

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

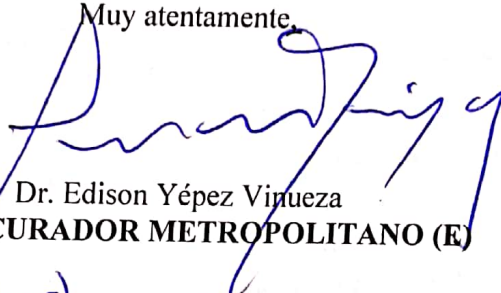
de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.

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

**INFORME TÉCNICO RESPECTO A LOS DIEZ CASOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO DE
ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA
METROPOLITANA NO. 127 QUE CONTIEN EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

1. Antecedentes:

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 dispuso 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 (2016), 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 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017 dispuso 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 354 casos 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 sustente 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.

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; (vi) protección ecológica; (vii) protección especial y; (viii) 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.

Es importante mencionar que, los 354 polígonos que no se registraron en la Matriz de Cambios 2016, son causal de un proceso de Auditoría Interna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte de la Contraloría General del Estado, sobre el sistema

de control interno, realizado como parte del examen especial a los cambios incorporado en los mapas: usos principales del suelo en el DMQ (PUOS U2) y zonificación por edificabilidad y forma de ocupación (PUOS Z2), aprobados mediante Ordenanza 127 de 25 de julio de 2016, y sus modificaciones efectuadas con Ordenanza Metropolitana 192 expedida el 20 de diciembre de 2017; realizados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y dependencias relacionadas; así como, los actos administrativos generados en los predios ubicados dentro de éstos espacios geográficos, en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el período comprendido entre el 2 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2017, con la finalidad de que se tomen los correctivos necesarios.

Finalmente, entran a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, 10 casos adicionales que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios o promotores de los lotes de dichos casos adicionales, 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.

2. Análisis técnico.

A continuación se presenta el análisis de cada uno de los 10 casos adicionales que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016. Es importante mencionar que los 10 casos adicionales se subdividen en dos grupos, diferenciados por los siguientes parámetros:

- **Grupo 1**
 - Contiene 5 casos que, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, se analizaron las peticiones de los 5 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 de los mismos.
 - Estos 5 casos son: 1) Predio Familia Arroyo Acosta, 2) Predio Fábrica Zaimella, 3) Predios Avenida Interoceánica, 4) Predio Convenio Ruta Viva y 5) Predios Hacienda Nápoles.
- **Grupo 2**
 - Contiene 5 casos que, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019 y después de haber sido conocido el proyecto de ordenanza en primer debate por el Concejo Metropolitano, 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. La Comisión de Uso de Suelo dispuso poner a consideración del Concejo Metropolitano de Quito, la viabilidad de los cambios de asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación de los 5 casos en mención. Consecuentemente, en el campo de Observaciones de la Matriz de Cambios 2019, consta el siguiente texto: *“Casos a consideración del Concejo Metropolitano de Quito”*.

- Estos 5 casos son: 1) Predios Adyacentes a la industria Zaimella, 2) Proyecto Citival, 3) Centro Comercial San Miguel, 4) Predio Solicitado por la Concejala Ivonne VonLipkke y 5) Predio Smartfactory negocios corporativos.

Grupo 1.

- **Caso 1 – Familia Arroyo Acosta:**

El predio nº 5789586 perteneciente a la familia Arroyo Acosta, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 001CUS y 002CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación

El predio nº 5789586, se localiza en el sector de Zámbriza, frentista a la Avenida Simón Bolívar, y cercano con la intersección con la avenida Las Palmeras.



Antecedentes:

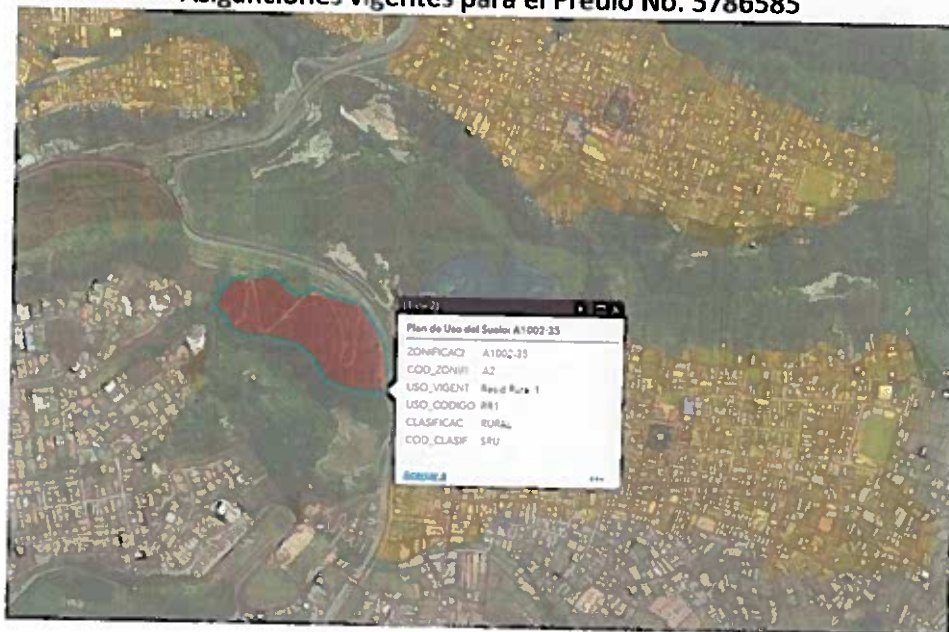
En mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo (CUS) de fecha 22 de enero de 2019, previo a la presentación del caso de análisis por parte del Sr. Marcelo Arroyo, se resolvió solicitar a la STHV mantener las reuniones necesarias con el o los representantes de la familia Arroyo Acosta, con el objetivo de viabilizar una posible solución a la problemática presentada. Dichas reuniones se mantuvieron el 4 y 9 de enero.

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 Zámbriza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMMOP 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:

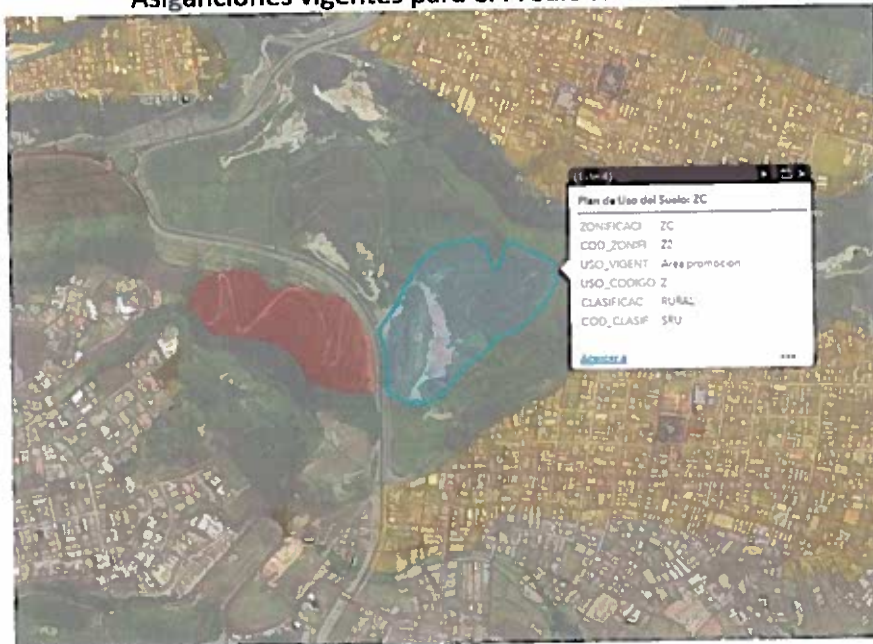
- Para el lote con número predial 5786585 de 8.8 ha. aproximadamente, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Residencial Rural 1 con zonificación A1002-35.

Asignaciones vigentes para el Predio No. 5786585



- 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.

Asignaciones vigentes para el Predio No. 5786586



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) y Área de Promoción (Z)

Zonificación: A6 (A25002-1.5) y ZC (Ausencia de Datos)

Afectación por Bosque Protector Nacional Cinturón Verde de Quito:

Es importante mencionar que, el lote en análisis para un potencial cambio de uso de suelo, se encuentra intersecado por el Polígono del Bloque No. 5 del Bosque Protector Nacional Cinturón Verde de Quito. Consecuentemente, en el campo de Observaciones de la Matriz de Cambios 2019, consta el siguiente texto: *"...La asignación de datos se hará efectiva una vez que se obtenga el pronunciamiento favorable de la autoridad ambiental nacional..."*.

Intersección con Bosque Protector Nacional



Conclusión.

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 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 nº 5789586 las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Rural 1 (RR1) con zonificaciones A1 (A602-50) y A10 (A604-50).

Finalmente, mediante oficio 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 Herdoiza, 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 para el cambio propuesto es = \$1'058.252,27

- **Caso 2 - Predio Fábrica Zaimella**

El predio No. 5097027 propiedad de ZAIMELLA del Ecuador S.A. que corresponde a 1 polígono de cambio, codificado como 003CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

El predio No. 5097027, se encuentra localizado al Sur – Este de la meseta central de Quito en la Parroquia de Amaguaña, colindando con el polígono industrial del vecino cantón Rumiñahui.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Agrícola Residencial

Zonificación: A37 (A1002-35)

Antecedentes.

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.

Conclusión.

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.

Sin embargo, el artículo seis de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su parte pertinente, establece: *"...A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.*

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe

técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”

La STHV emite criterio favorable para el cambio normativo propuesto, sin embargo, sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, la STHV recomienda incorporar el siguiente texto en el campo de Observaciones de la Matriz de Cambios 2019: *“La STHV cargará a la base cartográfica del PUOS las asignaciones de uso de suelo, edificabilidad y forma de ocupación, una vez que se obtenga el pronunciamiento favorable de la autoridad agraria nacional según lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”.*

- **Caso 3 - Predios Avenida Interoceánica**

Ubicación.

Los predios No. 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636 localizados en la parroquia de Tumbaco en la Av. Interoceánica, corresponden a 2 polígonos de cambio codificados como 004CUS y 005CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Urbano

Uso de Suelo: Residencial Urbano 1

Zonificación: A8 (A603-35)

Antecedentes:

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 Chiviquí – 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.”*

Conclusión:

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 nº 281636, 102572, 531783,

281634 y 281636, las siguientes asignaciones urbanísticas: **Uso de Suelo Múltiple (M) y zonificación A26 (A1005-40).**

La STHV considera que la asignación propuesta, es pertinente según los parámetros de planificación ya que se aplican estrategias de consolidación urbana con una misma dinámica territorial y económica, además de procesos de homologación de datos de aprovechamiento sobre el eje de la Avenida Interoceánica.

El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos predio COMERCIAL KYWI S.A. No. 281644 = \$ 49.194,10

- **Caso 4 - Predio Convenio Ruta Viva**

Ubicación:

El lote con predio No. 1355039 localizado en la parroquia de Cumbayá en la Av. Ruta Viva, corresponden a 1 polígono de cambio codificado como 009CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Urbano

Uso de Suelo: Residencial Urbano 1

Zonificación: A2 (A1002-35)

Antecedentes:

Mediante oficio N° 1384 del 6 de mayo de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, 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 1.1.31 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 2019”.

Conclusión:

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.

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo y sin considerar el hecho de la justa compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención, la STHV considera que la asignación propuesta para el lote en análisis por el “Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.”, no se alinea a las estrategias de planificación urbana ya que se genera un efecto “isla” de uso de suelo y zonificación, al no responder a lógicas de homologación de entorno o dinámicas de consolidación urbana o económicas.

Por otro lado, la sub centralidad proyectada con la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, generará dinámicas urbanas que incentivarán la implantación de proyectos de usos mixtos en su entorno inmediato, como es el caso del predio en análisis. Esto significa que podría proyectarse a futuro, cambios de uso de suelo a los inmuebles frentistas a la Av. Ruta Viva con mayores aprovechamientos y así consolidar un eje prioritario de conectividad complementado con usos mixtos.

- **Caso 5 - Predios Hacienda Nápoles**

Los ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles en la parroquia de Puembo, corresponden a 3 polígonos de cambio codificados como 006CUS, 007CUS y 008CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

Los 80 predios en análisis se localizan en el extremo norte de la Parroquia de Puembo, sobre territorios rurales.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Recurso Natural / Producción Sostenible

Zonificación: A5 (A10002-3)

Antecedentes:

El mencionado proyecto inició su tratamiento como un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) denominado Hacienda Nápoles, el cual 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”.*

Conclusión:

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 (A1002-35) y, ii) para el 17% del área útil del predio, el uso de suelo Recurso Natural / Producción Sostenible (RN/PS), con zonificación A4 (A5002-5).

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

Es importante mencionar que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece lo siguiente:

“Capítulo II Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo; Artículo 5.- Principios rectores; Numeral 8.- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.”;

“Artículo 45.- Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.”;

“Artículo 46.- Beneficios. Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.”

“Capítulo III Habilitación del Suelo para la Edificación; Artículo 77.- Habilitación del suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.”

De igual manera, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su parte pertinente, establece: *"...Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones."*

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, la STHV recomienda que los cambios de aprovechamiento urbanístico propuestos para los predios en análisis, sean considerados dentro del marco de elaboración de Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), ya que dicho instrumento de planificación distrital, establecerá los instrumentos de gestión de suelo que asegurará un justo reparto de cargas y beneficios derivado de las asignaciones de aprovechamiento de uso de suelo y zonificación propuestas.

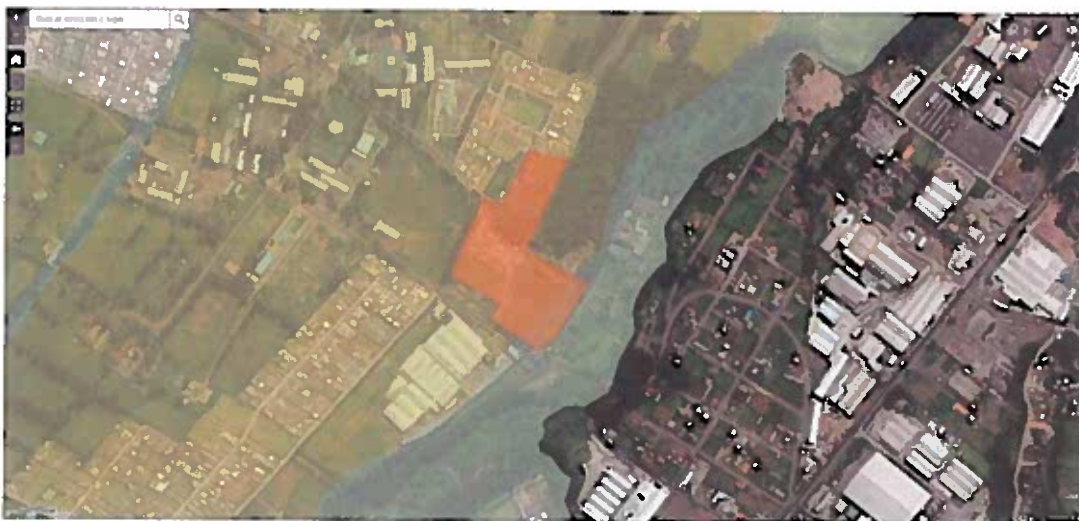
Grupo 2.

Casos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.

- **Caso 6 - Predios Adyacentes a la industria Zaimella**

Los 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 corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 0010CUS y 0011CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:



Los predios N° 5792932, 5792933 y 5792940, se encuentra localizados al Sur – Este de la meseta central de Quito en la Parroquia de Amaguaña, colindando con el polígono industrial del vecino cantón Rumiñahui.

Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Agrícola Residencial

Zonificación: A37 (A1002-35)

Análisis:

El análisis urbanístico de la STHV, muestra 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.

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 causa de los predios en análisis.

Conclusión:

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

Es importante mencionar que, el artículo seis de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su parte pertinente, establece: *"...A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.*

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión."

De igual manera, mediante oficio sin nombre del 6 de septiembre de 2019, suscrito por la Abogada Paola Romero Dueñas, el señor Geovanni di Mella, presidente de la compañía Zaimella del Ecuador S.A, pone en conocimiento de la STHV lo siguiente:

"Con fecha 8 de abril de 2019, el señor Luis Augusto Reyes Acosta, ingresa oficio dirigido al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del MDMQ señor Sergio Garnica misma en la cual solicita que se asignen a sus predios con número 5792932, 5792933 y 5792940 "la misma zonificación que se vaya a designar al predio donde funciona la actividad económica denominada Zaimella". Cabe recalcar que si bien una parte de los predios mencionados al momento pertenecen a Zaimella del Ecuador, la compra venta de los mismos se realizó de forma posterior a la solicitud ingresada por el señor Augusto Reyes.

En vista de lo expuesto, por medio de la presente me permito aclarar que la solicitud ingresada por el mencionado señor Reyes, es independiente, no representa ningún interés, voluntad o requerimiento de parte de Zaimella del Ecuador y por ende no se adhiere ni forma parte de ninguna solicitud realizada por Zaimella del Ecuador al Municipio de Quito."

Finalmente, por lo expuesto, 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.

- **Caso 7 - Proyecto Citival**

Los predios N° 5138123, 5138126 y 5785234, propiedad de CITIVAL del Ecuador S.A., corresponden a 4 polígonos de cambio codificados como 0012CUS, 0013CUS, 0014CUS y 0015CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

Los predios N° 5138123, 5138126 y 5785234, se localizan en la parroquia de Puenbo, sector Collaqui.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Recurso Natural / Producción Sostenible

Zonificación: A4 (A5002-5)

Antecedentes:

El mencionado proyecto inició su tratamiento como un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) denominado Citival, cuya 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. CITIVAL, 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 través de una reforma parcial del PUOS, a Agrícola Residencial y zonificación C16 (C603-40) para los predios 5785234, 5138123 y 5138126 que forman parte del proyecto CITIVAL.

Mediante oficio de fecha 08 de mayo de 2019, ingresado a esta dependencia mediante GDOC 2019-060975, la Arq. Liliana Lozano, Gerente del Proyecto CITIVAL, 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.

Conclusión:

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 y 5785234 propiedad de CITIVAL, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Agrícola Residencial (ARR) y zonificación A37 (A1002-35 VU), 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

Es importante mencionar que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece lo siguiente:

“Capítulo II Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo; Artículo 5.- Principios rectores; Numeral 8.- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.”;

“Artículo 45.- Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.”;

“Artículo 46.- Beneficios. Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.”

“Capítulo III Habilitación del Suelo para la Edificación; Artículo 77.- Habilitación del suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.”

De igual manera, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su parte pertinente, establece: ***“...Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”***

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, la STHV recomienda que los cambios de aprovechamiento urbanístico propuestos para los predios en análisis, sean considerados dentro del marco de elaboración de Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), ya que dicho instrumento de planificación distrital, establecerá los instrumentos de gestión de suelo que asegurará un justo reparto de cargas y beneficios derivado de las asignaciones de aprovechamiento de uso de suelo y zonificación propuestas.

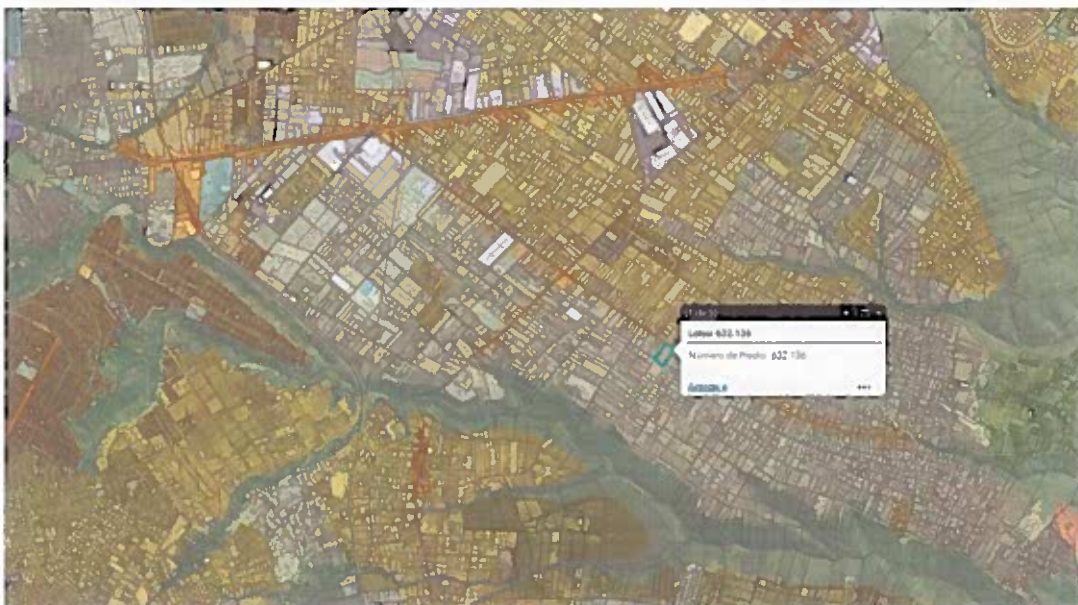
Finalmente, en caso de aprobarse la inclusión en la Matriz de Cambios 2019 de los polígonos en mención y en relación al oficio de fecha 08 de mayo de 2019, ingresado a la STHV mediante GDOC 2019-060975, mediante el cual se ratifica la entrega gratuita a favor del municipio de 7,2 hectáreas de terreno destinado al Parque de Collaquí, la STHV recomienda agregar en las Observaciones de Matriz de Cambios 2019 el siguiente texto: *“Previo a la carga de asignaciones urbanísticas al PUOS, el o los promotores deberán transferir de forma gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área de 7.2 hectáreas (equipamiento – Lote M)”*

- **Caso 8 - Centro Comercial San Miguel**

El Predio n°632136 en el que se proyecta la implantación del Centro Comercial San Miguel, corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 0016CUS, 0017CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

El predio No. 632136 se localiza en el sector de Llano Grande en la parroquia de Calderón, a aproximadamente 2.3 Km hacia el sur desde la Av. Panamericana, sobre la calle Gabriel García Moreno.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Urbano

Uso de Suelo: Residencial Urbano 1 y Residencial Urbano 3

Zonificación: D3 (D203-80)

Antecedentes:

Este proyecto empezó su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), el cual 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

Conclusión:

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

Es importante mencionar que, según lo establecido en el literal f), del Art. ...(65), del Libro innumerado del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, del Código Municipal, Ordenanza Metropolitana 001, el cual menciona que: *"En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales."*

Por lo que, para el predio en análisis, al poder acogerse a una de sus dos zonificaciones con uso de suelo Residencial Urbano 3, se establece una compatibilidad con todas las actividades económicas proyectadas para el Centro Comercial San Miguel, con una única limitante sobre el aforo para las salas de cine, como se establece en el Apéndice de la Ordenanza Metropolitana No. 210 del PUOS:

J591202-1028	ACTIVIDADES DE REPRODUCCIÓN DE PELÍCULAS CINEMATOGRAFICAS PARA SU DISTRIBUCIÓN EN CINES. SE INCLUYEN ACTIVIDADES DE ARCHIVOS CINEMATOGRAFICOS, ETCÉTERA.	ECZ	1028	DESDE 151 HASTA 300 PUESTOS-ES UN PROYECTO NUEVO
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	------	-----------------------------------------------------------------

La implantación de salas de cine en el proyecto de Centro Comercial San Miguel manteniendo su Uso de Suelo Residencial Urbano 3, es permitido hasta 300 puestos.

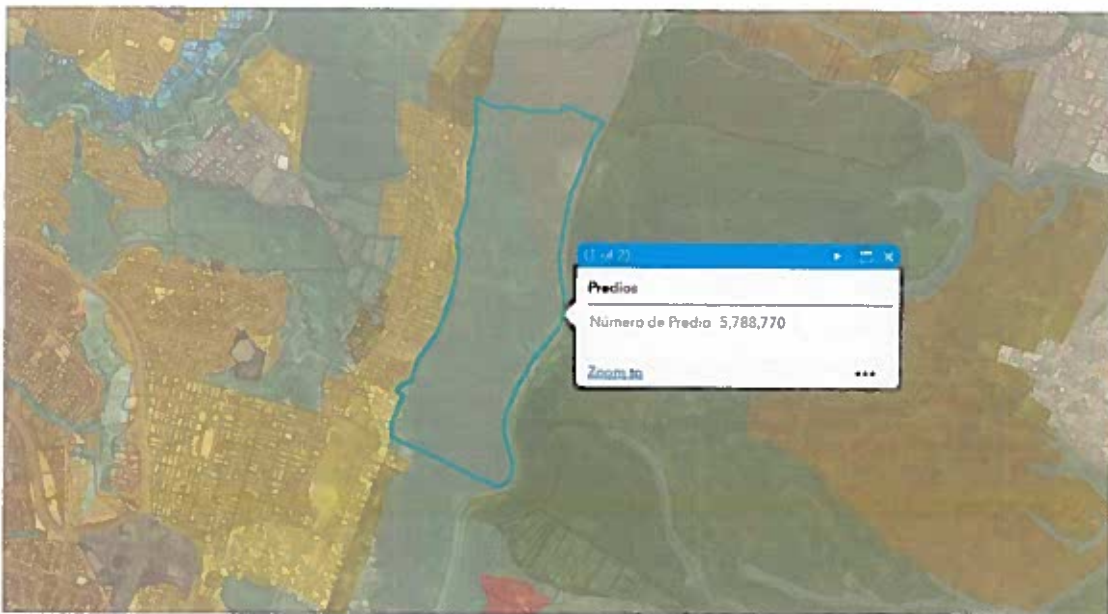
Consecuentemente, un cambio de uso de suelo como el propuesto para el lote en mención, no es necesario a menos que se requiera de un mayor aforo para salas de cine.

- **Caso 9 - Predio Solicitado por la Concejala Ivonne VonLipkke**

El predio n° 5788770 solicitado para un cambio de uso de suelo por la Concejal Ivonne Von Lipke, propiedad de Rosa Poveda, corresponde a 1 polígonos de cambio codificado como 0018CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

El predio No. 5788770 se localiza en la parroquia de Puengasí limitando al este con la Av. Simón Bolívar y la Comuna de Lumbisí.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Rural

Uso de Suelo: Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural

Zonificación: A6 (A25002-1.5)

Conclusión:

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, según lo detallado en el Anexo 11 del presente documento.

Es importante mencionar que el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su parte pertinente, establece: “...Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar el contexto urbanístico del predio y las características ambientales y económicas del mismo, la STHV no recomienda el cambio propuesto.

- **Caso 10 - Predio Smartfactory negocios corporativos.**

El predio Nº 5028489, corresponde a 1 polígonos de cambio codificado como 0019CUS en la Matriz de Cambios 2019 del proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Ubicación:

El predio No. 5028489 se localiza en el extremo sur de la parroquia de Nayón sobre la vía interoceánica, a aproximadamente 650 metros con su intersección con la Avenida Simón Bolívar.



Asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes:

Clasificación de Suelo: Urbano

Uso de Suelo: Residencial Urbano 1

Zonificación: A37 (A1002-35 VU)

Antecedentes:

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"*.

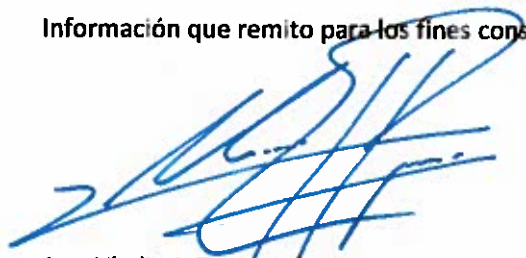
Conclusión:

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.

Es importante mencionar que el lote colindante al lindero norte del predio No. 5028489, tuvo una asignación para permitir compra de edificabilidad por Eco eficiencia, dispuesta por la Comisión de uso de Suelo e incorporada a la Matriz de cambios 2016 con el siguiente código MCZ-PUOS_036CUS. Dicha asignación, fue eliminada a través de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 003 que Regula el incremento de pisos, por suelo creado, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial , en proyectos Eco eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en la zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE).

Información que remito para los fines consiguientes.



Arq. Vladimir Tapia Gujjarro

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**