

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2399-M

Quito, D.M., 09 de octubre de 2024

PARA: Pabel Muñoz López
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Notificación Informe de la Comisión de Uso de Suelo - IC-CUS-2024-026

De mi consideración:

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 43 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tengo a bien remitir el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate el proyecto de “*RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520*”; mismo que fue debatido y aprobado en la sesión No. 22 Extraordinaria de la Comisión en mención, realizada el lunes, 23 de septiembre de 2024.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:
- IC-CUS-2024-026.pdf

Copia:
Sr. Ing. Marco David Loaiza Ochoa
Servidor Municipal 8
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Srta. Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2399-M

Quito, D.M., 09 de octubre de 2024

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	mcq	SGCM	2024-10-09	
Aprobado por: Libia Fernanda Rivas Ordóñez	lr	SGCM	2024-10-09	



Firmado electrónicamente por:
**LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2024-026

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO
CONOZCA Y TRATE EL PROYECTO DE "RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA
RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS
DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520".**

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Nathali Encalada - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 23 de septiembre de 2024

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 022 Extraordinaria, realizada el 23 de septiembre de 2024, respecto al proyecto de *“RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520”*.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1. Con oficio s/n ingresado con ticket No. GADDMQ-SHOT-2024-1317-E de 12 de julio de 2024 el Gerente General de la Empresa Uribe Schwarzkopf y oficio No. GT-APT-2024-07-05018 de 16 de julio de 2024 ingresado con ticket No. GADDMQ-AM-AGD-2024-5202-E y GADDMQ-SHOT-2024-1336-E de 17 de julio de 2024, la Sra. Alexandra Pineida Tarco como apoderada especial de Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en representación del Fideicomiso Botánico, propietario de los predios del PUA Tomoraguadua; solicitan al Señor Alcalde Metropolitano Pabel Muñoz: *“...en nuestra calidad de titulares de los derechos y obligaciones establecidos en la Resolución No. C 021-2021, se apruebe la reorientación de los aportes urbanísticos del proyecto Botánico y se dé tratamiento a la respectiva resolución administrativa, especificando las condiciones técnicas, montos y plazos implicados en la ejecución de los aportes”*; conforme se desprende del oficio No. GADDMQ-SHOT-2024-1734-O, de 11 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

2.2. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-2024-1734-O, de 11 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, señala: *“la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente y Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, remiten el presente informe para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y el inicio del procedimiento legislativo”*.

El *“INFORME TÉCNICO AL AJUSTE DE LOS APORTES URBANÍSTICOS RESOLUCIÓN C021-2021”*, en la parte pertinente señala:

“ANTECEDENTES DEL ACTO NORMATIVO DEL AÑO 2021

El 04 de septiembre de 2020 el señor Carlos Montufar, en su calidad de representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A., presenta la propuesta para la asignación de datos para el Proyecto Urbano Arquitectónico Tomoraguadua.

La Comisión de Uso de Suelo, en la sesión ordinaria Nro. 077 de 01 de febrero de 2021, resolvió emitir dictamen favorable para el conocimiento y aprobación de la resolución que asigna datos de zonificación al predio Nro. 279520 en el Concejo Metropolitano de Quito.

Mediante Resolución No. C021-2021 de 14 de marzo de 2021, el Concejo Metropolitano de Quito en función de sus facultades edilicias contenidas en la normativa nacional y metropolitana vigente a la fecha de emisión de la resolución, resolvió asignar datos de zonificación al lote con predio No. 279520. El artículo 1 determina lo siguiente:

“Artículo 1.- Aprobar las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio Nro. 279520, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 1 y en el mapa del anexo único de la presente Resolución. (...)”

Conforme el artículo 2 de la Resolución No. C 021-2021, con fecha 08 de abril de 2021 se suscribe el Convenio Nro. EPMMOP-2021-002 de 8 de abril de 2021 *“Convenio de entrega de aportes urbanísticos entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Compañía Tomoraguadua S.A.”*. Los aportes urbanísticos son: i. Estudios de Dimensionamiento y Operación de Buses para la Estación de Transferencia en el Redondel del Auqui y Diseño del Anteproyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá; ii. Aporte adicional del suelo; iii. Estación de Transporte Público; iv. Equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar.

El Convenio No. EPMMOP-2021-002, que tiene como objeto *“...la entrega de aportes urbanísticos por parte de TOMORAGUADUA S.A., al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la EPMMOP ...”*, fue suscrito el 8 de abril de 2021 y con fecha 11 de enero de 2022 se suscribe la adenda al convenio con No. EPMMOP-2022-01.

ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD DEL AÑO 2024

Con oficio s/n ingresado con ticket No. GADDMQ-SHOT-2024-1317-E de 12 de julio de 2024 el Gerente General de la Empresa Uribe Schwarzkopf y oficio No. GT-APT-2024-07-05018 de 16 de julio de 2024 ingresado con ticket No. GADDMQ-AM-AGD-2024-5202-E y GADDMQ-SHOT-2024-1336-E de 17 de

julio de 2024, la Sra. Alexandra Pineida Tarco como apoderada especial de Generatrust Administradora de Fondos y

Fideicomisos S.A. en representación del Fideicomiso Botánico, propietario de los predios del PUA Tomoraguadua; solicitan al Señor Alcalde Metropolitano Pabel Muñoz:

"...en nuestra calidad de titulares de los derechos y obligaciones establecidos en la Resolución No. C 021-2021, se apruebe la reorientación de los aportes urbanísticos del proyecto Botánico y se dé tratamiento a la respectiva resolución administrativa, especificando las condiciones técnicas, montos y plazos implicados en la ejecución de los aportes."

SOLICITUD DE LA COMUNIDAD

Con oficio s/n ingresado con ticket No. GADDMQ-SGCM-2024-0093-E de 23 de enero de 2024 remitido por el Concejal Adrián Ibarra con oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0563-O de 11 de julio de 2024, con el cual, la Sra. Rosario de los Ángeles Peñaherrera Valencia, en calidad de presidenta de la Asamblea del Barrio Quinta Bertha, Cumbayá, en su parte pertinente señala: "(...) revocar o en la alternativa reformar la resolución No. C021-2021 de 14 de marzo de 2021, que aprobó el cambio de zonificación para la zona D4 – "Equipamiento", correspondiente al predio No. 279520; y como consecuencia de aquello, disponga a la empresa Tomoraguadua S.A. proponente del Proyecto Urbano Arquitectónico para el referido predio, proponer, y/o vuestras autoridades disponer al proponente realice el análisis correspondiente para determinar una nueva ubicación para la ejecución de la obra "Estación Multimodal de Transporte de Pasajeros", que cumpla a cabalidad con el proceso de consulta a la comunidad determinado en la Constitución (...)".

"DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA SOLICITUD

1. APORTES URBANÍSTICOS QUE FUNDAMENTAN LA RESOLUCIÓN

Nro. C021-2021

Con oficio S/N de fecha 27 de enero de 2021, suscrito por Carlos Montufar Gangotena, Gerente General de Tomoragua S.A., en respuesta al oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, se presenta la propuesta de aportes urbanísticos del PUA Tomaguadua, con el siguiente detalle:

- *"Estudios: inversión ya realizada en el Estudio de Dimensionamiento y Operación de Buses para la Estación de Transferencia en el Redondel del Auquí; y, en el diseño del Anteproyecto de la Estación de Transporte Público de Cumbayá;*
- *Aporte adicional de suelo: el PUA TOMORAGUADUA propone ceder gratuitamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área de suelo requerida, adicional al 15% requerido por ley, para el desarrollo de la Estación de*

Transporte Público de Cumbayá. Esta área corresponde a 3,862.72m². El valor de este aporte se calcula en virtud del AIVA aplicable al predio.

- *Estación de Transporte Público: el PUA TOMORAGUADUA propone realizar una inversión para la construcción de la primera fase de la Estación de Transporte Público, cuyo alcance es entregar a la ciudad un equipamiento de transporte operativo para fines del servicio de los usuarios del sistema de transporte público.*
- *Equipamiento de áreas verdes, conector escénico y bulevar: el PUA TOMORAGUADUA propone equipar las áreas verdes públicas, adecuar las condiciones del conector escénico existente y habilitar un bulevar público en el frente de la Av. Interoceánica."*

A continuación, se detallan los valores aproximados de inversión por rubro."

RUBRO	VALOR APROX. INVERSIÓN
Estudios	\$100 mil dólares
Suelo adicional al 15% requerido por Ley	\$521,467.20 dólares
Estación de Transporte Público	Tope de inversión: \$2 millones de dólares
Equipamiento áreas verdes, conector escénico y bulevar	Hasta \$200 mil dólares
Total inversión aportes urbanísticos	Hasta \$ 2,821,467.20 millones

El oficio S/N de fecha 27 de enero de 2021, suscrito por Carlos Montufar Gangotena, Gerente General de Tomoragua S.A. sirvió como justificación de los aportes urbanísticos dentro del Informe Técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021, emitido el 25 de enero de 2021 el cual sustenta la Resolución No. C 021-2021.

2. INGRESO DE LA PROPUESTA DE AJUSTE POR PARTE DEL PROMOTOR

El promotor del proyecto pone en consideración los ajustes a la propuesta técnica de aportes urbanísticos fundamentados en la Resolución No. C021-2021 del 14 de marzo de 2021, considerando aspectos técnicos y legales que han surgido en el desarrollo del proyecto, con el siguiente detalle:

Ajustes propuestos a los aportes urbanísticos año 2024

Propuesta Inversión Equipamiento Público 2024

RUBRO	VALOR APROXIMADO DE INVERSIÓN
Estudios	\$120.000,00
Suelo adicional al 15% requerido por la Ley	\$521.467,20
Suelo adicional predio privado 4.044,80 m2 (Valor Aiva \$210,80 el m2)	\$852.643,84
Equipamiento público - Parque, bulevar y sendero seguro.	Hasta \$1.327.356,16 millones de dólares.
TOTAL inversión aportes urbanísticos	Hasta \$2.821.467,20 de dólares

*Cuadro ajustado a la propuesta de ajuste de aportes urbanísticos PUA Botaniqo.
Elaboración Propia, junio 20024.*

**Inversión Equipamiento Público
PUA Botaniqo**

RUBRO	VALOR APROXIMADO DE INVERSIÓN
Sendero Seguro Cumbayá	\$500.000,00
Parque, Bulevar y Conector Escénico	\$827.356,16
TOTAL INVERSIÓN	

*Presupuesto estimado aportes urbanísticos PUA Botaniqo.
Elaboración Propia, junio 20024.*

3. SOLICITUDES DE INFORMES TÉCNICOS RESPECTO A LA PROPUESTA PRESENTADA POR EL PROMOTOR

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1499-O de 07 de agosto de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicita a la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos el informe técnico respecto a la propuesta de ajustes de los aportes urbanísticos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Tomoraguadua S.A.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCGR-2024-2688-OF de 26 de agosto de 2024 la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, solicita remitir el anexo y documento ingresado por el promotor para el análisis correspondiente, información que se envía mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1633-O de 27 de agosto de 2024.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1498-O de 07 de agosto de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicita a la Secretaría de Ambiente el informe técnico respecto a la propuesta de ajustes de los aportes urbanísticos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Tomoraguadua S.A.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1497-O de 07 de agosto de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicita a la Secretaría de Movilidad el informe técnico respecto a la propuesta de ajustes de los aportes urbanísticos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Tomoraguadua S.A.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1532-O de 14 de agosto de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicita a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas "... se designe a quien corresponda, en calidad de Administrador del Convenio No. EPMMOP-2021-002, remitir a esta entidad un informe técnico y jurídico del estado del convenio y su adenda, así como las conclusiones y recomendaciones al respecto. Dicha información tiene como objeto, conocer si la Compañía Tomoraguadua S.A. ha cumplido o no con la entrega de los aportes urbanísticos, los puntos críticos del proceso de dicha entrega, así también, las acciones definidas por parte del Administrador del Convenio, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Cabe señalar que su información es un insumo de valiosa importancia para la definición o no de una reforma en los aportes urbanísticos determinados en la Resolución No. C 021-2021."

Mediante memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0423-M, de fecha 15 de agosto de 2024, la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, solicita a la Dirección Metropolitana de Catastros, la certificación del avalúo del predio Nro. 3733695, ubicado en el Barrio La Praga, parroquia de Cumbayá de propiedad del "FIDEICOMISO BOTANIQO" como consta en el sistema de registro catastral.

Los pronunciamientos técnicos de las entidades aquí descritas sustentan el ajuste a los aportes urbanísticos contenidos en el proceso que determinó la Resolución C021-2021.

4. ANÁLISIS A LA PROPUESTA DE AJUSTE A LOS APORTES URBANÍSTICOS

4.1. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA INICIAL

La información remitida por el promotor se refiere a la modificación de los aportes urbanísticos determinados en la Resolución No. C021-2021 y especificados en el Convenio No. EPMMOP-2021-002 suscrito entre la EPMMOP y la Compañía Tomoraguadua S.A., se revisará de la siguiente manera:

i. Revisión y análisis de la normativa de aprovechamiento urbanístico, la situación de los predios de propiedad del Fideicomiso Botaniqo y del Municipio de Quito, resultantes de la subdivisión del predio No. 279520.

La asignación de datos de aprovechamiento urbanístico para el predio No. 279520 dispuesto en la Resolución No. C021-2021 no presenta variación alguna en la propuesta de ajuste presentada por el promotor. En tal sentido la propuesta de ajuste a la resolución citada previamente no tiene incidencia ni modificación de los usos de suelo y edificabilidades aprobados por el Concejo Metropolitano.

ii. Revisión y análisis de la propuesta inicial de ajuste a los aportes urbanísticos determinados en la Resolución No. C021-2021

Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1675-O de 04 de septiembre de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remite a la Señora Alexandra Gabriela Pineida Tarco, Apoderada Especial de GENERA TRUST, como representante del promotor del proyecto, el informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0197 de "Revisión de la propuesta remitida por el Fideicomiso Botánico sobre el aporte urbanístico contenido en la Resolución No. C 021-2021", así como los informes de las dependencias que emitieron los criterios técnicos.

El informe técnico, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Considerando que en cumplimiento de la normativa aplicable en el año 2021, los aportes urbanísticos son parte constitutiva de la aplicación normativa que sustenta la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico, estos no deben modificar las condiciones establecidas en la norma metropolitana vigente con la cual se aprobó la resolución del Concejo Metropolitano, normativa que disponía: “el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.”

Una vez revisada la tabla denominada “Inversión Equipamiento Público” que forma parte de la propuesta de aportes urbanísticos que realiza el promotor en el año 2024, se evidencia una sumatoria en los valores de inversión de obra del proyecto de USD 1.327.356,16, cuyo fin será el equipamiento público – Parque, bulevar y sendero seguro; y, se mantiene el monto total de USD. 2.821.467,20. Esta Secretaría recomienda replantear la propuesta presentada, manteniendo el aporte urbanístico total de USD. 2.821.467,20 conforme lo presenta el promotor del proyecto y de acuerdo al acto normativo del año 2021, aprobado en la Resolución No. C021-2021; sin embargo, y en función de la valoración del predio aportado, recibida desde la Dirección Metropolitana de Catastro, modificar el valor de las obras de equipamientos.

En tal sentido, y con la finalidad de asegurar las actuaciones públicas en el territorio, esta Secretaría recomienda ajustar la propuesta presentada en su calidad de promotor y mantener el valor total de los aportes urbanísticos determinados en el año 2021, con el siguiente detalle:

Aportes urbanísticos

Aportes urbanísticos

<i>Rubro</i>	<i>Monto de inversión 2024</i>
---------------------	---------------------------------------

Estudios	\$ 100.000,00
Aporte urbanístico predio Nro. 3733695 (4.044,80 m2*)	\$ 303,775.00
Costo de obras para áreas verdes y equipamiento	\$ 2.417.692,20
Total	\$ 2.821.467,20

**Monto del avalúo catastral del predio Nro. 3733695 que cuenta con un área de 4.044,80m2.*

Es importante destacar que, el monto total del aporte urbanístico determinado en el año 2021 en la Resolución No. C021-2021 no varía y mantiene la estructura original presentada en el año 2021 por el promotor. La reforma del año 2024 debe generarse únicamente respecto al destino de los equipamientos."

Para la valoración del aporte urbanístico del predio 3733695 se consideró lo establecido en el memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UVI-2024-0746-M, de fecha 29 de agosto de 2024, con el cual, la Dirección Metropolitana de Catastro, informa que, el 29 de agosto del 2024 se realizó inspección al predio 3733695, de propiedad del FIDEICOMISO BOTANIQO, y se procedió a la actualización de los datos catastrales de suelo en el sistema SIREC-Q en el año 2024 considerando los datos recabados tanto en campo como en gabinete.

En este contexto, el avalúo total del bien inmueble en el año 2024, es de \$303,775.00 (Trescientos tres mil, setecientos setenta y cinco mil dólares de Estado Unidos de América) según se expone en el Certificado de Catastro.

5. CRITERIOS TÉCNICOS RESPECTO A LA PROPUESTA DE AJUSTE A LOS APORTES URBANÍSTICOS

Secretaría de Movilidad

La Secretaría de Movilidad emite el siguiente criterio:

Según lo indicado en el informe de EPMAPS, e informe del promotor existe imposibilidad de construir una estación de transferencia y presenta un proyecto que incluye un bulevar, un parque y un corredor para mejorar la caminabilidad por sobre la calle Maria Angélica Idrobo.

La implementación de un sendero seguro se considera una solución viable y efectiva. Este proyecto no sólo abordaría de manera integral las necesidades de movilidad y seguridad de todos los actores viales, sino que también mejoraría significativamente la calidad del espacio público. Al promover un entorno más ordenado, accesible y sostenible, el sendero seguro contribuiría a una

convivencia vial más armoniosa y a una mayor funcionalidad de este importante eje urbano.

Tras realizar los análisis necesarios de los aportes urbanísticos presentados por la promotora, esta Secretaría emite su visto bueno desde el punto de vista de movilidad a la pertinencia de dichos aportes para el sector de Cumbayá.

Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos

La Secretaría de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos emite el siguiente criterio:

Tras la revisión del Anexo 1, "INFORME TÉCNICO – JUSTIFICACIÓN APORTES URBANÍSTICOS PUA BOTÁNICO" de julio de 2024, adjunto en el Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1633-O del 27 de agosto de 2024, y desde el punto de vista de la gestión de riesgos, no se identifican cambios significativos en los elementos que constituyen el riesgo con respecto a los ajustes urbanísticos realizados. Por tanto, esta Secretaría General reitera el criterio emitido en el Informe Técnico No. IT-022-IRI-UCRD-DMGR-2024, elaborado por el personal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de esta Secretaría General. Dicho informe contiene los criterios correspondientes, conclusiones y recomendaciones, las cuales deberán ser consideradas, y fue enviado formalmente mediante el Memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-DMGR-2024-0389-M, del 8 de mayo de 2024.

En el Informe Técnico No. IT-022-IRI-UCRD-DMGR-2024, elaborado por el personal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, y que tiene relación a lo solicitud de permuta del predio No. 3735017, lo cual modificaba la propuesta urbanística inicial en el sector sobre la quebrada El Tejar, se indicó lo siguiente: *"...por lo que se recomienda que este espacio se mantenga con la propuesta inicialmente determinada, esto es un Boulevard en la totalidad del área y no dar paso a la solicitud de trámite de aporte ya sea a título de donación o de permuta, para permitir el acceso al predio No. 3735017, de propiedad del Fideicomiso Botánico, desde la avenida Interoceánica"*.

Secretaría de Ambiente

La Secretaría de Ambiente emite el siguiente criterio:

La documentación proporcionada relacionada con los aportes urbanísticos del Proyecto BOTANICO, establece una propuesta de intervención para la conformación de áreas verdes (bulevar - parque), la descripción de la ayuda memoria presentada menciona de manera general la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza; sin embargo, no existe detalles que permita evidenciar que mecanismos de SBN se incorporarán a la propuesta. Dado las condiciones de ubicación del sistema hídrico (quebrada) es necesario contar con sistemas de control de escorrentía, se deberá adecuar la propuesta tomando en

consideración lo determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 072-2024 Artículo 3735 literal d)

Establecer sistemas independientes de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial en las nuevas, edificaciones, en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente;

La sección rellena de la quebrada corresponde y es resultado a las intervenciones que se ejecutaron como parte de la solución vial Guayasamín, según lo señalado por EPMAPS (Oficio No. EPMAPS-GO-GOL-2024-012), está infraestructura no fue construida por la empresa. El mismo se desarrolló como parte de la vía y corresponde a un colector tipo baúl de hormigón armado con una sección de 2.50 x 3.90 metros, ubicado a una profundidad aproximada de 20 metros.

Es fundamental garantizar los servicios ambientales de la quebrada, para lo cual se debe considerar, el respeto permanente a los retiros de la franja de protección, es prioridad considerar la integralidad del sistema de quebradas que presenta secciones abiertas y cerradas. Al tratarse de un uso de suelo PQ deberá considerar de manera estricta las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CONCLUSIONES

- Las entidades que suscriben el presente informe emiten su criterio técnico favorable al ajuste de los aportes urbanísticos que sustentaron la Resolución Nro. C021-2021, con el siguiente detalle:

Rubro	Monto de inversión 2024
Estudios	\$ 100.000,00
Aporte urbanístico predio Nro. 3733695 (4.044,80 m2*)	\$ 303,775.00
Costo de obras para áreas verdes, espacio público y equipamiento	\$ 2.417.692,20
Total	\$ 2.821.467,20

**Monto del avalúo catastral del predio Nro. 3733695 que cuenta con un área de 4.044,80m2.*

- El monto total de inversión no varía respecto al monto aprobado en el año 2021.

RECOMENDACIONES

Se recomienda que el convenio entre la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMOP y el Fideicomiso Botánico, establezca todas las condiciones técnicas y se analice la incorporación de las recomendaciones efectuadas por las entidades metropolitanas para que los aportes aseguren los fines públicos de acuerdo a las normas metropolitanas."

2.3. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0653-O, de 11 de septiembre de 2024, el señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el proyecto de "RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520"; y solicita que el presente proyecto sea puesto en conocimiento de los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, para el tratamiento correspondiente.

2.4. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2024-2698-O, de 11 de septiembre de 2024 y memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-2072-M, de 12 de septiembre de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, pone en conocimiento de los señores Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, el expediente y el texto del proyecto de "RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520".

2.5. Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 031 Ordinaria de la comisión en mención el jueves 12 de septiembre de 2024, en la que se incluyó como segundo punto el "Conocimiento del proyecto de "RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520"; y resolución al respecto"; y, resolvió: "Que la Procuraduría Metropolitana, en el plazo de 5 días contados a partir de la presente sesión, elabore un informe jurídico, en el que se indique el procedimiento que se deberá seguir en el presente caso", conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-2155-M.

2.6. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2024-4814-O, de 20 de septiembre de 2024, la Abg. Sofía Reyna, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

"Análisis y pronunciamiento

Conforme los antecedentes expuestos, el fundamento normativo señalado y en atención a los términos de su solicitud indico lo siguiente:

1. *El presente trámite propone la aprobación de una reforma a la Resolución No. C021-2021 de 09 de marzo de 2021 del Concejo Metropolitano mediante la cual asignó datos de zonificación al predio No. 279520.*

La propuesta plantea la reforma de las disposiciones transitorias primera y cuarta de la

Resolución No. C021, para realizar ajustes a los aportes urbanísticos.

2. La Resolución No. C021 se emitió con sustento en lo establecido por el Art. 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 que agregó a continuación del literal g) del Art. (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, un procedimiento para asignación de datos de zonificación a predios con zonificación ZC, figura que no consta en el actual régimen de suelo.

3. La Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 003-2024 en su disposición general

vigésima primera dispone que las resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico aprobadas antes de la vigencia de esta ordenanza y que no hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y sus compatibilidades, y de edificabilidad, que se establecen en el instrumento de su aprobación. Todas las resoluciones aprobadas por el Concejo Metropolitano que contengan aprobaciones de asignación de datos de zonificación, mantendrán la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en éstas.

4. Existe la necesidad técnica de efectuar ajustes a los aportes urbanísticos establecidos en la Resolución No. C021-2021, para lo cual se plantea un proyecto de resolución reformativa.

5. El Art. 87 del COOTAD dispone que es atribución del Concejo Metropolitano ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.

6. El Art. 31 del Código Municipal que establece los deberes y atribuciones de las comisiones, en el No. 3, letra a) dispone que a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

En razón de lo expuesto, considerando que la normativa que establecía el procedimiento de asignación de zonificación a través de un proyecto urbano arquitectónico, no se encuentra establecido en la normativa actualmente vigente, sin embargo, la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 003-2024 (disposición general vigésima primera) respeta las asignaciones de zonificación otorgadas, así como la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en éstas, y tomando en cuenta que para la efectiva ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. C021-2021 existe la necesidad técnica de efectuar ajustes a sus aportes urbanísticos, desde el punto de vista jurídico y observando el ámbito de competencias del órgano legislativo, se concluye que la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano No. C021-2021 debería seguir el procedimiento

que se observó para su aprobación, esto es, contar con los informes técnicos y legal, proyecto de resolución, y emisión del dictamen de la Comisión de Uso de Suelo para conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano, y adicionalmente, por tratarse de un proyecto de resolución observar lo dispuesto en los Arts. 67.75 y 67.77 del Código Municipal en lo relacionado a la iniciativa, motivación, considerandos y articulado del proyecto.”

2.7. Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 022 Extraordinaria de la comisión en mención el lunes 23 de septiembre de 2024, en la que se incluyó como segundo punto el “*Seguimiento al cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo SGC-ORD-031-CUS-066-2024 de 18 de septiembre del 2024; y, conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y texto final de la “RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520” y, resolvió:*

“Que la Comisión de Uso de Suelo apruebe el informe y el texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de “RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520”.

Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución”.

3. BASE NORMATIVA

Constitución de la República del Ecuador

“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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“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”

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

“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.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”

“Art. 84.- Funciones.-*Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

“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”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- *Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:*

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*

c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y, d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

“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”.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“Art 31.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) 3.- Eje Territorial: (...) a) **Comisión de Uso de Suelo:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.

Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.

En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.

“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y

razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

Durante la sesión No. 022 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, el 23 de septiembre de 2024, en la que se incluyó como segundo punto el “Seguimiento al cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo SGC-ORD-031-CUS-066-2024 de 18 de septiembre del 2024; y, conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y texto final de la “RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520”; se formularon observaciones por parte de los miembros de la Comisión respecto de la acción de protección, ante lo cual, los funcionarios delegados de Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, aclararon la situación actual del proyecto y de la acción de protección.

Sobre el proyecto de resolución, la Concejala Fernanda Racines, propone como observaciones: Agregar como artículo 1 para hacerlo cronológico, eliminación de la disposición general octava y novena. Como artículo dos, la eliminación de la disposición transitoria segunda y tercera, las cuatro tratan sobre la permuta, razón por la cual ya no es necesario incluirlas. Y la última, reenumerar como consecuencia en conforme al proyecto de resolución. El artículo dos, que hace referencia a la modificación de la disposición transitoria cuarta como la cuarta estaría reenumerada, se convertiría en segunda, en lugar de decir cuarta, debería decir segunda.

El señor Concejala Fidel Chamba, durante la referida sesión manifiesta: *“Dos temas que quiero dejar sobre la mesa. En primer lugar, el razonamiento jurídico que se ha presentado por parte de Procuraduría es un razonamiento jurídico, la lógica de la justicia constitucional tiene una dinámica y una lógica distinta de razonamiento y la sentencia. Y quiero con esto motivar mi voto cuando se tome la resolución. La medida cautelar establece lo siguiente, aceptar la acción de constitucional de medidas cautelares y concreta y conceder lo solicitado por el accionante. La resolución indica que se debe suspender la ejecución de la obra y continuación de cualquier trámite administrativo relacionado con la estación de transferencia de buses. Esto no quiere decir que el municipio pueda realizar pueda ejecutar cualquier acción administrativa respecto de no hacer algo. ¿Por qué? Porque previo a que estas medidas cautelares se revoken o se ratifiquen, hay una acción previa que el juez debe conocer, que son todos los informes. Sin embargo, con esto, sin ánimo de entrar en una situación de carácter de debate, sí quiero dejar sentado en razón de la importancia y la delicadeza. Segundo, señor Presidente, solicitar a través suyo, señor Presidente, dar la palabra al señor Secretario, sí efectivamente o no se va a mantener la construcción de una estación de transferencia de transporte en el sector o simplemente este proyecto que fue puesto en conocimiento de la resolución del año 2021, Definitivamente se elimina.”*

El funcionario delegado de la Secretaría de Movilidad señala: *“dos declaraciones, el informe que ustedes han leído es un informe que se refiere a la pertinencia y la factibilidad de tener el sendero de conexión entre los puntos atractores de viaje, que son desde arriba USFQ y la zona del posible nuevo parque, ese es el objetivo el cual nosotros nos hemos manifestado y también es importante mencionar que el señor Alcalde incluso el día jueves anterior, manifestó que la estación de Cumbayá se mantiene, pero nosotros estamos identificando los predios más apropiados para poder tener esta estación. Esta estación también se encuentra en el plan maestro de movilidad, entonces nosotros como Secretaría de Movilidad, hemos también identificado algunos predios, unos predios que a su tiempo y después de unos estudios de factibilidad rigurosos que tienen que ser realizados para poder definir el mejor lugar, serán comunicados oportunamente.”*

El Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, señala: *“solamente para aclarar 2 puntos. En ningún momento el hecho de que en este momento esta resolución cambie el contexto de construcción de una estación de transferencia. No es indicar que no vamos a hacer una estación de transferencia que mejore la movilidad, es nada más identificar un mejor predio en donde el municipio, de acuerdo también con el compromiso del alcalde Pabel Muñoz, va a realizar una estación de transferencia, pero en un sitio que sea más idóneo y hoy solamente quisiera que podamos proyectar la fotografía donde está el proyecto porque sí me parece importante que quienes estén conectados al menos y quienes están presentes puedan identificar realmente. Yo no estoy aquí para calificar criterios de administraciones anteriores, pero realmente tener una estación de transferencia en una zona que primero está catalogada como de riesgo, lo segundo sobre un colector que está en riesgo, tercero sobre una quebrada, cuarto si está a casi 1 km con pendientes de más de 60 grados. En teoría los habitantes que son quienes están en la zona identificada como la derecha hacia arriba en el cuadro que pueden ver compañeras y compañeros, son quienes tendrían que caminar todos los días un trayecto de aproximadamente entre 700 metros y 1 km para tomar el bus en una vía que como lo mencionó si no entendí mal, el Secretario. Entonces yo más bien la reflexión, sí para quienes estuvieron en las comisiones anteriores es cómo aprobaron esto, o sea, lo más anti técnico posible en el lugar menos idóneo. Entonces, nada más primero agradecerle al compañero de movilidad que ha ratificado lo mencionado por nuestro Alcalde, ¿va a existir una estación de transferencia para mejorar la movilidad en Cumbayá? Sí, pero estamos buscando el predio idóneo para que esta estación de transferencia no solamente permita mejorar la calidad de vida de los de la gente, de nuestros vecinos y vecinas de Cumbayá, sino que también nos permita concretar el tema de mejorar la movilidad en todo lo que tiene que ver con la zona de influencia de la estación de transferencia. Entiendo que tienen identificados, y yo también comprometerme con los con los compañeros de la Comisión para llamarle a un punto específico de movilidad en su momento, aprovechando que también está aquí nuestra compañera Presidenta de la Comisión de Movilidad, para que podamos revisar cómo han sido los avances del proyecto de la estación de transferencia de Cumbayá, me parece pertinente que lo podamos también revisar para que los vecinos también tengan esa tranquilidad de que se está buscando ya las medidas y los predios adecuados, para que tengamos una estación de transferencia eficiente. Les digo, no estoy por aquí para calificar a los que aprobaron la resolución anterior, pero sí me quedan más dudas que realmente certeza sobre cuáles fueron los fundamentos bajo los cuales se aprobó esa estación de transferencia. Y de verdad hasta le entiendo a la señora que ha puesto la medida cautelar porque era lo más anti técnico que estaba planteado”.*

El señor concejal Fidel Chamba manifiesta: “solo una última pregunta a través de usted al señor Secretario de la SHOT. Si ya no se construye la estación de transferencia con los dineros que provenían respecto del acuerdo con la constructora, entonces el dinero con el cual se va a construir ya no va a salir del acuerdo que es objeto de esta resolución, ¿sino que va a tener que salir del presupuesto del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito? Es una pregunta puntual que quiero hacerla al respecto.”

El Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, señala: “no necesariamente. Sin embargo, una de las opciones que se está viendo es la posibilidad de que pueda haber algún tipo de colaboración público privada de otro tipo. Que esto permita también financiar tal vez una cosa que sí hemos venido trabajando en este caso, pero no solamente en este caso con la Secretaría de Movilidad, es también darle un giro a la manera en la que están planificadas las estaciones de transferencia y las estaciones de transporte. En general, en las que prime siempre la importancia del peatón, para que no nos pase como nos ha venido pasando a lo largo de los años. Y es totalmente comprensible cuando a alguien le dicen que van a hacer una estación de transferencia al lado, que se imagine algo como la Marín que es con sus complejidades. Y nosotros consideramos que incluso es posible pensar, obviamente son entre las distintas opciones que se están planteando, que esto se puede hacer con una colaboración también público – privada”.

Durante la sesión, a través de Secretaría se incorporan las observaciones señaladas por la señora Concejala Fernanda Racines, sobre el proyecto de resolución.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, durante la sesión No. 022 Extraordinaria de 23 de septiembre de 2024, considera necesario emitir informe para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de *“RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520”*.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 67.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Extraordinaria No. 022, realizada el 23 de septiembre de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de resolución, resuelve:

“Que la Comisión de Uso de Suelo apruebe el informe y el texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de “RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520”.

Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución”.

7. PONENTE DEL INFORME

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el lunes, 23 de septiembre de 2024, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.



Firmado electrónicamente por:
ADRIAN ANTONIO
IBARRA GONZALEZ

Adrián Ibarra

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
ANDREA NATHALI
ENCALADA ENCALADA

Nathali Encalda

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
FERNANDA
RACINES CORREDORES

Fernanda Racines

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 022 - Extraordinaria realizada el lunes, 23 de septiembre de 2024, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba; Diego Garrido, Nathali Encalada, Fernanda Racines; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** (03). **NEGATIVOS:** UNO (01). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** Diego Garrido, UNO (01).

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTES
1	Fidel Chamba	----	1	----	----	----
2	Nathali Encalada	1	----	----	----	----
3	Diego Garrido	----	----	----	----	1
4	Fernanda Racines	1	----	----	----	----
5	Adrián Ibarra	1	----	----	----	----
	TOTAL	3	1	0	0	1

Quito D.M., 23 de septiembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
MARISELA CALENO
QUINTE

Marisela Caleño Quinte

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

RESOLUCIÓN No.

CONSIDERANDO

- Que** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante, “Constitución”, prevé: “(...) el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;
- Que** el artículo 226 de la Constitución, señala que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...)”;
- Que** el artículo 238 de la Constitución, determina en su parte pertinente que, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
- Que** el artículo 240 de la 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** el artículo 241 de la Constitución, dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;
- Que** el artículo 264 de la Constitución señala que, 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. (...) 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”;
- Que** el primer inciso del artículo 266 de la Constitución, prevé que: “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”;

- Que** el artículo 3 letra h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como uno de los principios en el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados la sustentabilidad del desarrollo, conforme los siguientes términos: *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país”;*
- Que** el inciso segundo del artículo 5 del COOTAD, establece: *“La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo: la capacidad de emitir políticas públicas territoriales: a elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto, y, el ejercicio de la participación ciudadana”;*
- Que** el artículo 9 del COOTAD, señala: *“La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales”;*
- Que** el literal b) del artículo 55, en concordancia con el artículo 85 del COOTAD, prescribe como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- Que** el literal a) del artículo 87 del COOTAD entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones
- Que** de conformidad al artículo 90 letras b) g) e i) del COOTAD, le corresponde al Alcalde Metropolitano las siguientes atribuciones: *“b) Ejercer la facultad ejecutiva del gobierno del distrito metropolitano autónomo; (...) g) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; (...) i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo”;*
- Que** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como finalidad del Municipio: *“1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;*
- Que** el primer inciso del artículo 10 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, señala que: *“El Alcalde es el jefe de la administración distrital. Tiene las atribuciones previstas en esta Ley y las de los alcaldes cantonales, conforme a las disposiciones legales vigentes (...)”;*
- Que** la Disposición General Vigésima Primera de la Ordenanza PMDOT-PUGS 003-2024, establece: *“Vigésima Primera.- Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza y que no hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y sus compatibilidades, y de edificabilidad, que se establecen en el instrumento de su aprobación. (...) Todas las ordenanzas y resoluciones aprobadas por el Concejo Metropolitano que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, mantendrán la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en ésta. (...)”;*
- Que** el artículo 67.75 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: *“el Concejo Metropolitano podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados, de existir mérito para*

ello”;

Que la Resolución No. C 021-2021 de 14 de marzo de 2021 el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito en función de sus facultades edilicias contenidas en la normativa nacional y metropolitana vigente a la fecha de emisión de la resolución, resolvió asignar datos de zonificación al lote con predio No. 279520. El artículo 1 determina lo siguiente: *“Artículo 1.- Aprobar las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio Nro. 279520, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 1 y en el mapa del anexo único de la presente Resolución. (...)”*

Que con oficio S/N ingresado con trámite No. GADDMQ-SHOT-2024-1317-E el 12 de julio de 2024 el Gerente General de la Empresa Uribe Schwarzkopf y mediante oficio No. GT-APT-2024-07-05018 de 16 de julio de 2024 ingresado con trámite No. GADDMQ-AM-AGD-2024-5202-E y GADDMQ-SHOT-2024-1336-E de 17 de julio de 2024, la Sra. Alexandra Pineida Tarco como apoderada especial de Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en representación del Fideicomiso Botánico, propietario de los predios del PUA Tomoraguadua, solicitan al Señor Alcalde Metropolitano: *“(...) en nuestra calidad de titulares de los derechos y obligaciones establecidos en la Resolución No. C 021-2021, se apruebe la reorientación de los aportes urbanísticos del proyecto Botánico y se dé tratamiento a la respectiva resolución administrativa, especificando las condiciones técnicas, montos y plazos implicados en la ejecución de los aportes.”*

Que el Informe técnico conjunto entre la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente y Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos establece el criterio técnico respecto al ajuste de los aportes urbanísticos.

En ejercicio de las facultades establecidas en los artículos 9, 89, 90 letras b), g) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 47 del Código Orgánico Administrativo; número 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, 10 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

RESUELVE:

EXPEDIR LA RESOLUCIÓN REFORMATORIA LA RESOLUCIÓN No. C021-2021 DE 09 DE MARZO DE 2021 QUE ASIGNA DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO No. 279520

Artículo 1.- Elimínese las disposiciones generales octava y novena de la Resolución No. C021-2021 de 09 de marzo de 2021.

Artículo 2.- Elimínese las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Resolución No. C021-2021 de 09 de marzo de 2021, y renumérese.

Artículo 3.- Refórmese la Disposición Transitoria Primera, por el siguiente texto:

“Primera. - El propietario del predio Nro. 279520, se obliga a:

- a) Transferir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de manera gratuita y obligatoria las áreas verdes, áreas de vías y de equipamiento público, según lo previsto en la normativa vigente y en la presente Resolución;*
- b) Desarrollar a su costo, observando la normativa prevista para el efecto, las obras de infraestructura previstas por el proyecto;*
- c) Ejecutar las obras para la habilitación de las áreas verdes públicas;*
- d) Entregar los aportes urbanísticos determinados en la presente Resolución con base al informe técnico conjunto de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente, Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, del año 2024; de acuerdo a sus competencias*
- e) Ejecutar las medidas de mitigación derivadas de potenciales riesgos, de aplicar.”*

Artículo 4.- Refórmese la Disposición Transitoria Segunda, por el siguiente texto:

“Segunda.- En un plazo de hasta treinta (30) días, contados a partir de la presente Resolución, la EPMMOP y el promotor del Proyecto, suscribirán el convenio para el cumplimiento de los aportes urbanísticos establecidos en el informe técnico conjunto de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente, Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos y Procuraduría Metropolitana, del año 2024”

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente Resolución en los medios de difusión institucional.

SEGUNDA. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito la notificación de esta Resolución a las autoridades descritas en este instrumento, así como el archivo y custodia de ésta.

TERCERA. - Encárguese a las autoridades señaladas en esta Resolución la socialización interna a los servidores a su cargo.



CUARTA. – La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxx días del mes de septiembre de 2024.

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO