

**SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y PRODUCTIVO
EJE ECONÓMICO**

**INFORME TÉCNICO
SDEP-DMGEP-CUS-001**

**ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL
PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS
ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE
DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 –2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022**

ABRIL 2024

I. ANTECEDENTES

Con Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0713-M de 09 de abril de 2024, mediante el cual, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, comunica que: "...2. *Comparecencia del Arq. José Morales, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, para exponer el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022"; y resolución al respecto*".

Adicionalmente solicita "Que en el término de 5 (días) improrrogables, la Secretaría de Ambiente, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y Dirección Metropolitana de Catastro, emitan informes técnicos respecto al texto de "ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022", de conformidad con lo establecido en el artículo 67.62 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 063-2023"

II. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA

1. SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y PRODUCTIVO

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 126.- Condiciones de implantación del uso recurso natural renovable.- Se aplicarán las siguientes condiciones:

"(...)

- Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

(...)"

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

- La implantación de estructura "temporal" no delimita tiempo de uso, por tal motivo la posible inversión se vuelve poco o nada interesante, por lo que se recomienda incluir la definición de "temporal".
- Prohibir plantaciones forestales en las microcuencas se considere poco viable ya que los árboles generalmente alimentan acuíferos. Se recomienda *Permitir* las plantaciones forestales permanentes.

PROYECTO DE ORDENANZA

Disposiciones Generales

Segunda. - El cuadro de catálogo internacional industrial unificado (CIU) referente a actividades económicas será aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado.

La aprobación o actualización del catálogo podrá incluir nuevos códigos de actividades económicas que no se encuentren especificadas en la norma vigente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la normativa metropolitana. Dicha actualización no podrá modificar las tipologías, impactos, ni escalas de compatibilidad de uso de suelo aprobadas en la presente ordenanza.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Segunda. - El cuadro de catálogo internacional industrial unificado (CIU) referente a actividades económicas será aprobado y actualizado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado

La aprobación o actualización del catálogo incluirá las diferentes categorías de las actividades económicas y podrá incluir nuevos códigos de actividades económicas que no se encuentren especificadas en la norma vigente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la normativa metropolitana. Dicha actualización no podrá modificar las tipologías, impactos, ni escalas de compatibilidad de uso de suelo aprobadas en la presente ordenanza.

PROYECTO DE ORDENANZA

Disposiciones Transitorias

Tercera.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, en coordinación con la entidad metropolitana encargada del hábitat y ordenamiento territorial, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema informático de la Licencia Única de Actividades Económicas LUAE, conforme a los contenidos de este instrumento.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Disposiciones Transitorias

Tercera.- En el término de noventa (90) contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de TICS, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos y la entidad metropolitana encargada del hábitat y ordenamiento territorial, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema informático de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas LUAE, conforme a los contenidos de este instrumento.

Incluir una disposición transitoria

XXX.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la entidad metropolitana encargada del hábitat y ordenamiento territorial, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema informático del Informe de Regulación

Metropolitana IRM y el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo ICUS, conforme a los contenidos de este instrumento.

2. EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 29.- Objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito.- El objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito es generar una infraestructura económica, productiva y de servicios que posicione y consolide al Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico e industrial integrado, que permita generar nuevas inversiones, innovación tecnológica y generación de empleo para la productividad local y nacional.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Artículo 29.- Objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito.- El objetivo de la ZEDQ es generar una infraestructura económica, productiva y de servicios que posicione y consolide al Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico, industrial y tecnológico, que permita mejorar la productividad local y nacional, mediante la participación articulada de actores nacionales e internacionales, públicos o privados.

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 30.- Lineamientos para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.- Para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de lo establecido en la legislación nacional vigente, se cumplirán los siguientes lineamientos:

- a) Se deberá generar un desarrollo que permita consolidar una zona para actividades logísticas e industriales con valor agregado en los productos de exportación de bienes y servicios, con actividades comerciales complementarias a la actividad aeroportuaria.
- b) Se deberá contribuir a la provisión de equipamientos, vialidad, servicios y espacios públicos vinculados al proyecto y a su entorno.
- c) Se deberá formular una planificación urbano-arquitectónica que propicie el eficiente uso del suelo, la sostenibilidad ambiental y planifique el sistema de movilidad interno para el proyecto.
- d) Se promoverá la puesta en valor de los elementos históricos patrimoniales presentes en el sector, si existiera.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Artículo 30.- Lineamientos para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.- Para la consolidación de la ZEDQ, en el marco de lo establecido en la legislación nacional vigente, se cumplirán los siguientes lineamientos:

- a) Se deberá generar un desarrollo que permita consolidar una zona para actividades logísticas e industriales con valor agregado en los productos de exportación de bienes y servicios, con actividades comerciales complementarias a la actividad aeroportuaria.

- b) Se deberá contribuir a la provisión de equipamientos, vialidad, servicios y espacios públicos vinculados al proyecto y a su entorno.
- c) Se deberá formular una planificación urbano-arquitectónica que propicie el eficiente uso del suelo, la sostenibilidad ambiental y planifique el sistema de movilidad interno para el proyecto.
- d) Se promoverá la puesta en valor de los elementos históricos patrimoniales presentes en el sector, si existiera.
- e) Se impulsarán actividades y políticas de vinculación con la comunidad y responsabilidad social empresarial, con actores nacionales e internacionales, públicos o privados y organismos multilaterales.

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 137.- *Asignación de usos de suelo en la Zona de Desarrollo Económico de Quito.- En la Zona de Desarrollo Económico de Quito los usos de suelo principales serán el Múltiple, Industrial de Mediano Impacto e Industrial de Alto Impacto y estarán permitidas todas las actividades complementarias a estos usos de suelo.*

El área correspondiente a uso de suelo protección ecológica sólo permitirá las actividades complementarias definidas en el presente instrumento para ese uso de suelo.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Artículo 137.- *Asignación de usos de suelo en la Zona de Desarrollo Económico de Quito. - En la ZEDQ los usos de suelo principales serán de manera simultánea: Múltiple, Industrial de Mediano Impacto e Industrial de Alto Impacto. Estarán permitidas todas las actividades complementarias a estos usos de suelo.*

El área correspondiente a uso de suelo protección ecológica sólo permitirá las actividades complementarias definidas en el presente instrumento para ese uso de suelo.

PROYECTO DE ORDENANZA

Disposiciones Generales

Quinta.- *La Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios será la encargada de la gestión de la Zona de Desarrollo Económico de Quito, bajo cualquiera de las modalidades establecidas por la normativa nacional aplicable*

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Disposiciones Generales

Quinta. - *La Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios será la encargada de la promoción, desarrollo, gestión, administración y control de la Zona de Desarrollo Económico de Quito, conforme las disposiciones y resoluciones de los entes competentes y bajo cualquiera de las modalidades establecidas en la normativa aplicable. Además, deberá realizar todos los*

esfuerzos a su alcance para coordinar con las entidades locales, nacionales y extranjeras las acciones necesarias para el cumplimiento de la presente ley.

GLOSARIO Y TERMINOLOGÍA:

Zona de Desarrollo Económico de Quito. - Es la Zona en la que se podrán implantar actividades económicas permitidas y complementarias para el desarrollo de una Zona Especial de Desarrollo Económico, Zona Franca, Puerto Seco, Plataforma Logística, o aquellas relacionadas a otros regímenes o esquemas que promuevan el desarrollo económico de la ciudad

Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE). - Se entenderá como Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) es un destino aduanero ubicado en un área geográfica delimitada del territorio nacional, en el cual se pueden asentar nuevas inversiones y desarrollar actividades económicas relacionadas a sus tipologías permitidas, que goza de incentivos y beneficios conforme la normativa local aplicable.

Zona Franca. - Se entenderá como Zona Franca el área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, considerada como un régimen de carácter especial orientada a la exportación, que, para efectos aduaneros, se regulará bajo tratamientos simplificados.

Puerto Seco. - Espacio interior dentro de un país conformado por un terminal intermodal que funciona como un centro de transbordo y distribución de carga entre diferentes modos de transporte, su función es facilitar el intercambio eficiente de mercaderías y puntos de conexión estratégica.,

Plataforma logística. - Es un centro de operaciones estratégico en donde se ofrecen servicios para la gestión de cadenas de suministros y satisface las necesidades logísticas de empresas y consumidores.

Nodo logístico. - Es un punto estratégico en una red de transporte o distribución donde se concentran actividades de almacenamiento, distribución, consolidación, manipulación y transporte de mercaderías, son esenciales para facilitar el flujo eficiente de bienes y suministros, sus ubicaciones son estratégicas para el desarrollo local, regional o nacional.

3. CORPORACIÓN DE PROMOCIÓN ECONÓMICA CONQUITO

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Artículo XX.- Zonas de fomento a la Innovación. - Las Zonas de fomento a la Innovación en el Distrito Metropolitano de Quito son áreas geográficas estratégicas y delimitadas cuyo rol es impulsar el desarrollo de la innovación, ciencia y tecnología, así como promover procesos innovadores en las acciones públicas y privadas. Estas zonas pueden estar dotadas de infraestructuras, equipamientos y servicios especializados destinados a facilitar la interacción entre los diversos sectores (sector público, privado academia y sociedad civil), garantizando las condiciones adecuadas para el desarrollo económico y consolidación de distritos de innovación.

Disposiciones Transitorias

Incluir una disposición transitoria

XXX.- En el término de noventa (90) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo localizará y definirá las Zonas de fomento a la Innovación.

4. EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA MERCADO MAYORISTA DE QUITO

PROYECTO DE ORDENANZA

Tabla 23. Proyectos integrales en el DMQ según administración zonal

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
06	Proyecto Integral Machángara	La Magdalena - San Bartolo - Solanda	Recuperar y conservar la quebrada del Río Machángara como espacio público articulado con los equipamientos de los sectores colindantes	<ul style="list-style-type: none"> - Diseñar un proyecto integral que considere la recuperación del sistema biofísico de la quebrada y del río. - Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano. - Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas. - Arborizar el área de intervención. - Implementar áreas de encuentro, convivencia, y huertos comunitarios. - Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con recuperación de áreas naturales.

OBSERVACIÓN, RECOMENDACIÓN Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE OM

Incluir en lineamientos generales:

- Diseño de un plan vial adecuado que incluya a todos los actores de la movilidad activa - sostenible, garantizando un acceso seguro al MMQ para todos los usuarios.
- Aplicación de una gestión integral para la restauración y conservación de la quebrada Shanshayacu, incluyendo medidas de manejo de cuencas, restauración ecológica y las obras de carácter ambiental y civil para la protección adecuada de la ladera.
- Creación de espacios multifuncionales y de encuentro que promuevan la integración de funciones comerciales, administrativas y comunitarias en el área del MMQ.
- Implementación de zonas recreativas y de descanso: parques, áreas verdes y zonas de juego.

5. EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE GESTIÓN DE DESTINO TURÍSTICO

Por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico-Quito Turismo se cuenta con amplias observaciones, tanto de forma como de fondo, por lo que se remite de manera integral el INFORME TÉCNICO respectivo (ANEXO 1) remitido mediante oficio Nro. EPMGDT-GG-2024-0688

III. CONCLUSIÓN

El informe realiza sugerencias, observaciones y recomendaciones al texto de ordenanza y recopila las aportaciones de cada una de las entidades adscritas a la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo, que, en el marco de sus competencias aportan en la propuesta de *"ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 –2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022"*.

IV. RECOMENDACIONES GENERALES

Se recomienda tomar en consideración las observaciones y sugerencias que se realizaron al texto de *"ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 –2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022"*.

Se disponga la codificación de la *"ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022"* y su actual reforma en un solo instrumento, a fin de que permita identificar las normas consolidadas y sus anexos.

Charip Camilo Alcívar Álvarez
Director Metropolitano de Gestión Económica y Productiva
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y PRODUCTIVO