**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I**

El 25 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284 dando lugar a la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE San Patricio. El objeto de la Ordenanza es “establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio, que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte y plazas de atractivo turístico para la ciudad.”[[1]](#footnote-1)

Esta Ordenanza, que detalla y desarrolla de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente, constituye un plan urbanístico complementario al amparo del artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y el artículo IV.1.21 literal c) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana No. 284 establece los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto urbano arquitectónico, así como las medidas de mitigación y aportes a la movilidad, espacio público, ambiente y generación de vivienda social, que son de obligatorio cumplimiento para el promotor. De igual manera, establece el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por la adquisición de derechos de edificabilidad.

La aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 284 por parte del Concejo Metropolitano de Quito es el resultado de un proceso de concertación público privada entre el Municipio de Quito y el promotor, que plantea un proyecto de gran escala urbana que garantiza una distribución equitativa de cargas y beneficios, así como la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en cumplimiento de los artículos 43, 44 y 73 de la LOOTUGS, así como el artículo IV.1.26 y todo el Título VII del Libro IV.1 Del Uso de Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El PUAE se ubica en el sector de San Patricio en la parroquia de Cumbayá, “con la finalidad de aportar a la consolidación de la subcentralidad del sector, según lo definido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015. El PUAE San Patricio se estructurará con un carácter de subcentro polifuncional complementario a la centralidad de Cumbayá, a partir de un núcleo que conforma un nuevo centro urbano. Para contribuir al esfuerzo de consolidación urbana de Cumbayá, el Proyecto prevé el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con en el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, en bicicleta y vehicular. De igual manera, contempla el desarrollo de la red de infraestructura de servicios básicos y el desarrollo complementario de la red verde urbana metropolitana, requeridos por el desarrollo urbano proyectado por el PUAE San Patricio.”[[2]](#footnote-2)

**II**

Con estas premisas y a partir de la sanción de la Ordenanza, el promotor dio inicio a la ejecución del proyecto. En estricto cumplimiento de lo dispuesto por la norma que lo regula, las primeras obligaciones que el promotor empezó a ejecutar son las relacionadas al pago de la concesión onerosa de derechos (COD), en especie y en monetario; la entrega de las áreas verdes públicas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, la aprobación del trazado vial de la Avenida Alfonso Lamiña y de la calle Río Santiago.

* **Pago en especie de la concesión onerosa de derechos:**

La Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284 establece que: “El promotor previo a la obtención de la primera LMU10 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos”.

Conforme la norma antes citada y lo que establece la Disposición Transitoria Primera, el 22 de marzo del 2019 se suscribió con la Administración General del MDMQ, el convenio de pago en especie correspondiente a la COD del PUAE. Como resultado del convenio, se generaron responsabilidades tanto para el Promotor y como para las entidades metropolitanas competentes, entre las que se encuentran los procesos de aprobación y valoración de las especies (centro cultural y social, equipamientos de áreas verdes públicas e infraestructura vial) que el Promotor entregará a la Municipalidad como pago en especie de la COD.

En virtud de lo que dispone el artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, y después de aplicar la fórmula según las disposiciones de la anterior Ordenanza Metropolitana No. 183 (ahora incorporada al Código Municipal), la cuantía del convenio de pago en especie de la COD del PUAE San Patricio es de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (USD$6.438.619,71). Para garantizar el pago en especie objeto del convenio, el Promotor entregó al Municipio de Quito una póliza de garantía por la totalidad del valor del convenio, la cual se liquidará conforme el cumplimiento de las obligaciones por parte del promotor.

Dentro del mismo convenio se estableció el cronograma de obra de las especies que el promotor construirá y entregará como pago de la COD. Previo a la construcción, las entidades municipales competentes tienen la obligación de emitir Informes de Valoración, instrumentos a través de los cuales se corrobora los valores de las obras, según los estudios presentado por el promotor.

El proceso de preparación y análisis de los estudios de las obras para el pago en especie de la COD, ha incluido la realización de mesas conjuntas de trabajo entre las entidades municipales competentes y el promotor. La revisión de los proyectos ha incluido los ámbitos técnicos de diseño y constructivo, financieros, legales, institucionales, entre otros.

Con fecha 23 de diciembre de 2019 mediante oficio No. 3079-GG-GEF la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas emitió el Informe de Valoración Favorable No. 001-PUAESP-DE2019 del 12 de diciembre de 2019 de la infraestructura vial que el promotor construirá y entregará al Municipio de Quito como parte del pago en especie de la COD. Así mismo, el informe de valoración de las áreas verdes y equipamientos públicos fue emitido mediante oficio No. EPMMOP-GG-0769-2021-OF del 26 de marzo del 2021, en el que se notifica el informe favorable No. 026-DCR-2021 por parte de la EPMMOP. Respecto de los informes de valoración, únicamente hace falta aquel correspondiente al del equipamiento social y cultural, que depende de la reforma de la ordenanza que nos ocupa.

Adicionalmente, como parte del pago en especie de la COD, el promotor debe entregar al Municipio de Quito las áreas de su propiedad que fueron ocupadas por la construcción de la Ruta Viva y que no formaron parte del proceso de expropiación que llevó a cabo la EPMMOP. Actualmente, el Promotor, la Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas, la Administración General y la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, están viabilizando la transferencia gratuita de estas áreas adicionales ocupadas por la Ruta Viva en favor del Municipio de Quito.

* **Pago en monetario de la concesión onerosa de derechos:**

Conforme lo que determina el numeral 1 del artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 “El pago monetario que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será de trescientos setenta mil ciento cuarenta y siete dólares con ochenta y siete centavos ($370.147,87), de los cuales el promotor deberá cancelar el 10% cuyo valor corresponde a treinta y siete mil catorce dólares con setenta y nueve centavos ($37.014,79) previo la obtención de la primera LMU 20 que se desarrolle en este proyecto, y la diferencia del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la primera LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales a partir del mes 25”.

En cumplimiento de esta obligación, el 6 de septiembre del 2019 el Promotor canceló en la Administración Zonal Tumbaco, el valor correspondiente al 10% del valor monetario de la COD y acogiéndose al Cronograma de Pago previsto en la normativa municipal vigente. Este pago inicial en monetario de la COD, habilitó la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 de Intervenciones Constructivas Menores, acto administrativo que se obtuvo el mismo día. Con la obtención de esta licencia, se autorizó el movimiento de tierras del proyecto. Es pertinente recalcar, que el Promotor renovó la LMU20 y actualmente, esta vigente.

* **Entrega de las áreas verdes públicas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:**

El Promotor efectúo la gestión del traspaso de las áreas verdes públicas y equipamientos del proyecto de conformidad con lo que dispone el artículo 424 del COOTAD y el artículo IV.1.77 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El 19 de noviembre de 2019, con la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se perfeccionó la transferencia de dominio de las mismas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de una superficie de 69.519,45 m2 de áreas verdes y 10.125,37 m2 de equipamientos públicos.

Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O del 28 de noviembre de 2019 la Dirección Metropolitana de Catastro, indicó que el catastro de las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE-San Patricio se encuentra actualizado y en el sistema catastral constan como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Cada uno de las áreas verdes y equipamientos públicos cuenta con su número de predio, evidenciando que se perfeccionó a favor del MDMQ, la transferencia de áreas verdes determinado en el artículo 13 de la Ordenanza No. 284.

* **Aprobación del Trazado Vial de la Av. Alfonso Lamiña y de la calle Río Santiago:**

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 284 establece que en el plazo de 20 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco deben emitir los informes de trazado vial del PUAE para su posterior aprobación ante el Concejo Metropolitano. Así mismo, la Disposición Transitoria Segunda indica que el promotor debe presentar en un periodo de 90 días desde la aprobación de la Ordenanza, los estudios a detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública. En cumplimiento de los plazos establecidos, el 25 de abril de 2019 el promotor ingresó respectivamente a la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco, los estudios definitivos de las vías.

Durante el proceso de revisión se verificó que las entidades antes mencionadas, no pueden proceder con la emisión del correspondiente informe para la aprobación del trazado vial, debido a que el cuadro No.10 –Características y Tipos de Vías Públicas de la Ordenanza Metropolitana No. 284 difiere del diseño de vías real propuesto por el promotor constante en los estudios y diseños definitivos ingresados, así como en el Plano No. 2 anexo a la Ordenanza 284. Esta incongruencia se debe a que, en la última versión de la Ordenanza conocida y aprobada en segundo debate por el Concejo Metropolitano, por un error involuntario, se habría utilizado una versión anterior del Cuadro No. 10. En vista de ello, se definió que es necesario rectificar el cuadro en mención, para que exista concordancia entre el proyecto arquitectónico urbanístico aprobado por el Concejo Metropolitano y la planificación y diseño de la infraestructura vial.

La incongruencia referente al cuadro No. 10 descrita en el párrafo anterior, se puso en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, órgano que después de analizar las implicaciones para la ejecución del proyecto San Patricio, mediante Resolución de 1 de julio de 2019 dispuso “se proceda con la elaboración de un proyecto de reforma a la Ordenanza No. 284, con los justificativos pertinentes, a fin de procesar la rectificación del cuadro No.10”[[3]](#footnote-3).

Una vez que se proceda con la actualización del cuadro No. 10 a través de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco podrán emitir los informes de aprobación del trazado vial correspondientes, habilitando la posibilidad de seguir adelante con la ejecución del proyecto.

**III**

Según lo explicado, la presente reforma legislativa se fundamenta en la necesidad de rectificar el cuadro No.10 –Características y Tipos de Vías Públicas de la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el proyecto especial San Patricio. Como resultado de esta corrección, se desencadenan algunas modificaciones técnicas que devienen del ajuste de las vías, como por ejemplo el cuadro de linderos de todos los lotes resultantes del proyecto, las medidas y tipos de aceras y ciclo vías; y, el número de lotes que contendrá el PUAE.

Estos cambios recaen en aspectos exclusivamente técnicos de diseño, superficies y linderos, y no modifican ningún aspecto medular de la Ordenanza Metropolitana No. 284, como son: la regulación del uso y ocupación de suelo; derechos de edificabilidad; y, el valor y pago de la concesión onerosa de derechos. De igual forma, la presente reforma parcial del PUAE San Patricio no cambia de ninguna manera los porcentajes de área útil destinadas para áreas verdes y equipamientos públicos a favor del Municipio, las cuales ya fueron entregados a la Municipalidad.

Con estos antecedentes y en base a lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo el 1 de julio de 2019, el 17 de diciembre del 2019 el promotor ingresó a la Secretaría del Concejo Metropolitano, la solicitud de la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284 del PUAE San Patricio. Como parte del proceso de reforma legislativa, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convocó a Mesa Técnica de PUAE y en sesión de 24 de enero de 2020, los miembros de la mesa conocieron a detalle las modificaciones propuestas, en virtud de lo cual se emitieron los informes favorables correspondientes.

A pesar de que existen mínimos impedimentos para continuar con algunas de las obligaciones de la Ordenanza Metropolitana No. 284, como por ejemplo la aprobación del trazado vial y la emisión del informe de valoración del equipamiento social y cultural, el PUAE San Patricio se encuentra en los primeros dos años aproximadamente de su ejecución, desde la promulgación de su Ordenanza, por tanto, existen obligaciones que ya se han cumplido. No obstante, hasta que no se apruebe la reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 284 no se puede efectuar la subdivisión de lotes y por tanto obtener la LMU10.

El tratamiento de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 es por demás sencilla. Todo radica en la modificación del cuadro “No. 10 Características y tipos de Vías Públicas”, del cual se derivan cambios simples y básicos que están vinculados a la información que se desprende de la vías *per se*. Este cambio vial, tiene incidencia en las áreas totales del proyecto, los linderos de los predios, las ciclovias y todas aquellas especificidades que están relacionadas con las vías.

En este sentido, es primordial reformar la Ordenanza Metropolitana No. 284 principalmente para corregir la información constante en el cuadro “No. 10 Características y Vías Públicas” y las modificaciones que se derivan de esto, y así mismo, para que la información técnica constante en el articulado, cuadros y planos, tenga coherencia técnica y permita la correcta ejecución del PUAE.

Al encontrarse el PUAE San Patricio en el proceso legislativo de reforma de Ordenanza, con la finalidad de que exista coherencia técnica entre la información de la reforma vs. la información que reposa en la Dirección de Catastro, específicamente sobre las áreas verdes y equipamientos públicos (obligación ya cumplida); el Promotor, en concertación con la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda y la Dirección de Catastro, efectuaron el trámite administrativo de actualización gráfica de los lotes en cumplimiento a lo estipulado en el artículo IV.1.155 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Es así, que mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0661-O del 19 de abril de 2021, oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0662-O de la misma fecha, y el oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-1052-O del 10 de junio de 2021, se aprobó la actualización alfanumérica y gráfica de los predios No. 3672119, 3672120 y No. 3672121 del PUAE San Patricio. La actualización efectuada por la Dirección de Catastro, a petición del Promotor, se la efectúo en estricto cumplimiento de la Ordenanza No. 284 que se encuentra inscrita en el registro de la propiedad el 12 de noviembre de 2019, que es la fecha, en la que se registró así mismo, la transferencia de áreas verdes y equipamientos a favor del Municipio de Quito.

Por tanto, las áreas totales de las superficies se han modificado por la misma ejecución de la Ordenanza No. 284, en especial porque los áreas verdes y equipamientos del PUAE San Patricio, están entregadas, individualizadas, catastradas a favor del MDMQ.

En el corto período transcurrido, la ejecución del PUAE ha generado beneficios tangibles para la el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como para la ciudad. El proyecto ha dado inicio a la inversión de recursos privados en estudios, diseños y otras actividades de planificación, provocando el encadenamiento de actividades económicas y generando plazas de empleo indirecto. En la etapa de la construcción y desde el inicio de su funcionamiento, generará plazas de empleo directas, muchas de las cuales tendrán un carácter permanente.

Es interés del Municipio de Quito que el proyecto especial San Patricio continúe adelante con su ejecución y que se completen de la forma más rápida posible las obras de infraestructura pública que atenderán importantes necesidades del sector, entre ellas, la entrega y equipamiento de áreas verdes públicas de acceso universal, la construcción de equipamientos públicos sociales y culturales, la ejecución de obras viales, la construcción de un proyecto de vivienda mixto de interés público y social, entre otros.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 en concordancia con el artículo 266 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos metropolitanos, establece la de 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 ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía *y* Descentralización (en adelante COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...";*

Que, el literal b) del artículo 55, en concordancia con el artículo 85 del COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD respecto de las atribuciones del Concejo Municipal, establece: "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,… x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra…¨*;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS) establece en su artículo 8 que *"El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal metropolitano.";*

Que, el artículo 31 de la LOOTUGS establece que *¨Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. ¨;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;

Que, el artículo IV.1.21 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No.01, publicada en Registro Oficial No.902 de 07 de mayo de 2019 (en adelante Código Municipal) determina que los Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales son instrumentos complementarios de los planes de escala parroquial o sectorial y forman parte del sistema de planificación del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como *"…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 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2. 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. 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"*;

Que, el literal c) del artículo No. 3 de la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda STHV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017, reformada mediante Resolución No. STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018, permite la implantación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en lotes individuales o agrupados con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida, o; en predios que sin ser Colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a del mismo artículo;

Que, el 24 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284, que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE- San Patricio que aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE- San Patricio cumplió con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo IV.1.26 del Código Municipal y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. STHV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017;

Que, en la Ordenanza Metropolitana No. 284 se establecieron los aspectos técnicos y jurídicos del proyecto, así como el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos COD a favor del PUAE San Patricio por la adquisición de derechos de edificabilidad. Asimismo, se estableció la obligación de suscribir un Convenio de Pago en Especie con la Dirección Financiera del MDMQ; y, la obligación de aprobar los diseños y estudios definitivos como el trazado vial, dentro de los 90 días siguientes a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 284;

Que, conforme lo determinado en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el 22 de marzo de 2019 se suscribió el Convenio de Pago en Especie entre el Promotor del PUAE San Patricio y la Directora Metropolitana Financiera cuyo objeto, en base a lo que dictan las disposiciones constantes el artículo IV.1.380 y siguientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es que el Promotor cancele a favor de la Municipalidad las especies en base al monto de la Concesión Onerosa de Derechos otorgados a su favor. En el convenio se estableció los plazos para la ejecución y/o entrega de obras de infraestructura vial y equipamiento público correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos- COD del PUAE San Patricio;

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, la Administración Zonal Tumbaco y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, son las entidades municipales competentes para ejecutar el convenio de pago en especie que antecede, quienes respectivamente efectuaron el análisis de la información técnica entregada por el Promotor para emitir los respectivos informes de valoración de las especies a ser entregadas como pago de la COD;

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. 3078-GG-GEF del 23 de diciembre de 2019 remitió el informe de valoración favorable de vías No. 001-PUAESP-DE2019 del 12 de diciembre de 2019, correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos COD del PUAE;

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. EPMMOP-GG-0769-2021-OF del 26 de marzo de 2021, emitió el informe favorable No. 026-DCR-2021 respecto de las áreas verdes y equipamientos públicos correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos COD del PUAE;

Que, la Disposición Transitoria Segunda indica que el promotor debe presentar en un periodo de 90 días desde la aprobación de la Ordenanza, los estudios a detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública. Por tanto, en cumplimiento de los plazos establecidos, el 25 de abril de 2019 se ingresó respectivamente a la EPMMOP y Administración Zonal los estudios definitivos.

Que, en virtud de los diseños definitivos ingresados la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas mediante oficio No. 3078-GG-GEF-SG del 23 de diciembre de 2019 remitió el informe que contiene el informe favorable de los diseños definitivos de las vías del PUAE-San Patricio;

Que, Conforme la Disposición Transitoria Tercera, la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal Tumbaco tendrán un plazo de 30 días contados desde la entrega de los estudios definitivos para emitir sus respectivos informes de trazado vial. Durante el proceso de revisión se verificó que las entidades competentes antes mencionadas, se encuentran imposibilitadas de emitir el informe de aprobación del trazado vial por cuanto el Cuadro No. 10- Características y tipos de vías públicas de la Ordenanza 284 no guarda concordancia con el diseño de vías real propuesto por el promotor constante en los estudios y diseños definitivos ingresados. La incongruencia técnica que antecede se debe a que, en la última versión de la Ordenanza conocida en segundo debate por el Concejo Metropolitano, por un error involuntario se habría utilizado una versión anterior del Cuadro No. 10;

Que, en vista de la necesidad de rectificar el cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas, el 1 de julio de 2019 la Comisión de Uso de Suelo determinó que el mecanismo correcto para solventar las incongruencias técnicas encontradas, es vía reforma legislativa de la Ordenanza 284 ante el Concejo Metropolitano;

Que, si bien se identificó la necesidad de una reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el PUAE San Patricio continuó en ejecución, es así que el 6 de septiembre de 2019, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el Promotor canceló a favor del Municipio el 10% del valor monetario de la COD para habilitar la obtención de la LMU20;

Que, el 6 de septiembre de 2019, el Promotor obtuvo por parte de la Administración Zonal Tumbaco la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 de intervenciones constructivas menores, para iniciar el movimiento de tierras del proyecto, licencia que fue renovada el 2 de octubre de 2020;

Que, el 17 de octubre de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió el informe técnico favorable No. SM-DMPPM-105-2019 respecto del nuevo cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas ingresado por el Promotor el 14 de junio de 2019 y que es objeto de la reforma de la Ordenanza;

Que, en cumplimiento de sus obligaciones el Promotor transfirió a la Municipalidad las áreas verdes y equipamientos públicos del proyecto, el 12 de noviembre de 2019 conforme consta de la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito y del oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1462-O del 28 de noviembre de 2019 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro;

Que, en virtud del cumplimiento de lo determinado en el artículo 13 de la Ordenanza No. 284, la transferencia de áreas verdes y equipamientos públicos, se perfeccionó a favor de la Municipalidad y actualmente, los predios son los siguientes:



Que, debido a la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE San Patricio a favor del MDMQ, para que exista una coherencia técnica del proyecto en su ejecución, mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0661-O del 19 de abril de 2021, oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0662-O de la misma fecha, y el oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-1052-O del 10 de junio de 2021, se aprobó la actualización alfanumérica y gráfica de los predios del PUAE San Patricio, con lo cual se ajusta las superficies totales del PUAE;

Que, el Promotor solicito el 24 de julio de 2019 a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas se determine el mecanismo jurídico para la entrega a favor de la Municipalidad, de las áreas ocupadas por la Ruta Viva. Ésta determinación legal, se encuentra aún en concertación entre la Administración General, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y el Promotor;

Que, la Ordenanza Metropolitana 284 se encuentra durante los primeros dos años de ejecución, contados desde la promulgación de la Ordenanza, y por tanto, las obligaciones cumplidas del PUAE, para que exista una coherencia técnica, debe ser considerados en la presente reforma;

Que, el 17 de diciembre del 2019 el Promotor, en base a lo dispuesto en el Acta de la Comisión de Uso de Suelo de 1 de julio de 2019, solicitó a la Secretaria General del Concejo, la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284;

Que, debido al cambio del cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas del PUAE San Patricio y a la respectiva actualización alfanumérica y gráfica de los predios del Promotor derivado de la entrega de áreas verdes y equipamientos públicos, se modifican las superficies totales, los linderos de los lotes del proyecto, así como el total de los lotes resultantes del mismo. Al estar vinculadas las características de aceras y ciclo vías a las vías del proyecto, se modifica también la información del sistema de aceras y ciclo vías;

Que, la presente reforma de la Ordenanza no recae en ningún aspecto medular de la misma y tampoco modifica, la asignación de uso y ocupación del suelo, su edificabilidad, los montos de la Concesión Onerosa de Derechos COD o los porcentajes de áreas verdes y equipamientos en beneficio del Municipio;

Que, mediante oficio No. xx de XXXX la Comisión Técnica del PUAE emite el informe favorable sobre la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

Que, con fecha xxx y mediante oficio No. xxxx la Procuraduría del Municipio emitió el informe jurídico favorable para la reforma parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

Que, con fecha xxxx la Comisión de Uso de Suelo, emitió informe favorable para la reforma a la Ordenanza Metropolitana 284 conforme consta del Acta No. xxxx y dispuso sea conocida por el Concejo Metropolitano;

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), artículo 87, letras a) y y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE REFORMA LA ORDENANZA NO. 284, SANCIONADA EL 25 DE ENERO DE 2019QUE APRUEBA EL “PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL – PUAE SAN PATRICIO”**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el cuadro No. 02 “División General de los lotes originales” del artículo 10, por el siguiente cuadro:



**Artículo 2.-** Sustitúyase el texto del artículo 11 y el cuadro No. 03 “Superficies y linderos de lotes”, por lo siguiente:

“*El PUAE San Patricio genera 100 (cien) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el cuadro No. 3 Superficies y Linderos; y, a lo detallado en el* ***Plano No. 06 Fraccionamiento****, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.*

****

****

****

****

****

****

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 20 con su respectivo cuadro No. 10 “Características y tipos de vías” por lo siguiente:

*“La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular, y cuenta con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento urbano.*

*Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el* ***Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías*** *y en el* ***Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías*** *y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los* ***Planos No. 9 Diseño Vial General*** *y* ***Plano 10. Diseño Vial Secciones Típicas,*** *contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.*

*Tipos y características de las vías:*

***Vía Colectora:***

*La Avenida Alfonso Lamiña se proyecta hacia el sur, desde el intercambiador entre Ruta Viva y Escalón Lumbisí con una sección de calzada de 26.80 m, con 2 carriles por sentido de 3.00m cada uno y 1 carril por sentido de 3.50 m; y, un parterre central de 3,00 m. Se proyecta con una longitud de 550.94 m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.*

***Vía Local D:***

*Calle Río Santiago, se proyecta como vía de acceso hacia el área occidental del proyecto y equipamiento educativos existentes, proyectando una sección de calzada de 19.90m en el tramo desde la Avenida Alfonso Lamiña, hasta el Colegio Spellman, con 2 carriles en sentido este-oeste y un carril en sentido oeste-este. Todos los carriles de 3.50m de ancho y parterre de 3.00m, en una longitud de 299.23 m*

*La prolongación de la Calle Río Santiago desde el Colegio Spellman hacia la Calle Eloy Alfaro (vía del ferrocarril) se proyecta con una sección de calzada de 11.00m con dos carriles de 3.50 m y un carril incorporado para bicicleta de 1.75m. Se proyecta con una longitud total de 374.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30 km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 673.29 m.”*

**Cuadro No. 10 - Características y Tipos de Vías**



**Artículo 4.-** Sustitúyase el cuadro No. 11 ¨Características y tipos de ciclovias¨ y el número del Plano de Ciclovías, del artículo 22, por el siguiente texto:

*“La red de ciclovías, descrita en el* ***Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías,*** *permite la circulación de bicicletas dentro del Proyecto, integrando su accesibilidad hacia todas sus áreas. Los tipos y características de las ciclovías del proyecto se encuentran contenidos en el* ***Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías*** *y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el* ***Plano No. 13 Plano de Ciclovías,*** *contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.*



**Artículo 5.-** Sustitúyase el cuadro No. 14 “Pago en Especie” del artículo 32, por el siguiente:

****

**Artículo 6.-** Sustitúyase el cuadro No. 17 “Detalle de pago en especie en obras de infraestructura” del artículo 33, por el siguiente:



**Artículo 7.-** Incorpórese como artículo 36, el siguiente:

*“****Artículo 36.- Área adicional. -*** *El Promotor implementará una superficie de 449.85 m2 destinada a área verde recreacional, localizada junto al área verde 5 (AV5), la cual será de propiedad privada afectada al uso público con acceso irrestricto en favor de la comunidad.”*

**Artículo 8.-** Sustitúyase todos los Planos del Anexo I de la Ordenanza Metropolitana No. 284 por los planos del Anexo I de la presente ordenanza reformatoria.

**Artículo 9.-** Incorpórese la Disposición General Quinta con el siguiente texto:

¨**Quinta. -** *En el caso que las valoraciones de las especies que forman parte de pago de la Concesión Onerosa de Derechos COD del proyecto, sean rubros menores a lo constante en los cuadros del pago de la Concesión Onerosa de Derechos de la Ordenanza 284, la Municipalidad a través de las entidades competentes, podrá suscribir las Actas Definitivas de Valores y ordenar que la diferencia en el valor final de las especies con respecto al pago debido por el Promotor sea cancelado en monetario.”*

**Artículo 10.-** Incorpórese la siguiente Disposición General Sexta:

*“****Sexta. -*** *Sustitúyase las referencias a las diferentes Ordenanzas Metropolitanas por los artículos integrados correspondientes al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito aprobado mediante Ordenanza No. 001 publicada en el Registro Oficial Edición Especial 902 de 07-may.-2019.”*

**Artículo 11.-** Incorpórese como Disposición Transitoria Quinta el siguiente texto:

*“****Quinta. -*** *Una vez aprobada la presente ordenanza, el Promotor contará con un plazo de 180 días para protocolizar la ordenanza e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Quito. La ordenanza debidamente inscrita deberá ser remitida por el Registro de la Propiedad a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección de Catastro, y en la Procuraduría Metropolitana.”*

**Artículo 12.-** Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria Sexta:

***“Sexta. -*** *La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 15 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza, presentará al Concejo Metropolitano, para su respectiva aprobación, el procedimiento especial para la obtención y emisión de la Licencia Metropolitana de Habilitación LMU10 de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.”*

Disposición Final. **-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el día \_\_

ANEXO I. PLANOS

1. Plano de Conformación
2. Plano de Composición
3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas
4. Áreas privadas afectadas al uso público
5. Sectores de Planificación
6. Fraccionamiento
7. Equipamientos Privados
8. Usos de Suelo y Zonificación
9. Diseño Vial General
10. 1 y 10.2 Diseño Vial Secciones Típica
11. Zona 30
12. y 12.1 Sistema de Aceras y Paradas de Autobús
13. Plano de Ciclovías
14. Conexión Red Verde
15. Red de Accesibilidad

1. Ordenanza Metropolitana No.284 del 25 de enero del 2019, artículo 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ordenanza Metropolitana No.284 del 25 de enero del 2019, artículo 4. [↑](#footnote-ref-2)
3. Acta Resolutiva de la sesión No.005 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo de 1 de Julio de 2019. [↑](#footnote-ref-3)