



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-002**

**1. OBJETO:**

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe para primer debate la ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial "I. Nefol", ubicado en la parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para lo cual se presenta el siguiente análisis, de conformidad con lo previsto en el artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**2. ANTECEDENTES E INFORMES:**

2.1.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-5103 de 12 de octubre de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza denominado Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol" al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, de la época.

2.2.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 12 de diciembre de 2018 resolvió devolver al expediente Nro. 2018-193319 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a fin de que se tomen en cuenta las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, resolución contenida en el oficio Nro. SGC-2018-3989 de 13 de diciembre de 2019.

2.3.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-0829 de 15 de febrero de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo la ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial ILALÓ-NEFOL, con las observaciones solicitadas por la Comisión de Uso de Suelo acogidas.

2.4.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-1437 de 27 de marzo de 2019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió la exposición de motivos, considerandos y borrador del proyecto de ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial ILALÓ-NEFOL".

2.5.- Mediante oficio Nro. SGC-2019-1086 de 03 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicitó a la Procuraduría Metropolitana el informe legal respecto al "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial ILALÓ-NEFOL".

*Handwritten signature/initials*

2.6- Mediante oficio Nro. Expediente Pro-2019-00924 de 12 de abril de 2019, la Procuraduría Metropolitana emite el informe legal del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial ILALÓ-NEFOL".

2.7- Mediante Informe Nro. IC-O-2019-103, la Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar la documentación técnica y legal del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", emitió Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza, mismo que fuera aprobado por los miembros de la comisión en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019 y reinstalada el 14 de marzo del mismo año. El informe en referencia no fue conocido por el Concejo Metropolitano por no contar con la firma de la señora concejala Silvia Díaz.

2.8.- Mediante escrito de 29 de mayo de 2019, la Sra. Vanessa La Sasso, solicita al Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano la aprobación del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ilaló-Nefol."

2.9.- Mediante oficio Nro. SG-0325 de 28 de junio de 2019, el Abg. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano a la fecha, informa a la Sra. Vanessa La Sasso, que el requerimiento realizado mediante el escrito de 29 de mayo de 2019 se encuentra en análisis de la Comisión de Uso de Suelo.

2.10.- Mediante oficio Nro.GADDMQ-SGCM-2019-0918-O de 14 de agosto de 2019, se remiten a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los oficios Nro. 2019-00924 suscrito por el Dr. Edison Yépez Subprocurador Metropolitano (E) y oficio Nro. SA-POL-2018-4968 suscrito por la Dra. Verónica Arias ex Secretaria de Ambiente, a fin de que se incorporen las observaciones presentadas al proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

2.11.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0044-O de 29 de agosto de 2019, el Arq. Iván Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Planeamiento y Política del Suelo, remite a la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol" incorporando las observaciones presentadas por el Subprocurador Metropolitano (E) y la Secretaría de Ambiente.

2.12.- Con fecha 02 de octubre de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, realizó la diligencia de inspección al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol", ubicado en el predio Nro. 5047641, parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasi.



2.13.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2019-0214-O de 23 de octubre de 2019, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo, remite el informe técnico mediante el cual se declara la viabilidad técnica del proyecto urbanístico Ilaló Nefol por parte de la Mesa Técnica PUAE.

2.14.- Mediante resolución Nro. 014-CUS-2019, adoptada en sesión de 28 de octubre de 2019, la Comisión de Uso de Suelo asume la iniciativa legislativa del proyecto de ordenanza en referencia y remite el mismo a la Secretaría General del Concejo para que se realice la revisión de requisitos formales, de acuerdo a lo establecido en la resolución de Concejo Nro. C 077 de 2016.

2.15.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1951-O de 07 noviembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito remite a la Comisión de Uso de Suelo la revisión de requisitos formales del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ilaló-Nefol".

2.16.- En la sesión de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 020 – ordinaria de 11 de noviembre de 2019, el Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo se excusa de participar en el tratamiento y debate del proyecto de ordenanza en referencia, considerando que en un momento determinado tuvo una vinculación profesional con SEMAICA, proponente del presente proyecto; eso con el fin de evitar un conflicto de intereses respecto a cualquier decisión que se tome al respecto.

Sin embargo, al conocer la excusa verbal del Concejal Bedón, y no existiendo el quórum legal y reglamentario, se suspende el tratamiento del proyecto de ordenanza en referencia.

2.17.- La comisión de Uso de Suelo convocó a la sesión Nro. 021 – Ordinaria de 21 de noviembre de 2019, para conocer y analizar el expediente del proyecto de ordenanza en referencia, sin embargo no se cuenta con el quórum legal y reglamentario necesario para el tratamiento del proyecto de ordenanza en referencia.

2.18.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo se convoca una mesa de trabajo el 29 de noviembre de 2019, para analizar el proyecto de ordenanza en referencia.

2.19.- Mediante oficio sin número de 02 de diciembre de 2019, la Arq. Vanessa La Sasso, representante técnica del proyecto, presenta los documentos de respaldo de la socialización del proyecto Ilaló Nefol, documentación que es puesta en conocimiento de los miembros de la Comisión mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2609-O de 20 de diciembre de 2019.

2.20.- Mediante oficio Nro. STHV-2019-0280-O de 10 de diciembre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe respecto al proceso de socialización del PUAE Ilaló Nefol.

2.21.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0003-O de 06 de enero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emite su informe respecto al procedimiento para la socialización de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

2.22.- La comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 021 – Ordinaria de 21 de noviembre de 2019, reinstalada el 06 de enero de 2020, conoció y analizó el expediente del proyecto de ordenanza en referencia.

### 3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“(...) Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*

2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.(...)”*

*“(...) Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”. (...)”*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“(...) Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*



a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra". (...)"

"(...) Art. 322.- **Decisiones legislativas.**- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros". (...)"

"(...) Art. 326.- **Conformación.**- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones". (...)"

La Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito establece:

"(...) Art. 2.- **Finalidad.**- Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

- 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones. (...)"

"(...) Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:

- 1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos a l desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, as í como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal. (...)"

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.26 respecto a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, establece que:

*"(...) 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*

*a. Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*

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

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

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

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

#### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. –**

La Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus competencias, concluye que es pertinente poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial "I. Nefol", ubicado en el predio Nro. 5047641, parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasí.

Se deja constancia de la observación formulada por la Comisión respecto al cambio de nombre del proyecto de Ordenanza a "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial I. Nefol", considerando que el mismo no se encuentra en las partes altas del Ilaló.



### 5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria Nro. 021 de 21 de noviembre de 2019, reinstalada el 06 de enero de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en **primer debate** la ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial "I. Nefol", ubicado en la parroquia Tumbaco, sector San Antonio de Tolagasí.

### 6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 06 de enero de 2020 el informe de la comisión suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal Eduardo Del Pozo  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo (E)

Concejal Juan Carlos Fiallo  
Miembro de la Comisión

Concejal Mario Granda  
Miembro de la Comisión

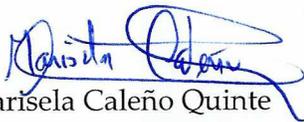
| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito |               |                  |
|---|---------------|------------------|
| Registro firma informes – entrega de expediente       |               |                  |
| Concejal  | Fecha entrega | Fecha devolución |
| Eduardo Del Pozo                                      |               |                  |
| Mario Granda  |               |                  |
| Juan Carlos Fiallo                                    |               |                  |

### CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión Nro. 021 - ordinaria de 21 noviembre de 2019, reinstalada el 06 de enero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: Concejales René Bedón, total uno (01); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 06 de enero de 2020

Muy atentamente,



Marisela Caleño Quinte

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