



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2023-022

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”*; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Durante el desarrollo de la sesión No. 279 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el 18 de abril de 2023 se conoció en primer debate el Proyecto de *“Ordenanza que aprueba y autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica”*.

2.2. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1828-O, de 20 de abril de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, remitió a la Comisión de Uso de Suelo los aportes de los miembros del Concejo Metropolitano, sobre el proyecto de ordenanza.

2.3. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1802-O, de 20 de abril de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, convocó a la Mesa de Trabajo, para el tratamiento de las observaciones del primer debate del proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”*.

2.4. Por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, convocó a la sesión No. 203 – Ordinaria, de 24 de abril de 2023, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones formuladas durante el primer debate del Proyecto de “Ordenanza que aprueba y autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica”; y, resolución al respecto”*.

2.5. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 203 - Ordinaria, de 24 de abril de 2023, analizó el expediente relacionado con el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”*.

Secretaría General del
CONCEJO



3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1. Mediante oficio No. STHV-2023-0396-O, de 31 de marzo de 2023, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0053, de 07 de diciembre de 2022, que señala:

“(...) CONCLUSIONES

Con base a lo señalado en el presente documento, así como de los informes adjuntos al presente, esta entidad realizó el análisis que permite verificar que el promotor presentó todos los requisitos dispuestos por el Concejo Metropolitano en el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 y que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, en cumplimiento del Numeral 2 del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

Adicionalmente, se tienen las siguientes conclusiones:

- Respecto al numeral 2 del procedimiento para la revisión del proyecto de fraccionamiento, se constata que contiene la misma información que fue aprobada en la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 del PUAE Santa Mónica, por lo que no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, conforme lo dispone el anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.*
- Respecto al numeral 8 de la revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos referente a cambio en el uso de suelo como de edificabilidad, una vez revisados los valores de cálculo por efectos de cambio de uso de suelo, así como los insumos que corresponden, los valores de AIVA, índices de revalorización, áreas (superficies de lotes) que constan en la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2019, el valor resultante del cálculo de concesión onerosa de derecho es de cero, mismo que consta en la ordenanza aprobada. Este valor se obtiene si se consideran para su cálculo todos los artículos y anexos de la ordenanza metropolitana No. 003-2019, tanto para la línea base definida en el artículo 10, como para los artículos, cuadros y planos que aprueban los usos de suelo y zonificaciones.*

Sin embargo, se analizó y se pone en consideración de la Comisión de Uso de suelo y del Concejo Metropolitano el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos realizado por esta entidad con los datos y criterio que el equipo auditor de la Contraloría General del Estado ha expuesto en el informe especial, así tenemos lo siguiente:



Escenario B: cambio de uso de suelo + incremento de edificabilidad			
Datos	Escenario B1	Escenario B2	Escenario B3
Uso de suelo	RU1A	RU1A	RU1A
Zonificación de partida:	A1004-40	A1004-40	A1004-40
Monto por cambio de uso de suelo	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59
Monto por incremento de edificabilidad	\$ 660.480,00	\$ 904.856,00	\$ 1.136.025,00
Total, valor cambio de uso + edificabilidad COD (\$):	\$ 2.546.194,59	\$ 2.790.570,59	\$ 3.021.739,59

- *Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para las áreas verdes, equipamiento y vías, el proyecto de fraccionamiento presentado por el promotor cumple parcialmente con la normativa, conforme lo mencionado en los informes técnicos emitidos por la Administración Zonal Tumbaco y ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial.*
- *Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación al sistema vial y del trazado vial del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, la Secretaría de Movilidad y la EPMOP emiten el criterio favorable para continuar con el procedimiento respectivo.*

RECOMENDACIONES

- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que consta en el Informe No. DNA5.GAD-0044- 2022 emitido el 13 de junio de 2022, en relación con el PUAE Santa Mónica y que han sido analizadas en relación con la revisión del cálculo de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica.*
- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano los valores de concesión onerosa de derechos analizados en función de los escenarios y condiciones establecidas en el presente informe, para la determinación del monto a incluirse en la ordenanza que aprueba el fraccionamiento del PUAE.*
- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano el cumplimiento por parte del promotor con respecto a las medidas de*



mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de 08 de abril de 2019 anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisí. El cual fue ratificado por la Secretaría de Movilidad en el informe técnico Nro. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023”.

3.2. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-1410-O, de 05 de abril de 2023, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de uso y Ocupación de Suelos, señala:

“(…) Conclusiones:

Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, concluye y, según el caso, recomienda lo siguiente:

a. El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para conocer el proyecto de ordenanza objeto de este informe, según las consideraciones efectuadas en el mismo;

b. La aprobación del Proyecto, por ser una propuesta de ordenanza, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 322 del COOTAD y el procedimiento establecido en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016; y, Anexo 4 del Código Municipal.

c. En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el Proyecto, como lo ha sido, debería ser conocido por la Comisión de Uso de Suelo;

d. En función del Requerimiento, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto, tomando en cuenta las observaciones realizadas al mismo;

e. Se recomienda:

Considerar las notas efectuadas en el apartado de observaciones específicas al Proyecto, que se han emitido en calidad de asesoría.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, fórmulas y cálculos, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

El expediente correspondiente se encuentra disponible en el siguiente link: <https://bit.ly/3U3adwm>, remitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano”.



3.3. Mediante oficio No. STHV-2023-0418-O, de 06 de abril de 2023, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0053, de 07 de marzo de 2023 que en la parte pertinente señala:

“(…) CONCLUSIONES

Con base a lo señalado en el presente documento, así como de los informes adjuntos al presente, esta entidad realizó el análisis que permite verificar que el promotor presentó todos los requisitos dispuestos por el Concejo Metropolitano en el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 y que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, en cumplimiento del Numeral 2 del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

Adicionalmente, se tienen las siguientes conclusiones:

- *Respecto al numeral 2 del procedimiento para la revisión del proyecto de fraccionamiento, se constata que contiene la misma información que fue aprobada en la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 del PUAE Santa Mónica, por lo que no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, conforme lo dispone el anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.*
- *Respecto al numeral 8 de la revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos referente a cambio en el uso de suelo como de edificabilidad, una vez revisados los valores de cálculo por efectos de cambio de uso de suelo, así como los insumos que corresponden, los valores de AIVA, índices de revalorización, áreas (superficies de lotes) que constan en la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2019, el valor resultante del cálculo de concesión onerosa de derecho es de cero, mismo que consta en la ordenanza aprobada. Este valor se obtiene si se consideran para su cálculo todos los artículos y anexos de la ordenanza metropolitana No. 003-2019, tanto para la línea base definida en el artículo 10, como para los artículos, cuadros y planos que aprueban los usos de suelo y zonificaciones.*

Sin embargo, se analizó y se pone en consideración de la Comisión de Uso de suelo y del Concejo Metropolitano el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos realizado por esta entidad con los datos y criterio que el equipo auditor de la Contraloría General del Estado ha expuesto en el informe especial, así tenemos lo siguiente:



Escenario B: cambio de uso de suelo + incremento de edificabilidad			
Datos	Escenario B1	Escenario B2	Escenario B3
Uso de suelo	RU1A	RU1A	RU1A
Zonificación de partida:	A1004-40	A1004-40	A1004-40
Monto por cambio de uso de suelo	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59
Monto por incremento de edificabilidad	\$ 660.480,00	\$ 904.856,00	\$ 1.136.025,00
Total, valor cambio de uso + edificabilidad COD (\$):	\$ 2.546.194,59	\$ 2.790.570,59	\$ 3.021.739,59

- *Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para las áreas verdes, equipamiento y vías, el proyecto de fraccionamiento presentado por el promotor cumple parcialmente con la normativa, conforme lo mencionado en los informes técnicos emitidos por la Administración Zonal Tumbaco y ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial.*
- *Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación al sistema vial y del trazado vial del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, la Secretaría de Movilidad y la EPMMOP emiten el criterio favorable para continuar con el procedimiento respectivo.*

RECOMENDACIONES

- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que consta en el Informe No. DNA5.GAD-0044- 2022 emitido el 13 de junio de 2022, en relación con el PUAE Santa Mónica y que han sido analizadas en relación con la revisión del cálculo de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica.*
- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano los valores de concesión onerosa de derechos analizados en función de los escenarios y condiciones establecidas en el presente informe, para la determinación del monto a incluirse en la ordenanza que aprueba el fraccionamiento del PUAE.*
- *Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano el cumplimiento por parte del promotor con respecto a las medidas de mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de 08 de abril*



de 2019 anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisí. El cual fue ratificado por la Secretaría de Movilidad en el informe técnico Nro. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023”.

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

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

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”

“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. 7.- **Facultad normativa.-** Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“Art. 55.- **Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”



“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. 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 Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”.

La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 203 - Ordinaria, de 24 de abril de 2023, una vez analizadas y absueltas las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza, resuelve emitir dictamen para conocimiento y análisis en el



seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 203 – ordinaria de 24 de abril de 2023, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”*; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo y definitivo debate el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”*; salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 24 de abril de 2023, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión



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 ordinaria Nro. 203 de 24 de abril de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Juan Carlos Fiallo, total dos votos (02); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: René Bedón total uno (01); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Michael Aulestia, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 24 de abril de 2023.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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