIGIOS Y PAGO DE INGENTES CANTIDADES DE DINERO POR PARTE DEL MUNICIPIO POR :

- **Pago por indemnización de 162.985,97 M2 (16,2 ha) a valor comercial actual.**
- **Pago de Daños y Perjuicios causados a la propiedad.**
- **Pago de Lucro Cesante y Daño Emergente por 19 AÑOS.**
- **Pago de BODEGAJE de aproximadamente 900.000 de Toneladas Métricas de basura, durante 19 AÑOS a valor entre \$16 y \$ 21 por tonelada métrica, según tabla de precios de la EMGIR.**

En el supuesto que el Municipio de Quito desistiera de arreglar la deuda pendiente de Indemnización con la Familia Arroyo Acosta, conforme a la Compensación solicitada con el cambio de zonificación del lote #3; por vía legal, podría representarle al Municipio de Quito una indemnización aproximada a los \$ 17'000.000,00 DIECISIETE MILLONES DE DOLARES.



MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

MOVAM

SUSTANCIACION DE REVISION AL CAMBIO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO A "Z2 ZC" PREDIO No. 5786586 (LOTE #3) EN SEPTIEMBRE DEL 2.016

1.- La Zonificación Z2 (ZC) Uso de Suelo Área de Promoción no es INDEMNIZATORIA
puesto que :

- Existe la obligación de realizar un **PUAE Art. 5 Ord. 183** o la realización de proyectos concertados con el Municipio de Quito de acuerdo a lo establecido en el Art. 66 literal g) de la Ordenanza 172. ▼
- La zonificación **Z2 (ZC)** es una zonificación que mientras no se cambie los coeficientes variables de la misma, el predio no tiene valor ni se le puede darse ningún tipo de uso;
- Todo **PUAE** tiene un carácter onerosos de acuerdo a lo establecido en el **Art. 6 Ord. 183**, salvo las excepciones establecidas en el **art.7 Ord. 183** que no es nuestro caso, ▼ por lo que al acogernos a éste, obligatoriamente debíamos pagar al municipio de Quito.
- Con el cambio a **Zonificación Z2 (ZC) Uso de Suelo Área de Promoción** no se había indemnizado a la Familia Arroyo Acosta, más bien se nos ha impuesto un **doble pago** pues teníamos que entregar como compensación a este cambio de zonificación, las 16,2 hectareas que nos tiene que indemnizar el Municipio de Quito; y, adicionalmente debíamos pagar al MDMQ por la instrumentación de un **PUAE**

SUSTANCIACION DE REVISION AL CAMBIO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO A "Z2 ZC" PREDIO No. 5786586 (LOTE #3) EN SEPTIEMBRE DEL 2.016

- Cualquier persona natural o jurídica puede solicitar un PUAE siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 3- literal a) y/o b) de la RESOLUCION STHV-12-2017 o lo contemplado en el art. 8 anexo 4 de la Ord. 183, por lo cual no requeríamos el cambio a Zonificación Z2 (ZC) Uso de Suelo Área de Promisión, si nuestra intención hubiese sido la de instrumentar un PUAE, tema que jamás lo fue. ▼

- 2. Dificultad en la aplicación de los PUAES
 - De las experiencias existentes, un PUAE puede demorar hasta 9 años para su aprobación
 - El hecho de presentar un PUAE no garantiza la realización del proyecto ya que este puede ser considerado *inviabile* .
 - Los elevadísimos costos que representa migrar de un uso de suelo de Área de Promoción a Residencial 1, como lo habíamos solicitado en nuestro requerimiento anterior , lo que volvía a esta opción inviable para la familia Arroyo Acosta.

SUSTANCIACION DE REVISION AL CAMBIO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO A "Z2 ZC" PREDIO No. 5786586 (LOTE #3) EN SEPTIEMBRE DEL 2.016

- Como ejercicio, se realizó una Corrida Financiera con el Arq. Vladimir Tapia Director de la STHV sobre el supuesto de migrar de zonificación **Z2(ZC)** como uso de suelo de partida a una zonificación **A604-50 RU1** como suelo de llegada; generando ésta una concesión onerosa en aproximadamente **\$5'800.000,00**, valor imposible de sufragar por parte de la familia Arroyo Acosta.
- El cambio a ésta zonificación **Z2 (ZC)**, no compensaba las 16,2 hectáreas que nos ha afectado el municipio a la familia Arroyo Acosta, mismas que se van a entregar a manera de compensación por el cambio de zonificación y uso de suelo del lote #3
- Por último, se demostró que el predio es totalmente útil tanto en sus secciones norte como sur con los cortes de nivel a 25 grados, presentados ante la STHV.

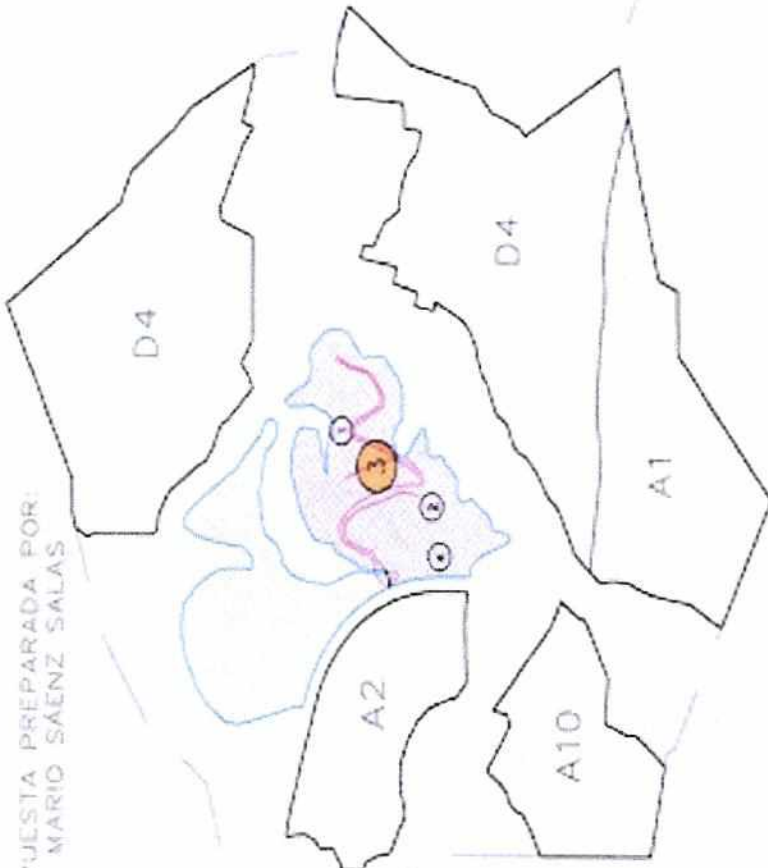
Luego de varias Comisiones de Uso de Suelo y mesas de trabajo realizadas por la STHV, en la Comisión de Uso de Suelo reinstalada el 24 de Abril del 2019, de manera unánime los concejales que conformaban esta comisión aprobaron el cambio de zonificación y uso de suelo del predio 5786586 (Lote #3) en dos nuevas zonificaciones, siendo estas:

SECCION NORTE ZONIFICACION A1 (602-50) RR1
SECCION SUR ZONIFICACION A10 (604-50) RR1



BUFFER A 500 METROS ABRIL 2019

PROPUESTA PREPARADA POR:
ARQ. MARIO SÁENZ SALAS



ZONIFICACIONES EXISTENTES

- D4 (D303-80) NAYON Y ZAMBIZA
- A1 (A602-35) NAYON
- A10 (A604-50) SIERRAL DEL MORAL
- A2 (A1002-35) LOTE #2 Flla. Arroyo

ZONIFICACIONES EN TERRENO

- ZC
- OTRAS

APLICACIÓN DE ZONIFICACIONES EXISTENTES CONFORME PORCENTAJES:

- 1 D4
- 2 A1
- 3 A10
- 4 A2

LÍMITE DE ÁREA DE INFLUENCIA ZONIFICACIÓN ZC A 500 METROS

ZONIFICACIONES Y USOS DE SUELO, SEGÚN BUFFER A 500 METROS ABRIL 2019
SECTORES DE INFLUENCIA ZAMBIZA Y NAYON- CONFORME A ORD. 183 Art.5

<u>D4 (D303-80)</u>	<u>RU1</u>	<u>57%</u>
A1 (A602-50)	RU1	17%
A2 (A1002-35)	RR1	26%



ANEXOS



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC) la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.

Artículo 6.- Sujetos de la concesión onerosa de derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.

Artículo 6.- Sujetos de la concesión onerosa de derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establece para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC) la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.

Artículo 6.- Sujetos de la concesión onerosa de derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto:

- a) Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).
- b) Los proyectos de renovación urbana ubicados en:
 - b.1) Áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.
 - b.2) Polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).
- c) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- d) Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

Artículo 8.- Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.- Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUAE, contenidos en el Anexo No. 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE.

Artículo 2.- **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones de la presente resolución se aplicarán a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en suelo urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 172, reformada por las Ordenanzas Metropolitanas 432 y 183, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

Las modificaciones o reformas a PUAE aprobados previo a la expedición de la presente resolución, se sujetarán a los procedimientos previstos en el presente instrumento.

Artículo 3.- **Condiciones generales de implantación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.**- Los PUAE podrán implantarse en lotes que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

- a) Superficie a partir de 10.000 m² o con extensiones a partir de 3.000 m², en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT.
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
- c) Lotes individuales o agrupados, con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida en el literal a) del presente artículo, o; en predios que sin ser colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a) del presente artículo.

Artículo 4.- **Regulación en Áreas de Promoción.**- Para los PUAE que se desarrollen en predios cuyas asignaciones de uso y ocupación de suelo correspondan a áreas de promoción, se procederá de la siguiente manera:

- a) Áreas de promoción con zonificación (ZC).- Conforme al artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.
- b) Áreas de promoción en uso de suelo (Z).- Conforme al artículo 9 literal a) de la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Artículo 5.- **Intervinientes en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.**- Son las personas naturales o jurídicas y las entidades públicas que intervienen en el proceso de aprobación de los PUAE, siendo estos:

1. Promotor.- Es la persona natural o jurídica, pública o privada, que desarrolla el proyecto, asimismo lo administra, promueve, habilita y/o comercializa.
2. Propietarios.- Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el o los predios objeto de un PUAE.
3. Profesionales.- Técnicos responsables de los estudios urbanísticos, arquitectónicos, constructivos, ambientales, de movilidad entre otros requeridos por el proyecto.
4. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.- Es la instancia municipal encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- **Proyectos exonerados de la concesión onerosa.**- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto:

- a) Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).
- b) Los proyectos de renovación urbana ubicados en:
 - b.1) Áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.
 - b.2) Polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).
- c) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- d) Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

Artículo 8.- **Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.**- Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo No. 4. Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE. *4*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0183

ANEXO No. 4 Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE

Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el presente anexo.

Uso de Suelo vigente en el PUOS (Suelo de Partida)	Uso de suelo llegada propuesto por el PUAE
Protección ecológica	Residencial urbano 1
Protección ecológica	Equipamiento
Protección ecológica	Agrícola residencial
Protección ecológica	Residencial rural 1
Recursos naturales	Residencial rural 2
Recursos naturales	Residencial urbano 1
Recursos naturales	Residencial urbano 2
Recursos naturales	Industrial 2
Recursos naturales	Industrial 3
Recursos naturales	Equipamiento
Recursos naturales	Agrícola residencial
Recursos naturales	Residencial rural 1
Recursos naturales	Residencial rural 2
Recursos naturales	Protección ecológica
Recursos naturales	Recursos naturales no renovables
Recursos naturales no renovables	Industrial 2
Recursos naturales no renovables	Industrial 3
Recursos naturales no renovables	Agrícola residencial
Recursos naturales no renovables	Residencial rural 1
Recursos naturales no renovables	Residencial rural 2
Recursos naturales no renovables	Recursos naturales
Recursos naturales no renovables	Protección ecológica



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0172

uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**SECCIÓN TERCERA
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**PARÁGRAFO 1
GESTIÓN INSTITUCIONAL**

Artículo... (30).- Gestión de la planificación metropolitana.- Para la gestión de la planificación, la administración metropolitana podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo... (31).- Áreas de promoción.- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Artículo... (32).- Gestión territorial institucional.-

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración metropolitana cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales y los niveles de desconcentración autorizados de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3
4 265



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0172

c) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.

d) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUOS y los demás instrumentos de planificación.

e) Sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

f) Especial ZH: Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

g) Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se prohíben nuevas construcciones.

2. Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. El cuadro de las características de las tipologías, que deberá contar al menos con las variables tipología de zonificación (zona, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL) y habilitación del suelo (lote mínimo y frente mínimo), así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PUOS.

Artículo... (67).- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-

1. Cuando los lotes esquimeros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

