

Quito, 19 de octubre
Exp. N° 2019-2166
SITRA N° GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O

Señor doctor
René Bedón Garzón
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

Ref. Casos a ser tratados en la reforma del Plan de
Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)

Señor Concejal:

En relación con el oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O, de 10 de septiembre de 2019, presento el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

1. Competencia

1. Emito el Informe fundamentado en la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E)

2. Objeto y alcance

2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O, de 10 de septiembre de 2019, se remitió a la Procuraduría Metropolitana el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio Nro. STHV-2019-0058-O, relacionado con los diez casos contenidos en el proyecto de ordenanza metropolitana modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, con el objeto de que se remita un criterio jurídico.

3. Este Informe tiene naturaleza informativa de conformidad con lo que disponen los arts. 122 y 123 del Código Orgánico Administrativo y en función del ámbito y alcance del art. 1 letra c) de la Resolución A.005, del Alcalde Metropolitano.

3. Marco para análisis jurídico

4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de 05 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. Posteriormente, luego de varias mesas de trabajo se estructuró una matriz con 100 polígonos que técnicamente sustentaban un cambio de zonificación. Adicional, a estos casos se presenta la propuesta técnica para incorporar diez casos adicionales que no forman parte de los polígonos que no fueron registrados en la matriz de cambios del año 2016, y que responden a peticiones de los propietarios de los lotes.

5. El Arq. Rafael Carrasco Quintero, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. STHV-2019-0058-O, de 09 de septiembre de 2019, remitió el informe técnico suscrito por el Arq. Vladimir Tapia Guijarro, Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el que se realiza la sustentación técnica respecto a los diez casos de cambio de zonificación planteados.

4. Análisis e informe jurídico

6. El art. 264 núms. 1 y 2 de la Constitución de la República, en concordancia con el art. 266 *ibidem*, establece como competencia de los gobiernos municipales y distritales, entre otras, la de (i) 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; y, (ii) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

7. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito («LORDMQ»), en el art. 2, determina como finalidades del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, las de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

8. El inc. 1 del art. 26 de la LORDMQ, 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.

9. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), en su art. 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 art. 85 del mismo cuerpo normativo manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos, ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

10. 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.

11. La Ordenanza Metropolitana Nro. 127 que modificó la Ordenanza Metropolitana No. 041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ, en su art. 4, establece que la ordenanza 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 con los siguientes mapas:

- (a) PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito;
- (b) PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación;
- (c) PUOS V2, de los derechos de vías; y,
- (d) PUOS P2, de áreas de protección especial.

12. La Ordenanza Metropolitana Nro. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 127 de 25 de julio de 2016 que contiene el PUOS, en su art. 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) por los siguientes:

- (a) Mapa PUOS U2-2 de Uso Principal y,
- (b) Mapa PUOS Z2-2 de Ocupación y Edificabilidad

13. En la Disposición General de la precitada ordenanza se dispuso incorporar como anexo los mapas que corresponden a la Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de polígonos de cambio.

14. La Disposición Reformativa Primera *ibidem*, incluyó un inciso a continuación del numeral 1 del art. 22 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 172, en el que establece que el PUOS contendrá:

- (a) La Ordenanza de expedición;
- (b) Documento del PUOS y los siguientes anexos:
 - (i) Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito;
 - (ii) Mapa PUOS Z2 de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad;
 - (iii) Mapa PUOS V2 de categorización y dimensionamiento vial; y,
 - (iv) Mapa PUOS P2 de áreas de protección especial.
- (c) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU); y,
- (d) Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos en el PUOS.

15. La Disposición Transitoria Primera *ibidem*, dispuso que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presente el Plan de Trabajo que permita a la Comisión

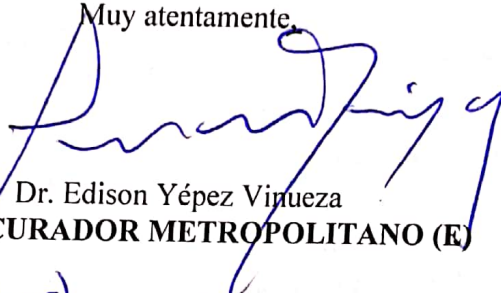
de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.

16. La Ordenanza Metropolitana Nro. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito («Código Municipal»), establece en su art. IV.1.18 letra d), que los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos, y serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente por solicitud Edilicia.
17. El Código Municipal, en su art. IV.1.22 núm. 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.
18. La propuesta de cambio de zonificación de los diez casos planteados en el informe de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, implican la modificatoria del PUOS que se encuentra aprobado mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. 127 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana Nro. 192, de 20 de diciembre de 2017.
19. El sustento normativo para la modificatoria de las Ordenanzas referidas se encuentra establecido en la normativa constitucional y legal referida en los párrafos precedentes, específicamente en la Disposición Transitoria Quinta de La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y, el art. IV.1.18 letra d) del Código Municipal, que permiten que los planes, entre estos el PUOS, puedan ser revisados excepcionalmente antes de que se cumpla el plazo de su vigencia cuando exista de por medio una solicitud edilicia.
20. El art. 87 letra a) del COOTAD establece como atribución del Concejo Metropolitano, el ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones. En efecto, las anteriores regulaciones relativas a este asunto fueron expedidas a través de Ordenanzas Metropolitanas, las que de acuerdo con el art. 322 del COOTAD, tienen un procedimiento específico para su tramitación y aprobación, que en el caso del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, se complementa con la Resolución C-074 del 2016.
21. Los criterios y justificaciones de orden técnico en relación con los cambios de zonificación para los diez casos propuestos deben proveerse por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el fin de permitir a la Comisión de Uso de Suelo y en última instancia al Concejo Metropolitano, contar con los elementos necesarios para adoptar la decisión que corresponda en función del mérito, oportunidad y conveniencia que debe evaluar el órgano legislativo.
22. En conclusión, la Procuraduría Metropolitana informa que: (i) el Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir una ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana Nro. 127 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana Nro. 192 y (ii) el procedimiento para la formulación de esa ordenanza se regula por las disposiciones del art. 322 del COOTAD y la Resolución C-074 de

08 de marzo de 2016 del Concejo Metropolitano, que contiene el procedimiento legislativo.

23. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana 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.

Muy atentamente.



Dr. Edison Yépez Virueza
SUPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente.

(14 FOTOS)

EY

Ejemplar 1: Concejal René Bedón Garzón
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo