DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0117

Fecha informe:	08 de mayo de 2024
Tema:	Alcance complementario a los Informes técnicos Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0087 y Nro. Informes técnico – jurídico de la Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito
Equipo:	Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial.

A. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0508-O de 28 de marzo de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, entregó al Sr. Alcalde Metropolitano el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" y sus Anexos, que contemplan el Anexo del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el informe de Tratamientos Urbanísticos y los informes técnicos legales que sustentan la propuesta.

Dentro del oficio citado previamente consta la siguiente información remitida:

1. Proyecto de Ordenanza y Anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. **Informe técnico legal Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0087** del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus anexos.
3. Informe de tratamientos urbanísticos.
4. Resoluciones del Consejo Metropolitano de Planificación y Asamblea de Quito.

Posterior a la entrega del proyecto de ordenanza al Sr. Alcalde, se ha desarrollado una serie de mesas de trabajo, reuniones y sesiones dentro de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se han abordado y solicitado algunos ajustes y aclaraciones al proyecto de ordenanza presentado por esta dependencia.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0657-O de 18 de abril de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano y al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo el **informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0114** denominado *"Alcance complementario al INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0087"* entregado mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0508-O de 28 de marzo de 2024, con la finalidad de documentar y detallar la viabilidad técnica y legal de los nuevos ajustes incorporados al mencionado proyecto de ordenanza.

Bajo los antecedentes señalados se emite el presente informe técnico jurídico identificado con el Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0117

B. PROCESO LEGISLATIVO Y PARTICIPATIVO

Como complemento del proceso participativo previamente documentado se informa sobre las mesas técnicas, sesiones de comisiones y sesiones de Concejo Metropolitano desarrolladas:

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1095-O de 19 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convoca a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a la Comisión a la Sesión Ordinaria No. 017 de la Comisión de Desarrollo Económico, Productividad y Competitividad y Economía Popular y Solidaria, que se llevó a cabo el lunes 22 de abril de 2024.
  En el mencionado espacio en el punto 1 se puso en conocimiento la "Ordenanza reformatoria para la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del DMQ, 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 se solventaron las dudas correspondientes.

  Adicionalmente, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1104-O de 22 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano pone en conocimiento de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial que en la Sesión No. 017 - Ordinaria, llevada a cabo el día lunes, 22 de abril de 2024 se resolvió: *"Conformar una mesa de trabajo interinstitucional con la participación de las y los señores concejales, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, y los representantes del sector productivo, con el fin de realizar aportes al proyecto de ordenanza desde la perspectiva del desarrollo económico, la competitividad y las inversiones".*

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1096-O de 20 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convoca a los miembros del Concejo Metropolitano, a la Sesión Ordinaria No. 58, que se desarrolló el día martes 23 de abril de 2024. En el punto 3 de la comisión citada se dio lugar al Primer Debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002 – 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (IC-O-CUS-2024-009).

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1137-O de 24 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convoca a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a la Sesión Extraordinaria Conjunta Nro. 009 de la Comisión de Planificación Estratégica y de la Comisión de Uso de Suelo, que se realizó el día jueves 25 de abril de 2024.
  En el mencionado espacio durante el punto 1 se estableció el Conocimiento sobre la Resolución Nro. CDMQ-022-2024, del Concejo Metropolitano de Quito, de 23 de abril del 2024, que trata sobre la aprobación de la moción presentada por el Concejal Juan Fernando Báez, de Unificación del Proyecto de "Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito"; y,

el Proyecto de "Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre del 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito". Y en el punto 2 se puso en conocimiento de las observaciones presentadas a los Proyectos de ordenanzas previamente citadas.

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0817-M de 23 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notifica a todas las dependencias municipales y concejales metropolitanos la Resolución de Concejo Metropolitano CDMQ-022-2024, aprobada en la sesión pública No. 058 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 23 de abril de 2024, la misma que en su parte pertinente resuelve:

  > *"Aprobar la moción presentada por el Concejal Juan Fernando Báez, que señala: "Unificar el tratamiento del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, y el Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002 – 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, para que sean tramitados en sesiones conjuntas de las comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, y presenten un solo texto para conocimiento y aprobación del Pleno del Concejo Metropolitano, en segundo debate, esto en ejercicio de lo dispuesto en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 9 y 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y artículo 2278 del Código Municipal, así como, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 y Disposición Transitoria Tercera del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Las convocatorias a sesiones conjuntas de las comisiones, las realizará la Comisión de Planificación Estratégica.".*

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0818-M de 23 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano corre traslado a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, por disposición del concejal Adrían Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0581-O, de 18 de abril de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, que en su parte pertinente indica:

  "... se solicita de la manera más comedida que la información adjunta se pueda considerar en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo conforme al proceso determinado en la LOOTUGS y demás normativa legal vigente." La información a la que se hace referencia corresponde a la matriz y el mapa de los asentamientos para el listado de la declaratoria de regularización prioritaria.

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0826-M de 24 de abril de 2024, la Secretaría General de Concejo Metropolitano corre traslado a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, las observaciones del Concejo Metropolitano emitidas en la Sesión Ordinaria No. 058 de 23 de abril de 2024, sobre el proyecto de "Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021

y PMDOT-PUGS-002 – 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito"; con el fin de que se analice la pertinencia técnica y legal de acoger o no las mismas.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1137-O de 24 de abril de 2024 la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del señor Presidente de la Comisión de Planificación Estratégica, Concejal Juan Fernando Báez Bulla, convoca a las señoras y los señores Concejales miembros de la Comisión de Planificación Estratégica y de la Comisión de Uso de Suelo, a la Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta No. 009, a realizarse el día jueves 25 de abril de 2024.

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1151-O de 25 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notifica a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial que dentro del desarrollo de la Comisión Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, en sesión extraordinaria No. 009, llevada a cabo el día jueves, 25 de abril del 2024, durante el tratamiento del primer punto del orden del día, mediante Resolución Nro. SGC-EXT-004-SCCPEYCUS-012-2024 resolvió: *"Que la Secretaría General de Planificación y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realicen mesas técnicas con el fin de preparar un texto unificado de acuerdo a la Resolución No. CDMQ-022-2024, del Concejo Metropolitano de Quito, dicho texto debe ser remitido a esta Comisión Conjunta hasta el día sábado 27 de abril de 2024, el mismo deberá denominarse 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."*

- Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1180-O de 26 de abril de 2024, la Secretaría General del Concejo, remite a las Secretarías de Hábitat y Ordenamiento Territorial y General de Planificación, por disposición del Concejal Juan Fernando Báez, Presidente de la Comisión de Planificación Estratégica, el audio de la sesión realizada en la Comisión Extraordinaria No. 009 Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, realizada el día jueves 25 de abril de 2024.

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0735-O de 27 de abril de 2024 el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, acorde a lo resuelto el 25 de abril de 2024, por la Comisión Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, en sesión extraordinaria No. 009, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el texto de la *"ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".*

  Dentro del oficio se menciona que, *"El proyecto remitido contiene: 1. Texto de ordenanza; 2. Anexos de la ordenanza; 3. Anexo I. Régimen Administrativo del Suelo y 4. Informe de tratamientos urbanísticos. Adicionalmente se remite la matriz de observaciones recibidas hasta la presente fecha."*

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1205-O de 28 de abril de 2024 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo y Comisión de Planificación Estratégica el oficio Nro.

GADDMQ-SHOT-2024-0735-O, de 27 de abril de 2024, suscrito por el arquitecto José Adolfo Morales, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el cual contiene el texto de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1207-O de 29 de abril de 2024 la Secretaría General de Concejo Metropolitano por disposición del señor Presidente de la Comisión de Planificación Estratégica, Concejal Juan Fernando Báez Bulla convoca a los señores Concejales miembros de la Comisión de Planificación Estratégica y de la Comisión de Uso de Suelo, a la Sesión Ordinaria de la Comisión Conjunta No. 001, a realizarse el día miércoles 1 de mayo de 2024, a partir de las 10h00, de manera presencial, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano ,

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0896-M de 01 de mayo de 2024 la Secretaría General del Concejo, informa y remite a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial la Resolución No. SGC-ORD-001-SCCPEYCUS-013-2024, la misma que fue resuelta por las Comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, en Sesión Conjunta No. 001 - Ordinaria, llevada a cabo el día miércoles, 01 de mayo de 2024, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día, en la resolución citada se manifiesta lo siguiente:

  "Aprobar el cronograma propuesto por el Concejal Adrian Ibarra para el tratamiento del 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".

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0897-M de 01 de mayo de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano informa a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y certifica que las Comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, en Sesión Conjunta No. 001 - Ordinaria, llevada a cabo el día miércoles, 01 de mayo de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día mediante Resolución No. SGC-ORD-001-SCCPEYCUS-014-2024, resolvió lo siguiente:

  "Se dispone a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y a la Secretaría de Planificación elaboren para la siguiente sesión el borrador de texto final del 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", donde se recojan y procesen las observaciones y criterios recibidos hasta el día de hoy 01 de mayo de 2024.

La Secretaría de las Comisiones que se sesionan de manera conjunta elaborará para la siguiente sesión el borrador de Informe para Segundo Debate del referido Proyecto de Ordenanza."

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGP-2024-0189-O de 02 de mayo de 2024 la Secretaría General de Planificación envía a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial *"La propuesta del PMDOT actualizado y sus apéndices (...) para que se envíe conjuntamente con la información de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo".*

- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0780-O de 02 de mayo de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de la Resolución No. SGC-ORD-001-SCCPEYCUS-014-2024 aprobada en la Comisión Conjunta de Uso de Suelo y Planificación Estratégica en la Sesión Conjunta No. 001 - Ordinaria, llevada a cabo el día miércoles, 01 de mayo de 2024, envió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el texto de *"ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".* El proyecto de ordenanza remitido contenía la siguiente información:
  1. Texto de ordenanza
  2. Anexos de la ordenanza
  3. Anexo I. Régimen Administrativo del Suelo
  4. Informe de tratamientos urbanísticos

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1250-O de 03 de mayo de 2024 la Secretaría General del Concejo Metropolitano, emite la convocatoria a los concejales miembros de las Comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, a la Sesión Conjunta Ordinaria No. 002, a realizarse el día lunes 06 de mayo de 2024, a las 09h30, de manera presencial, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano. En la convocatoria consta dentro del primer punto en comisión general la recepción a las siguientes personas: Jose Luis Macas Yaguana (Presidente del Comité Promejoras del Barrio San Francisco de la Tola Grande), Juan Francisco Palacios Ibarra (Abogado autorizado del Presidente del Comité Pro-Mejoras Alto de Ushimana), Sr. Bladimir Correa (Ciudadano Carcelén Bajo - Mastodontes), Pablo Ramirez; y Vicente Dominguez Zambrano.

  En el segundo punto consta el conocimiento del texto final e informe para segundo debate de las Comisiones de: Planificación Estratégica y Uso de Suelo, del 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.

- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0918-M de 06 de mayo de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, pone en conocimiento y notifica a los concejales miembros de las Comisiones de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, y del Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el contenido de la Resolución No. SGC-ORD-002-SCCPEYCUS-015-2024**,** la misma que en Sesión Conjunta de las Comisiones de Planificación Estratégica y Uso de Suelo No. 002 - Ordinaria, llevada a cabo el día lunes, 06 de mayo de 2024, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día: "2. Conocimiento del texto final e informe para segundo debate de las Comisiones de: Planificación Estratégica y Uso de Suelo, del 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.", resolvió:

  "Aprobar el texto final de la ordenanza, anexos del proyecto de ordenanza, el anexo I. Régimen Administrativo del Suelo, informe de tratamientos urbanísticos, e Informe para Segundo Debate del 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".

  Autorizar a la Secretaría de la Comisión y a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial para que realicen la revisión y los cambios de forma, de remuneración y de técnica legislativa que se requieran al Informe, texto final y en los anexos del Proyecto de Ordenanza"

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGP-2024-0192-O de 06 de mayo de 2024, el Secretario General de Planificación, remite al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PMDOT actualizado y sus apéndices correspondientes para unificación previo al envío conjuntamente con la información de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS.

- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0787-O de 07 de mayo de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el texto del proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN

METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO". El proyecto remitido contiene:

1. Texto de ordenanza
2. Anexos de la ordenanza
3. Anexo I. Régimen Administrativo del Suelo
4. Informe de tratamientos urbanísticos

- Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1294-O de 07 de mayo de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano realizó la convocatoria a la Reunión de Consenso dentro del proyecto de"ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

- Posterior a la reunión de consenso y a la suscripción del presente informe únicamente se encuentra pendiente la convocatoria a la sesión correspondiente al segundo debate del "ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

C. SOLICITUDES DE CIUDADANOS PARA AJUSTE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Durante el proceso de actualización y construcción del proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo que lleva a cargo esta Secretaría, varios concejales metropolitanos y, en especial, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo han canalizado a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicitudes de cambios de uso de suelo y edificabilidad que varios ciudadanos han presentado ante sus despachos. En tal sentido, los ediles han solicitado a esta dependencia municipal el análisis de pertinencia técnica y legal de las mencionadas solicitudes.

Por su parte, varios ciudadanos y entidades metropolitanas han ingresado solicitudes respecto a ajustes o cambios en uso de suelo y edificabilidad; las mismas que han sido analizadas por esta Secretaría.

Es necesario precisar que para fines del presente informe, y para conocimiento del Concejo Metropolitano se detalla y documenta el proceso de recepción de información y el análisis efectuado en cuatro apartados específicos:

- El primero, considera los casos de cambios de uso de suelo y edificabilidad solicitados por administrados a los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo anterior (2019-2023), cuyo periodo administrativo finalizó el mes de mayo de 2023.

- El segundo, considera los casos de cambios de uso de suelo y edificabilidad solicitados por administrados a los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo actual en el período administrativo (2023-2027).

- El tercero, considera las solicitudes de cambios de uso de suelo y edificabilidad ingresados por ciudadanos directamente a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

- El cuarto, considera las solicitudes de cambios de uso de suelo y edificabilidad ingresados por entidades metropolitanas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Para todos los casos, y para fines de transparencia de información de los casos receptados, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial informa que ha documentado todo el proceso desde la recepción de cada uno de los casos hasta el pronunciamiento técnico y legal de esta dependencia en el marco de lo establecido en la normativa vigente, y considerando el alcance de la presente actualización del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En tal sentido, a continuación se detalla la información citada y se presenta en calidad de anexos las matrices correspondientes.

1. **Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano periodo administrativo 2019-2023 (corte mayo 2023)**

En el presente apartado la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial pone en conocimiento el criterio técnico jurídico actualizado sobre los 142 casos solicitados para análisis y pertinencia presentados por los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo 2019-2023. Es importante señalar que el pronunciamiento actualizado de esta dependencia municipal guarda coherencia técnica y legal con el alcance de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es exclusivamente la actualización de su componente urbanístico.

Como resumen de los casos remitidos por la Comisión de Uso de Suelo y criterios emitidos por esta dependencia municipal a continuación se detalla una sumatoria y síntesis de análisis técnico y legal efectuado por esta Secretaría:

Tabla Nro. 1. Síntesis del análisis técnico y legal sobre los casos solicitados por los Ciudadanos a la Comisión de Uso de Suelo período administrativo 2019-2023.

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso
Casos propuestos por la CUS, que la SHOT recomienda acoger de manera integral	22	142	Comisión de Uso de Suelo anterior período (2019-2023)
Casos propuestos por la CUS que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	13		
Casos propuestos por la CUS que la SHOT no recomienda acoger	107		

Total	**142**	**142**	-

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el *Anexo Nro. 1. Matriz actualizada de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte mayo 2023).*

2. Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano, desde el mes de mayo 2023 hasta abril de 2024

Entre el mes de mayo de 2023 y la fecha de suscripción del presente informe, desde el despacho de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo y los despachos de varios ediles, se han remitido a esta Secretaría solicitudes para analizar la pertinencia de varios requerimientos de ciudadanos respecto a cambios en el aprovechamiento urbanístico en algunos predios del Distrito Metropolitano de Quito.

Esta Secretaría ha reportado a la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo de manera paulatina el análisis de los casos previamente señalados mediante los oficios que se citan a continuación:

Tabla Nro. 2. Reporte de los casos analizados

Número de oficio	Fecha	Nro. casos reportados
GADDMQ-STHV-2023-1684-O	06 de diciembre de 2023	19 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0013-O	03 de enero de 2024	34 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0081-O	18 de enero de 2024	55 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0227-O	16 de febrero de 2024	84 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0371-O	08 de marzo de 2024	116 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0460-O	21 de marzo de 2024	136 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0559-O	05 de abril de 2024	185 casos
En reporte en el presente informe	En reporte	216 casos

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Nota: Es importante destacar que esta Secretaría ha culminado con la recepción de oficios de concejales metropolitanos y de la Comisión de Uso de Suelo para el análisis técnico y legal correspondiente.

El último reporte que esta Secretaría realizó a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo actual, se generó mediante oficio GADDMQ-SHOT-2024-0559-O de 05 de abril de 2024, todos los casos receptados posterior al mencionado reporte serán analizados y puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano durante el proceso legislativo venidero con las correspondientes justificaciones del caso.

Así mismo, es importante destacar que se ha identificado que varios casos de análisis coinciden entre los solicitados a la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo 2019-2023 y la Comisión de Uso de Suelo actual correspondiente al período 2023-2027.

Como resumen de los casos remitidos por la Comisión de Uso de Suelo y criterios emitidos por esta dependencia municipal a continuación se detalla una sumatoria y síntesis de análisis técnico y legal efectuado por esta Secretaría:

Tabla Nro. 3. Síntesis del análisis técnico y legal sobre los casos remitidos por ciudadanos a la Comisión de Uso de Suelo y varios ediles período administrativo 2023-2027

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso
Casos propuestos por la CUS, que la SHOT recomienda acoger de manera integral	22	216	Comisión de Uso de Suelo actual período (2023-2027)
Casos propuestos por la CUS que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	23		
Casos propuestos por la CUS que la SHOT no recomienda acoger	171		
Total	**216**	**216**	-

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el *Anexo Nro. 2 Matriz actualizada de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte desde mayo 2023 hasta la actualidad).*

3. Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Varios ciudadanos han ingresado directamente a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, solicitudes de revisión y cambio en el aprovechamiento urbanístico de sus predios, para ello es necesario precisar que esta dependencia municipal ha realizado el análisis correspondiente a cada una de las mencionadas solicitudes considerando los aspectos técnicos y legales pertinentes.

Sobre las peticiones de cambio efectuadas por los ciudadanos constan solicitudes de cambio en el componente estructurante, así como también en el componente urbanístico, para ello se informa que toda solicitud que implique un cambio en el componente estructurante (clasificación y subclasificación del suelo) han sido respondidas de manera negativa considerando lo determinado en la normativa vigente.

Como resumen de los casos analizados y criterios emitidos por esta dependencia municipal a continuación se detalla una sumatoria y síntesis de análisis técnico y legal efectuado por esta Secretaría:

Tabla Nro. 4. Síntesis del análisis técnico y legal sobre los casos remitidos por ciudadanos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso

Casos que la SHOT recomienda acoger de manera integral	5	22	Casos solicitados por los ciudadanos a la SHOT, anterior período (2019-2023)
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	0		
Casos que la SHOT no recomienda acoger	17		
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera integral	32	103	Casos solicitados por los ciudadanos a la SHOT, actual período (2023-2027)
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	15		
Casos propuestos que la SHOT no recomienda acoger	56		
Total	**125**	**125**	**-**

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Adicionalmente, se informa que todo documento oficial ingresado por los ciudadanos se responde de manera individual mediante el sistema de trámites oficial de gestión documental municipal (SITRA) y los casos de mayor relevancia se han documentado en una matriz exclusiva para conocimiento del Concejo Metropolitano.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el *Anexo Nro. 3 Matriz actualizada de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.*

4. Análisis de solicitudes de entidades metropolitanas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Dentro del proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, varias Administraciones Zonales e instituciones municipales han remitido a esta Secretaría, de manera oficial, solicitudes de ajustes o cambios de uso de suelo y edificabilidad en predios específicos para beneficio de la ciudadanía o para la ejecución de proyectos direccionados al bienestar de la población. Dichas solicitudes han sido analizadas técnica y legalmente.

Como resumen de los casos analizados y criterios emitidos por esta dependencia municipal a continuación se detalla una sumatoria y síntesis de análisis técnico y legal efectuado por esta Secretaría:

Tabla Nro. 5. Síntesis del análisis técnico y legal sobre los casos solicitados por las entidades metropolitanas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso

Casos que la SHOT recomienda acoger de manera integral	5	8	Casos solicitados por las instituciones públicas a la SHOT, actual período (2023-2027)
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	2		
Casos propuestos que la SHOT no recomienda acoger	1		
Total	**8**	**8**	**-**

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado por las administraciones zonales e instituciones municipales consta en el *Anexo Nro. 4 Matriz actualizada de solicitudes de Administraciones Zonales e Instituciones Municipales dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.*

D. OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA

1. Observaciones de concejales metropolitanos

Posterior al primer debate de la ordenanza reformatoria al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) desarrollado el día martes 23 de abril de 2024, se han receptado observaciones al proyecto normativo por parte de concejales metropolitanos, las mismas que han sido notificadas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

En el siguiente cuadro se detallan los oficios receptados así como también las respuestas emitidas por esta dependencia a las observaciones presentadas:

Tabla Nro. 6. Registro de observaciones realizadas por los concejales metropolitanos

Nro.	Emisor	Oficio de ingreso	Oficio de reporte por SGCM
1	Libia Rivas Secretaria General de Concejo Metropolitano	GADDMQ-SGCM-2024-0826-M 24 de abril de 2024	N/A
2	Adrián Ibarra Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-IGAA-2024-0364-O 16 de abril de 2024	N/A
3	Fernanda Racines Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M 17 de abril de 2024	N/A
4	Fernanda Racines Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-RCMF-2024-0014-M 25 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0836-M 25 de abril de 2024
5	Wilson Merino Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-MRWE-2024-0209-O 17 de abril de 2024	N/A
6	Wilson Merino Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-MRWE-2024-0229-O 25 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0846-M 26 de abril de 2024

7	Wilson Merino Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-MRWE-2024-0237-O 26 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-1185-O 27 de abril de 2024 GADDMQ-SGCM-2024-0856-M 28 de abril de 2024
8	Bernardo Abad Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-AMGB-2024-0158-O 24 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0841-M 25 de abril de 2024
9	Andrés Campaña Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-CRAA-2024-0287-O 24 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0837-M 25 de abril de 2024
10	Ángel Vega Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-VA-2024-0472-O 25 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0854-M 27 de abril de 2024
11	Diego Garrido Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-GVDM-2024-0169-O 29 de abril de 2024 GADDMQ-DC-GVDM-2024-0171-O 01 de mayo de 2024 GADDMQ-DC-GVDM-2024-0173-O 01 de mayo de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0871-M 30 de abril de 2024 N/A GADDMQ-SGCM-2024-0889-M
12	Fernanda Racines Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-RCMF-2024-0017-M 30 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0888-M 01 de mayo de 2024
13	Diana Cruz Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-CMDL-2024-0295-O 01 de mayo de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0887-M 01 de mayo de 2024
14	Adrián Ibarra Concejal Metropolitano	N/A	GADDMQ-SGCM-2024-0881-M 01 de mayo de 2024
15	Fidel Chamba Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O 01 de mayo de 2024 GADDMQ-DC-BBJF-2024-0286-O 02 de mayo de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0901-M 02 de mayo de 2024
16	Emilio Uzcátegui Concejal Metropolitano	GADDMQ-DC-UJEF-2024-0207-O 06 de mayo de 2024	N/A
17	Adrián Ibarra Concejal Metropolitano	N/A	GADDMQ-SGCM-2024-0913-M 06 de mayo de 2024
18	Adrián Ibarra Concejal Metropolitano	N/A	GADDMQ-SGCM-2024-0914-M 06 de mayo de 2024

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

2. Observaciones de ciudadanos/as acreditados al mecanismo de Silla Vacía

En el siguiente cuadro se detallan los oficios receptados así como también las respuestas emitidas por esta dependencia a las observaciones presentadas:

Tabla Nro. 7. Registro de observaciones ciudadanos calificados al mecanismo de silla vacía

Nro.	Emisor	Oficio de ingreso	Oficio de reporte por SGCM
1	Aguayo Enrique	GADDMQ-SGCM-2024-0563	GADDMQ-SGCM-2024-0816-M

	Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	22 de abril de 2024	23 de abril de 2024
2	Rocío Bastidas Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	001-RBG-2024 16 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0811-M 23 de abril de 2024
3	Rocío Bastidas Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	003-RBG-2024 25 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0849-M 26 de abril de 2024
4	Cecilia Pacheco Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	GADDMQ-SGCM-2024-0598-E, 24 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0847-M 26 de abril de 2024
5	Aguayo Enrique Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	GADDMQ-SGCM-2024-0605-E 26 de abril de 2024,	GADDMQ-SGCM-2024-1189-O 27 de abril de 2024
6	Rocío Bastidas Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	GADDMQ-SHOT-2024-0842-E 26 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0877-M 01 de mayo de 2024
7	Rocío Bastidas Ciudadano calificado a mecanismo de Silla Vacía	GADDMQ-SGCM-2024-0652-E 1 de mayo de 2024 GADDMQ-DC-BBJF-2024-0285-O 02 de mayo de 2024 GADDMQ-DC-IGAA-2024-0424-O 02 de mayo de 202	N/A

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

3. Observaciones de Entidades Metropolitanas

En el siguiente cuadro se detallan los oficios receptados así como también las respuestas emitidas por esta dependencia a las observaciones presentadas:

Tabla Nro. 8. Registro de observaciones entidades metropolitanas

Nro.	Emisor	Oficio de ingreso	Oficio de reporte por SGCM
1	Santiago Andrade Piedra Empresa Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos	EMGIRS-EP-GGE-2024-0293-O 24 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0827-M 24 de abril de 2024
2	Paulina Prócel Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo	GADDMQ-SDEP-2024-0171-M 24 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0850-M 26 de abril de 2024

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

4. Observaciones de colectivos, cámaras y gremios

En el siguiente cuadro se detallan los oficios receptados así como también las respuestas emitidas por esta dependencia a las observaciones presentadas:

Tabla Nro. 9. Registro de observaciones de colectivos, cámaras y gremios

Nro.	Emisor	Oficio de ingreso	Oficio de reporte por SGCM
1	María Paz Jervis Cámara de Industrias y Producción	GADDMQ-SHOT-2024-0802-E 24 de abril de 2024	N/A
2	María Augusta Pachacama Asamblea en Defensa de la Floresta	GADDMQ-SGCM-2024-0616-E, 26 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0863-M 29 de abril de 2024
3	David Riofrío Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0615-E 26 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0855-M 28 de abril de 2024
4	Alberto Moncayo Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0613-E 26 de abril de 2024,	GADDMQ-SGCM-2024-0857-M 28 de abril de 2024
5	Gabriel García Guarderas Constructora INMOB CIA LTDA	GADDMQ-SGCM-2024-0622-E 29 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0869-M 30 de abril de 2024
6	Paúl Andres Cobo Matilla Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0624-E 29 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0867-M 30 de abril de 2024
7	Fernando Guanoluisa Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0648-E 01 de mayo de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0900-M 01 de mayo de 2024
8	Mariana Aguirre Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0628-E 29 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0878-M 01 de mayo de 2024
9	Pablo Ramirez Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0630-E 30 de abril de 2024	GADDMQ-SGCM-2024-0880-M 01 de mayo de 2024
10	Marisol Silva Ciudadano	GADDMQ-SGCM-2024-0629-E 29 de abril de 2024,	GADDMQ-SGCM-2024-0879-M 01 de mayo de 2024

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

En el Anexo Nro. 5 Matriz de procesamiento de observaciones al proyecto de ordenanza se detallan todas las observaciones ingresadas por los concejales metropolitanos, ciudadanos acreditados al mecanismo de silla vacía, entidades metropolitanas; colectivos, cámaras y

gremios. Cada una de las observaciones ha sido analizada y en el anexo citado previamente se detalla el criterio de acoger o no las observaciones y la justificación correspondiente.

E. DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA

1. Norma urbanística en predios públicos y privados para equipamientos

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, propone la asignación de aprovechamiento urbanístico en suelo cuyo uso actual es equipamiento, que al momento carecía de norma y se encontraba con código de edificabilidad "CEQ" para una asignación posterior acorde a la necesidad del proyecto a implementar. Este ejercicio se realizó con la finalidad de promover los procesos eficientes de habilitación de suelo y en consideración de la política del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sobre mejorar el acceso a equipamientos en todas sus tipologías y escalas para la ciudadanía.

En tal sentido se ha realizado un análisis de los predios identificados para la posible ubicación de proyectos como Quitopías, Casas Somos u otros proyectos que permitan ampliar la cobertura de equipamientos en la ciudad y disminuir las brechas actuales en el acceso a los mismos.

Se presenta los ajustes propuestos en asignación de aprovechamiento urbanístico, para ello se ha considerado los predios tanto públicos como privados que se encuentran detallados en el la "Guía para la identificación de sectores priorizados y lotes para la ubicación de Quitopías" en el *Anexo Nro. 6 Ajustes en la asignación de aprovechamiento urbanístico propuesto para dotación de equipamientos.*

2. Norma urbanística en La Floresta

La ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021 del 13 de septiembre de 2021 incorporaba como Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta, la siguiente:

"Trigésimo Cuarta.- En un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de la Floresta, el Comité Barrial legalmente constituido y demás organizaciones pertinentes, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta."

Es necesario precisar que dicha disposición no fue propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actual Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Durante el primer debate del proyecto de *"Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito"*, como también en la Comisión Conjunta de las Comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, realizada el jueves 25 de abril de 2024, la ciudadana acreditada a la silla vacía Rocío Batidas, solicita se aclare la razón por la cual se deroga la disposición en referencia. El Sr. Procurador Metropolitano dio a conocer el contenido de la sanción impuesta por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, contenida en la RESOLUCIÓN No. SOT-INAR-DIS-2023-115, que textualmente señala lo siguiente:

"SEGUNDO. - DECLARAR como responsable al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con Registro Único de Contribuyentes Nro. 1760003410001, de haber incurrido en la conducta tipificada en el artículo 106 numeral I de la LOOTUGS, por los motivos expresados en el tercer considerando de la presente Resolución.

TERCERO. - IMPONER al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con Registro Único de Contribuyentes Nro. 1760003410001, la sanción económica de USD $ 6.494,06 (SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO con 06/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA). Se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 de la Resolución No. ST-DS-2022-005 para la imposición de la multa, que incluye la asignación presupuestaria del GAD DMQ conforme al modelo de equidad territorial establecido en la ley. Además, se considera que, el GAD DMQ pese a que fue debidamente notificado, no compareció al expediente y, por lo tanto, no ha desvirtuado el cometimiento de la infracción. Además, se considera la trascendencia del instrumento sujeto a control, la cantidad de parámetros incumplidos, la afectación de los incumplimientos al componente urbanístico, además de las implicaciones de la inobservancia de las normas de ordenamiento territorial de obligatorio cumplimiento en la estructuración de estos instrumentos. Se considera también que, no obra prueba alguna en el expediente que permita determinar que el infractor es reincidente en el cometimiento de infracciones.

CUARTO. - Los Planes de Uso y Gestión de Suelo son los instrumentos con el que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, que garantizan la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, es decir establece e instrumentaliza las políticas y actuaciones ligadas directamente con instrumentos legales y operativos de actuación, esto como componente integral y fundamental del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en este sentido, se conmina al GAD del DMQ que a través de un plan urbanístico complementario adecue de manera específica las determinaciones establecidas en el referido PUGS, con el fin de que éste se aplique adecuadamente en el sector La Floresta, armonizando de esta manera con la normativa vigente.

Se recomienda que el GAD DMQ analice los mecanismos legales previstos en el ordenamiento jurídico para suprimir la Ordenanza No. 135-2011, que se encuentra vigente conforme al "Plan Especial del Sector la Floresta", en el territorio delimitado en el mencionado instrumento, en razón de que La Ordenanza Municipal No. 0135 de Plan Especial del Sector La Floresta sancionada el 08 de noviembre de 2011, se creó como un instrumento de planificación que contiene el componente normativo de uso de suelo, ocupación y edificabilidad del sector "La Floresta" basado en las determinaciones de zonificación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS (instrumento vigente para esa fecha) pero que no constituye un plan urbanístico complementario del PUGS del DMQ, por cuanto la normativa de uso, ocupación y edificabilidad se planteó según las tipologías del PUOS de manera previa a la vigencia de la LOOTUGS, y por tanto no complementan el PUGS, inobservando lo dispuesto en el artículo 15 de la mentada Ley, ya que esta no se articula con el ordenamiento jurídico vigente, toda vez que fue expedida en noviembre de 2011, por lo que cualquier acto administrativo que se emita debe responder al Plan de Uso y Gestión del DMQ y su respectivo Plan Complementario."

Esta entidad técnica debe acoger lo resuelto por el ente de control nacional, por lo que no podrá interpretar ni incumplir las normas. Razón por la cual, se recomienda utilizar los instrumentos establecidos en la LOOTUGS.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial elaboró el diagnóstico y proyecto de norma de aprovechamiento urbanística para el sector de La Floresta entre los años 2022 y 2023, con la finalidad de que este sector de la ciudad tenga una norma de aprovechamiento urbanístico acorde a las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Esta norma se propone en función de la necesidad de aplicar a todo el territorio del

Distrito Metropolitano de Quito, los instrumentos previstos de manera obligatoria en la legislación nacional y guardar concordancia con el Modelo Territorial Deseado del PMDOT.

El diagnóstico territorial, construido a través de fuentes oficiales de información, levantamiento de datos en campo, encuestas, mesas de trabajo sectoriales y transversales, estableció las problemáticas y potencialidades del territorio que marcaron la pauta para establecer las metas que busca cumplir el plan en los próximos años.

Para la elaboración de esta norma, de manera participativa, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realizó talleres, mesas de trabajo, y sesiones con los siguientes actores:

Tabla Nro. 10. Actores que participaron durante la construcción del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Floresta

ORGANIZACIONES, REPRESENTANTES ASOCIACIONES DE HECHO Y DERECHO,
1. Comisión de Vecinos en Defensa de La Floresta
2. Escuela de Cultura
3. Representantes del comercio barrial
4. Asamblea de Los Florestanos
5. Colectivo Cultural de La Floresta
6. Equipo Asesor de Universidades
7. Representantes de las actividades turísticas y restaurantes
8. Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
9. Veeduría Ciudadana Ord. 135
10. Veeduría Patrimonial Ord. 135
11. Veeduría Patrimonial Ord. 135
12. Representantes del Equipo Técnico Coordinador
13. Representantes del Equipo Núcleo Coordinador
14. Representantes de los Restaurantes
15. Representantes del Hotel Quito
16. Quito Turismo
17. Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana
18. Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas
19. Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad
20. Administración Especial Turística La Mariscal
21. Administración Zonal Eugenio Espejo
22. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
23. Secretaría de Cultura
24. Secretaría de Movilidad
25. Secretaría de Ambiente

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Dentro de las mesas de trabajo, el Comité Pro Mejoras del barrio La Floresta asistió a 10 reuniones, representantes de la Veeduría a 12 reuniones, representantes de la Asamblea de Los Florestanos a 11 reuniones, representantes de colectivos a 13 reuniones.

En el *Anexo 7. Proceso de participación ciudadana PUC La Floresta,* del presente informe se encuentra el detalle del proceso de construcción participativa del proyecto Plan Urbanístico Complementario Parcial La Floresta, diagnóstico y propuesta.

Se prevé que la gestión territorial que se realice a partir de este instrumento de planificación, contribuirá en la implementación de los postulados nacionales y acuerdos internacionales los mismos que comprenden plazos de vigencia diferenciados en virtud del alcance y contexto al que responde su formulación.

Además, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, aprobado según la ordenanza metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, plantea el fortalecimiento y desarrollo de las centralidades articuladas a través de un sistema que considera diferentes escalas, vocaciones y características. El sector de La Floresta está planteado como una centralidad

sectorial dentro del Sistema Policéntrico del DMQ, en ese contexto, la visión, los ejes orientadores y los objetivos se articulan a las disposiciones del PMDOT.

Entre los aportes más relevantes, la propuesta del plan del sector La Floresta estableció que hacia la Av. 12 de Octubre se propone reducir el número de pisos establecido en la edificabilidad del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y la Ordenanza Metropolitana Nro. 135 del año 2011, que no requería contraprestación onerosa, es decir se propone pasar de 16 pisos gratuitos a 12 pisos; y los 4 pisos adicionales serán otorgados de manera onerosa, aplicando los instrumentos establecidos en la Ley nacional.

Además, dentro del sector delimitado por las calles Toledo, Madrid y Coruña se respeta la altura de 4 pisos que está establecida en los instrumentos normativos anteriores al Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este sector además, se diagnosticó el catastro actual, evidenciando que el frente promedio de los lotes varía entre los 10 y 14 metros, por esta razón se propone una forma de ocupación pareada, debido a que una forma de ocupación aislada como la propuesta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 135, perjudica a los lotes impidiendo la habilitación correspondiente, ya que establecer 6 metros de retiros laterales dejaría apenas 4 metros de construcción incumpliendo normas mínimas de habitabilidad, lo cual es contrario con la necesidad de consolidar un sector residencial.

En la calle Madrid, se reduce la altura establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y en la Ordenanza Metropolitana Nro. 135, pasando de 8 pisos sin pago de contraprestación (gratuitos) a 6 pisos sin pago de contraprestación (gratuitos), otorgando los 2 pisos que determinaban los instrumentos normativos anteriores, de manera onerosa.

Posteriormente, en función del análisis territorial realizado para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se identificaron los siguientes sectores que requieren un ajuste respecto a la propuesta del plan del sector La Floresta:

En la Av. Isabel La Católica entre la calle Madrid y el inicio de la Av. González Suárez, en el sector del Hotel Quito, se plantea mantener la altura predominante de las edificaciones actuales que varían entre los 4 y 6 pisos. En el eje mencionado existen 3 edificaciones que superan esta altura, incluyendo el Hotel Quito, sin embargo, son construcciones edificadas con normas previas a los planes normativos de los últimos 16 años. Para el caso de la Av. Coruña se propone mantener la edificabilidad básica con 6 pisos como lo determinaban los instrumento normativos previos al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las zonas restantes de La Floresta, mantienen la norma de la Ordenanza Metropolitana Nro. 135 y de las ordenanzas previas del Plan de Uso Ocupación del Suelo, entre 2 y 4 pisos de altura.

La propuesta de ajuste al aprovechamiento urbanístico para el sector La Floresta considera metodológicamente el análisis del estado actual de la altura predominante para cada eje, manzana o tramo de manzana como la máxima altura real de las edificaciones existentes en la actualidad.

Además, con la finalidad de aplicar los instrumentos previstos en la LOOTUGS, se proponen 2 unidades de actuación urbanística que buscan asegurar la dotación de nuevos equipamientos a través del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Es necesario aclarar que los usos de suelo residenciales establecidos para este sector, no tienen compatibilidad con actividades económicas de bares y discotecas como se ha afirmado equivocadamente. Esto se demuestra en el cuadro de compatibilidades de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en los cuales el código CZ1A (bares y discotecas) se encuentra prohibido.

Tabla Nro. 11. Tabla de compatibilidades

PRINCIPAL	TIPO	SIMB	COMPLEMENTARIO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1; EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EFB, EGB, EIB, ESB, ETB; R	CB2, CB3, CB4, CB5, CS, **CZ**, CM; EA, EBS, EBZ, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EFS, EFZ, EFM, EGS, EGZ, EGM, EIS, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	CS, **CZ**, CM; EAZ, EAM, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EFB, EFS, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2		
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIZ, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CS3D, CS8, **CZ**, CM; EAM, EBM, ECM, ECRM, EDZ, EDM, EEZ2, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-3		
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-3		
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 4	RUM-4	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A, CM4B; EAB, EAS, EAZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ESM, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CS3D, **CZ1**, CZ2B, CZ3B, CZ5B, CM1, CM2, CM3, CM4C, EAM, ECM, ECRM, EDM, EFZ, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Como se demuestra, la norma propuesta por esta entidad no genera mayores densidades en el sector, e incluso disminuye las alturas de la Ordenanza Metropolitana Nro. 135 y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo de los años 2008 y 2011.

Se recomienda que, para generar modificaciones normativas, incluyendo altura de las edificaciones, se utilicen a futuro los instrumentos de la norma nacional para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

3. Norma urbanística en general del Distrito Metropolitano de Quito

En el *Anexo 8. Ajustes normativos propuestos en aprovechamiento urbanístico,* del presente informe se detallan los ajustes en el aprovechamiento urbanístico.

4. Norma urbanística en asentamientos de hecho y consolidados en clasificación rural

Antecedentes

Con fecha 17 de abril de 2024 desde el despacho de la Concejal Metropolitana Abg. Fernanda Racines se convoca a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a una reunión referente a la normativa de asentamientos humanos de hecho y consolidados en la Sala 1 de Alcaldía. En la reunión en mención se solicita a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que realice una revisión exhaustiva de los asentamientos de hecho en suelo rural y la revisión de su temporalidad de permanencia y nivel de consolidación.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0173-M de 17 de abril de 2024 la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial solicita a la Dirección Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que sobre la matriz de asentamientos humanos de hecho y consolidados remitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio y canalizada por el despacho de la Concejal Fernanda Racines, la misma que contiene un total de 106 asentamientos con un total de 254 predios, se coloque el nivel de consolidación y los años de la permanencia de dichos asentamientos; con la finalidad de analizar cada caso de manera individual.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M de 17 de abril de 2024, la Concejal Metropolitana Fernanda Racines envió al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, observaciones al proyecto de ordenanza que reforma el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Dentro del memorando consta la siguiente observación respecto al artículo 150 del proyecto de ordenanza mencionado:

> *"**Artículo 150.- Asignación de lote mínimo en suelo rural. –** (…) c) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): **1.000 m2 y no mayor a 5.000 m2**, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. **Se exceptúan de esta condición de fraccionamiento** los sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de este instrumento, a los cuales se les podrá asignar un área de **lote mínimo de 600 m2.** Esta condición de fraccionamiento podrá aplicar también en asentamientos humanos de hecho en suelo rural, a los cuales se les podrá, además, eliminar la condición de vivienda unifamiliar." (Énfasis añadido)"*
>
> *"… **Observación 1.2:***
>
> *En el mismo marco de lo establecido de la letra c) del artículo 150, y como parte del proceso de regulación de barrios en las parroquias rurales de Quito a través de la "Unidad Regula tu Barrio" – Administración Zonal Valle de los Chillos, **se ha detectado alrededor de 106 asentamientos rurales (Anexo 1) que conforme lo dispuesto en este articulado en mención podrían verse afectados en su proceso de regularización, para lo cual es pertinente se ponga en conocimiento de este particular a la Comisión de Uso de Suelo y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - SHOT, con el objetivo de evitar posibles afectaciones al proceso de regularización de barrios que embandera el DMQ y su vez permita establecer por parte de del órgano responsable de hábitat y ordenamiento territorial un articulado o disposición acorde a estos casos presentados, de considerarlo pertinente,** que permitan continuar a los vecinos el proceso de regularización (…)"*

En la sesión extraordinaria No. 016, realizada el viernes 19 de abril de 2024, la Concejal Metropolitana Abg. Fernanda Racines solicitó a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo

incorporar la siguiente disposición transitoria: "*Décima Tercera. - El lote mínimo que se encuentra estipulado en el literal c) del artículo 148 no se aplicará en asentamientos humanos de hecho y consolidados constituidos con anterioridad al 29 de diciembre del 2010 en los que se haya verificado su consolidación de acuerdo a la normativa vigente.*"

Con memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0847-M de 19 de abril de 2024 la Unidad Especial Regula Tu Barrio remite la matriz con las recomendaciones de ajuste normativo para asentamientos humanos de hecho y consolidados, en virtud del análisis realizado en el cual identificó su temporalidad y nivel de consolidación.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0185-M de 26 de abril de 2024, la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, solicita de manera oficial a la Unidad Técnica Regula Tu Barrio que:

> *"en referencia al memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0847-M de 19 de abril de 2024 con el cual hace referencia al listado de asentamientos rurales para análisis de norma urbanística, conforme la convocatoria a la reunión realizada en la sala 1 de la Alcaldía Metropolitana de Quito convocada por la Abg. María Fernanda Racines, vicealcaldesa de Quito, el día 17 de abril de 2024 y en función de los acuerdos establecidos en dicha reunión.*
>
> *Del listado recibido se analizó cada predio considerando la información respecto al año de consolidación y porcentaje de ocupación. Como resultado, remito en el anexo al presente memorando, el listado que contiene el análisis por cada caso."*

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0937-M de 02 de mayo de 2024, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remite la respuesta al memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0847-M de 19 de abril de 2024 a la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, en la cual envía *"... el listado de los asentamientos en zona rural resultante de las mesas de trabajo con las observaciones respectivas (...)"*. Es importante señalar que la recomendación y validación final de la información recae en entera responsabilidad de la Unidad Técnica en procesos de regularización, acorde a las atribuciones determinadas en la normativa vigente. Adicionalmente, es pertinente señalar que durante la reunión mantenida el día 26 de abril de 2024, en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, como disposición del Sr. Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial y la Vicealcaldesa Abg. Fernanda Racines y el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo Adrian Ibarra, se dispuso expresamente a la Unidad Regula Tu Barrio la revisión y análisis específico para validación de asentamientos humanos de hecho en suelo rural, puesto que es atribución de la mencionada unidad los procesos integrales de identificación y procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Análisis de la información

Al respecto, se pone en consideración el análisis desarrollado por la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial en función de la información proporcionada por la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Se realiza un estudio de cada uno de los asentamientos remitidos mediante el contraste entre las imágenes satelitales actuales (año 2022, 2023 Y 2024) y anteriores (años 2008-2011) cuya fuente son las imágenes disponibles en la herramienta Google Earth, se realizó una revisión de la normativa de aprovechamiento urbanístico vigente y la normativa propuesta; y se culmina con una recomendación de aprovechamiento urbanístico en cumplimiento de los parámetros técnicos y legales establecidos.

Es importante destacar la postura técnica de esta Secretaría ha sido en concordancia con el Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), que en suelo rural el lote mínimo permitido sea de seiscientos (600)

metros cuadrados, sin embargo, considerando la propuesta de lotes de menores dimensiones propuestos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio y cumpliendo la disposición resuelta en la Comisión de Uso de Suelo el viernes 19 de abril de 2024, se pone en consideración del pleno del Concejo Metropolitano de Quito, en su facultad legislativa, la norma para los asentamientos previamente citados.

El análisis de los asentamientos humanos de hecho en suelo rural se encuentra en el *Anexo 9. Asentamientos humanos en suelo rural,* del presente informe.

F. DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA

1. Unidades de Actuación Urbanística

Con el fin de proporcionar mayor claridad respecto a las disposiciones de cumplimiento obligatorio en las Unidades de Actuación Urbana (UAU) bajo la gestión del operador urbano, se ha llevado a cabo un proceso de especificación detallada de dichas disposiciones. Este esfuerzo busca garantizar una comprensión precisa de las normativas que rigen el funcionamiento y la gestión de estas unidades, para asegurar su adecuado cumplimiento y una operación eficiente y transparente.

Adicionalmente, conforme las reuniones técnicas mantenidas con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la solicitud con oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0370-O para la inclusión de una nueva UAU en el lote de la empresa Edesa en el predio Nro. 169879, localizado en la parroquia Quitumbe, se realiza una actualización de los textos de disposiciones para la gestión de las UAU del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme al siguiente detalle:

Tabla Nro. 12. Unidades de actuación urbanística, ajustes propuestos.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre	**Parroquia**	**Objetivo**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística Cotocollao Predios Nro. 3549909 3549913 3549917 3549923 3549934	Cotocollao	Permite la transformación del área para promover una consolidación residencial y de equipamientos cerca de la centralidad zonal Cotocollao.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia y área para un equipamiento recreativo de escala zonal o metropolitana, que considere en el diseño la incorporación del bosque existente. - El proyecto planificará la vialidad interna necesaria para la habilitación de los predios.

02	Unidad de Actuación Urbanística Carcelén Predios Nro. 3624080 3624082 3624625 3624626 3624627 3624683 3624684 3624685 3624686 3624688 3624689 3624691 3624698 3624585 3624588 3624590 3624597 3624599 3624079 3624081 3624595 3624606 3624608 3624614 3624620 3624624 3624682 3624687 3624690 3624692 3624693 3624592 3624601 3624605 3624699 3624703 3624700 3624607 parcial y área afectada por Troncal Metropolitana	Carcelén	Permite una consolidación del sector con usos residenciales de bajas y medias densidades, equipamientos recreativos y públicos de servicios sociales y la configuración de una trama urbana que se integre al entorno edificado y natural.	- Planificar un proyecto que incorpore residencia, incluyendo un porcentaje para vivienda de interés social. - Considerar en el diseño de los lotes al interior de la UAU, la proyección de la vía expresa proyectada en el sector. En caso de eliminación de esta vía en los instrumentos u ordenanzas aprobadas en el Concejo Metropolitano, el área que estuvo destinada o afectada para la ejecución de la misma, se considerará como equipamiento. - El proyecto planificará la vialidad interna necesaria para la habilitación de los predios y su conexión con trama urbana del entorno. - No utilizar, proteger y recuperar, las áreas de borde de quebrada. - Conformar un parque de escala metropolitana, situado en el área de equipamiento, cerca de la quebrada, y de acceso público.
03	Unidad de Actuación Urbanística Quito Tennis y Golf Club Predio Nro.	El Condado	Permite el desarrollo de una zona residencial con usos complementarios comerciales y de equipamientos, frente a la centralidad Cotocollao - Ofelia	- Planificar un proyecto que incorpore residencia y comercio complementario a la misma. - Incorporar un equipamiento público de servicios sociales de escala sectorial o zonal. - Generar un parque de escala metropolitana con una superficie

	3627944			no menor a 20 hectáreas en un solo cuerpo de lote, que proteja los elementos del patrimonio natural existente. - El proyecto planificará la vialidad interna necesaria para la habilitación de los predios, incluyendo nuevos accesos desde la Av. Manuel Córdova Galarza. - Desarrollar accesos que eviten salidas vehiculares directas a la Avenida Mariscal Antonio José de Sucre.

ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO				
	Nombre	**Parroquia**	**Descripción**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística La Pradera Predios Nro. 131507 132975	Iñaquito	Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que incluya un área de equipamientos diversos, culturales y recreativos, como soporte a la centralidad La Carolina, mejorando los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, que se articule con las existentes en el sector. - Conectar la red vial entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro. - Construir un parque lineal en el uso de suelo Equipamiento, que conecte la Av. República con la calle San Salvador. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal. - El desarrollo de esta UAU respetará los límites de las asignaciones de edificabilidad básicas establecidas en la cartografía del PUGS. - Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas, de acuerdo al artículo 45 de la LOOTUGS.

02	Unidad de Actuación Urbanística La Pradera - Amazonas Predio Nro. 132719	Iñaquito	Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que mejore los sistemas públicos de soporte e incorpore soluciones de vivienda de interés social.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Generar un análisis de movilidad que establezca la posibilidad, o no, para generar una prolongación vial de la calle La Pradera y su conexión con la Av. Amazonas. - Generar varias modalidades de oferta a vivienda, incluyendo vivienda de interés social, la cual podrá ser localizada en un área no menor al 10% de la totalidad de la superficie del lote que conforma la UAU. - Aportar con un área destinada para el desarrollo de áreas verdes y equipamientos. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal. - Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas, de acuerdo al artículo 45 de la LOOTUGS.
03	Unidad de Actuación Urbanística Círculo Militar Predios Nro. 568828 147579	Iñaquito	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Incorporar un equipamiento de servicios sociales, no menor a escala zonal. - Generar un análisis de movilidad que establezca la posibilidad, o no,de articular la conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.
04	Unidad de Actuación Urbanística La Y - Ex Estación Predio Nro. 3565960	Jipijapa	Consolidar el sector con actividades residenciales y comercio complementario, fortaleciendo los equipamientos, especialmente de servicios sociales, para potenciar la centralidad sectorial La Y con una mejor dotación de	- Mejorar la conectividad peatonal entre la Av. Juan de Ascaray, Av. Amazonas, Calle Río Cofanes y la Av. 10 de agosto, mediante la dotación de espacios públicos seguros. - Planificar y generar equipamientos que consideren al menos educación, recreación, bienestar social y cultura.

	3624884 3652013 3652150		sistemas públicos de soporte entre las centralidades metropolitanas La Carolina y Bicentenario.	- Destinar suelo para servicios públicos, incluyendo los equipamientos, áreas verdes y cesiones obligatorias. - Se priorizará la movilidad peatonal y la arborización en las intervenciones de espacio público. - Se deberá incluir soluciones que garanticen diferentes modalidades de acceso a vivienda.
05	Unidad de Actuación Urbanística La Y - Motransa Predio Nro. 199542	Jipijapa	Aprovechar el lote para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social y la residencia, liberando espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona, mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Ceder un porcentaje de área del lote para desarrollo de espacio público, la misma que será establecida de acuerdo al reparto de cargas y beneficios. - Articular espacialmente las cesiones de suelo o las áreas destinadas para espacio público y áreas verdes, con las áreas de espacio público establecidas en las actuaciones generadas por la UAU La Y - Ex Estación. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Priorizar la arborización en los espacios públicos generados. - Garantizar la continuidad y accesibilidad a los espacios públicos en planta baja.
06	Unidad de Actuación Urbanística La Y - Plaza de Toros Predio Nro. 199265	Jipijapa	Aprovechar el lote donde se implanta la Plaza de Toros, para rehabilitar el área y consolidar la dotación de vivienda del sector con nuevos equipamientos, servicios y comercios, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad y continuidad peatonal.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Construir espacios públicos, generando continuidad espacial con las actuaciones de espacio público establecidas en la UAU La Y - Ex Estación. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Rehabilitar la edificación de la Plaza de Toros incorporando nuevos usos y/o edificaciones que permitan generar nuevas actividades recreativas, comerciales y de cultura.

				- Priorizar la arborización de los espacios de uso público.
07	Unidad de Actuación Urbanística Bicentenario - Pintex Predios Nro. 84986 100150 3609869 81354 242648	Concepción	Consolidar actividades residenciales y comercio hacia la Av. La Prensa, mejorando además los sistemas públicos de soporte y la continuidad vial y peatonal con las vías locales del sector.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea. - Ceder el porcentaje necesario para la vialidad local. - Los usos comerciales no podrán exceder el 65% de la suma de áreas de la UAU.
08	Unidad de Actuación Urbanística Bicentenario - Comisariato del Ejército Predio Nro. 147578 (parcialmente)	Concepción	Consolidar actividades residenciales y comercio complementario, generando nuevos espacios públicos, continuidad con la vialidad local del sector y accesibilidad peatonal en las plantas bajas.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Generar la continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V. - Proyectar una continuidad de movilidad, vehicular o peatonal, entre la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa. - Planificar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea. - Vincular la intervención de la UAU con la edificación inventariada ubicada en la Av. La Prensa dentro del predio.
09	Unidad de Actuación Urbanística Bicentenario - IESS El Rosario Predio Nro. 246282	Concepción	Consolidar actividades principalmente residenciales y equipamientos de servicios públicos, generando en su diseño, una continuidad de la trama urbana del entorno.	- Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social. - Implementar una conexión peatonal que permita la continuidad con el parque Bicentenario. - Generar una conexión peatonal y área verde (parque lineal) entre las calles Tyarco y Gualaquiza, en un solo cuerpo con un área no menor a 5.000 m2. - Generar fachadas hacia todos los frentes de lote.

10	Unidad de Actuación Urbanística Bicentenario - Base Aérea Predio Nro. 133245 (parcialmente)	Concepción	Generar un nuevo desarrollo urbanístico con mixticidad de usos residenciales, comerciales y de equipamientos, con una nueva oferta de espacio público accesible y continuo con el Parque Bicentenario.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Generar espacio público que permita la continuidad de la Av. Carlos Quinto, desde la Av. de La Prensa hasta la proyección de la Av. Amazonas. - Garantizar que el espacio no construido sea de uso público y accesible. - Proteger y recuperar los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Generar soluciones habitacionales, que incluya vivienda de interés social. - Generar un bulevar con un ancho no menor a 10 metros de espacio público hacia el frente a la proyección de la Av. Amazonas. - Incorporar equipamientos de servicios sociales. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
11	Unidad de Actuación Urbanística Bicentenario - FAE Predio Nro. 641830	Concepción	Generar un desarrollo urbano por etapas que incorpore altas densidades residenciales, nuevos comercios de escala sectorial y zonal principalmente, y una planificación que genere espacios públicos continuos y consolide la trama vial necesaria para la nueva proyección poblacional.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Incorporar áreas destinadas para vivienda de interés social. - Implementar un espacio público (parque lineal) que conecte el parque Bicentenario y la Av. Galo Plaza, en una sola área no menor a 10.000 m2. - Diseñar vialidad interna que permita la conectividad del lote con el parque de manera peatonal. - Generar frentes peatonales con el parque, y un boulevard alrededor del predio.

				- Arborizar los espacios públicos. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
12	Unidad de Actuación Urbanística Universidad Católica Nayón Predio Nro. 5027598	Nayón	Generar un desarrollo con características similares a la consolidación de la parroquia, que permita destinar áreas para equipamientos y genere soluciones de movilidad.	- Desarrollar un área para residencia de bajas densidades, acorde a la normativa asignada. - Consolidar un equipamiento educativo de escala metropolitana. - Diseñar la conectividad interna y externa con el entorno de la unidad de actuación urbanística, considerando en el estudio, la densidad poblacional y de usuarios que tendrá el nuevo desarrollo. - Dotar de infraestructura pública y privada que garantice la cobertura de servicios para el nuevo desarrollo. - Generar las cesiones de suelo necesarias para las soluciones de movilidad que afecten el predio. - Generar un área para un parque de escala metropolitana, con una superficie no menor a 10 hectáreas. - Garantizar el reparto de cargas y beneficios y en cumplimiento del principio de la función social y ambiental de la propiedad.
13	Unidad de Actuación Urbanística Floresta - 12 de Octubre Predios Nro. 26607 57091 28596 555 131569 20916	Mariscal Sucre	Consolidar la dotación de nuevos equipamientos, servicios y actividades comerciales, con un desarrollo que permita de manera integral la mixticidad de usos, prevaleciendo la residencia en varias modalidades.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos. - Asegurar la conectividad peatonal entre la Av. 12 de Octubre y Av. Isabel La Católica. - Implementar un área destinada a espacio público, con áreas verdes, que permita generar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales. El destino del equipamiento será establecido en el análisis y diagnóstico durante la gestión de la UAU con el operador urbano.

				- Proteger y recuperar los bienes patrimoniales existentes, respetando los retiros, separaciones entre bloques y las determinaciones de acuerdo a la normativa vigente. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
14	Floresta - Ladrón de Guevara Predios Nro. 219560 800315 265085 265086	Mariscal Sucre	Consolidar un desarrollo principalmente residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo para espacio público y mejore la conectividad de movilidad.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria. - Analizar opciones para la conectividad entre la Av. Ladrón de Guevara y la calle Lugo a través de la posible prolongación de las dos vías locales/pasajes existentes. - Generar espacio público y equipamiento recreativo. - Incorporar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales. El destino del equipamiento será establecido en el análisis y diagnóstico durante la gestión de la UAU con el operador urbano.

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre	**Parroquia**	**Descripción**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística ATU Predios Nro. 234205 17838 6975	La Magdalena	La UAU permite la transformación del área para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la Av. Mariscal Sucre, con el análisis de la trama urbana y posibles soluciones. - Implementar un espacio público que mejore la conexión del desarrollo de la UAU ATU con La Magdalena.

				- Ceder el porcentaje obligatorio establecido por la normativa vigente para espacio público, áreas verdes y vialidad.
02	Unidad de Actuación Urbanística Almacenera del Ecuador Predio Nro. 169154	La Argelia	La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios, aprovechando los lotes subutilizados para incrementar la densidad poblacional dentro de la centralidad Quitumbe, liberando en la UAU espacio en planta baja para generar permeabilidad y mayor cantidad de espacios de acceso público.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos. - Conformar una trama urbana interna que articule la conectividad entre la Av. Morán Valverde, la calle Manglaralto y calles locales circundantes a la UAU. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo, de acuerdo al proyecto integral del eje férreo. - Recuperar el área de quebrada existente de acuerdo al uso de suelo y conformar un espacio público integrado a la UAU. - La superficie destinada para áreas verdes, espacio público y equipamiento no será menor a 5.000 m2.
03	Unidad de Actuación Urbanística Epiclachima Predio Nro. 130739 178949	La Ferroviaria	La UAU permite generar un reparto de cargas y beneficios a través de la nueva norma urbanística del predio, con la finalidad de conseguir dentro de la gestión, un nuevo equipamiento metropolitano para la ciudad.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos. - Diseñar la conectividad vial local interna. - Planificar un parque metropolitano, que incorpore equipamientos de servicios sociales de diferentes escalas.

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre	**Parroquia**	**Descripción**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística Girón de Chillogallo Predios Nro. 175470 170220 802979 699740	Quitumbe	Promover un desarrollo urbano que genere mixticidad de usos y equipamientos, accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos y la equitativa repartición de cargas y beneficios.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Promover nuevas modalidades de acceso a la vivienda. - Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito.

				- Generar áreas verdes y equipamientos públicos. El destino del equipamiento será resuelto en la gestión de la unidad de actuación urbanística, que podrá incluir equipamientos de servicios sociales.
02	Unidad de Actuación Urbanística Metro Quitumbe Predios Nro. 169548 798545	Quitumbe	Promover un nuevo desarrollo urbano en la zona de influencia del Metro Quitumbe, que contenga residencia y comercio de escala sectorial, zonal o metropolitano, incorporando en el proyecto la protección del inmueble patrimonial existente.	- Promover un desarrollo con mixticidad de usos. Conservar y rehabilitar los bienes con valor patrimonial. - Conservar y potenciar el valor natural de la quebrada mediante áreas verdes que puedan ser utilizadas como espacios de acceso público. - Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU, y su conectividad con la parada del metro.
03	Unidad de Actuación Urbanística EDESA Quitumbe Predios Nro. 169879	Quitumbe		- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos. - Diseñar la vialidad interna y sus conexiones con la vialidad principal frente al predio. - Implementar un espacio público que permita la conexión peatonal entre la estación del metro localizada en la Av. Morán Valverde y la estación del Trolebús en la Av. Quitumbe Ñan. - Ejecutar un equipamiento público de servicios sociales de escala zonal. - Generar fachadas hacia todos los frentes de los lotes internos resultantes del proyecto. - Arborizar todos los espacios públicos, incluyendo las aceras. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre	**Parroquia**	**Descripción**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística Cumbayá Central Predios Nro. 338801 338761 526246 105208 112075 113973 118949	Cumbayá	Generar un nuevo desarrollo urbano de medianas densidades residenciales que incorpore una nueva dotación de equipamientos y espacios públicos accesibles y comercio de escala barrial y sectorial principalmente, que sirva como complemento habitacional a la centralidad Cumbayá.	- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, equipamientos y comercios complementarios a la residencia. - Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU. - Garantizar que, en el diseño, el suelo no construido dentro del área de la UAU sea permeable, arborizado y accesible a la población. - Generar una trama urbana interna que asegure la continuidad con la trama urbana del entorno. - Asegurar la continuidad del Chaquiñán como eje que estructura el nuevo espacio público.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre	**Parroquia**	**Descripción**	**Disposiciones**
01	Unidad de Actuación Urbanística La Betania Predio Nro. 5782935	Alangasí	Generar un proyecto de vivienda de bajas densidades que incorpore vivienda de interés social y un equipamiento recreativo para el sector de Alangasí.	- Generar un desarrollo residencial con comercios y servicios complementarios. - Incorporar de manera obligatoria al menos un 20% de soluciones habitacionales para vivienda de interés social. - Generar un equipamiento recreativo público para el sector. - Desarrollar la vialidad interna como parte de las cesiones de suelo exigidas por la normativa vigente.

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

En el *Anexo 10. Matriz de ajustes en las unidades de actuación urbanística,* se detallan los ajustes de las unidades de actuación urbanística y su respectiva justificación.

G. MODIFICACIONES EN EL TEXTO DE LA ORDENANZA

A continuación se detallan los ajustes realizados al texto del proyecto de ordenanza reformatoria al Plan de Uso y Gestión del Suelo, con sus respectivas justificaciones:

1. Cumpliendo lo dispuesto en la Sesión Extraordinaria Nro. 009 de la Comisión Conjunta de las Comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, convocada con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1137-O y desarrollada el jueves 25 de abril de 2024, se unifican los textos de los proyectos de ordenanza propuestos por la Secretaría General y Planificación y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

2. Por solicitud de EMGIRS se crea una nueva actividad para escombreras mismas que pueden situarse en algunos usos de suelo de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La ordenanza conocida en primer debate establecía que esa actividad no podía permitirse en sub clasificación de suelo de Protección. Debido a que las actividades se autorizan o licencias por usos de suelo y no por subclasificación, se elimina el texto que prohíbe su implantación dentro de la subclasificación de Protección, con concordancia con el régimen de licenciamientos vigente.
   c) Dentro del artículo referente a las condiciones de implantación en usos industriales se realiza una precisión con el literal g):

   a) En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, incluyendo la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

3. Dentro de las condiciones de implantación en urbanizaciones y parques industriales se mejora la redacción de los siguientes literales:

   d) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo urbano con uso de suelo industrial serán aprobadas mediante los procedimientos establecidos en la normativa metropolitana vigente.

   e) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo rural de expansión urbana, o aquellas que se ubiquen en suelo urbano y que requieran una modificación de la norma de aprovechamiento urbanístico, serán aprobadas mediante plan parcial.

   h) Las urbanizaciones y parques industriales deberán incluir en su proyecto de habilitación propuestas para la sostenibilidad ecológica y manejo eficiente de recursos.

4. Acogiendo la observación del ciudadano Alejandro Aguayo de la silla vacía del proyecto normativo, se modifica el concepto de equipamientos culturales, adicionalmente se propone una disposición reformatoria al Código Municipal, para que los conceptos concuerden:

   Cultura (EC): corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.

5. Dentro del artículo referente a "Condiciones de implantación para equipamientos de *infraestructura de agua potable y saneamiento"* se aumenta el área para tanques de agua a 2.000 m2.

6. Acogiendo una solicitud pública para construir un parque en suelo de protección ecológica, se agrega dentro de las condiciones de implantación en este uso de suelo, lo siguiente: *"En proyectos públicos de iniciativa metropolitana enfocados a la provisión de espacio público, se permitirá la implantación de canchas deportivas públicas y mobiliario complementario a actividades recreativas en predios con uso de suelo Protección Ecológica, siempre que no se localicen en quebradas abiertas y no se genere afectación en la cobertura arbórea existente."*

7. Acogiendo la normativa que existía en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con ordenanza metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, respecto a los casos especiales de uso de suelo y edificabilidad, se agrega el siguiente:

   1. En lotes menores a 5.000 m2 de área total, ubicados en suelo urbano en los ejes de uso múltiple que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en los que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo o código de edificabilidad básico, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

   a) La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.

   b) Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima, siempre y cuando el área con el mayor aprovechamiento represente más del 50% del área total del lote.

   c) Esta condición aplicará siempre que la totalidad del lote tenga asignación de edificabilidad básica y de edificabilidad máxima.

   c) Este caso no será aplicado si el lote tiene frente hacia una vía local, en estos casos se respetará la delimitación de la edificabilidad establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

   d) Se exceptúan de estas condición los lotes que tengan asignado uso de suelo Equipamiento y/o Protección Ecológica. Para estos casos se deberá respetar la delimitación y asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas para estos usos de suelo.

   e) Los predios que se acojan a estas condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico.

8. Para asegurar el respeto a la norma urbanística de asentamientos humanos en los cuales el Concejo Metropolitano haya establecido previamente una norma de zonificación, en el artículo de asignación de lote mínimo en suelo rural se agrega lo siguiente: *Se establecerán de manera excepcional áreas de lotes mínimos menores a los determinados en el presente artículo, en los asentamientos humanos que antes de la vigencia de la presente ordenanza, hayan sido asignados a través de ordenanzas del Concejo Metropolitano.*

9. Dentro del artículo de incremento de coeficientes de ocupación de suelo, y con la finalidad de guardar coherencia con el modelo territorial, se aclara el literal de venta de COS en uso de suelo RNR, con el siguiente texto: "En lotes con uso de suelo recurso natural renovab*le tipología 2, con excepción de las parroquias Pacto, Gualea Nanegal, Nanegalito, Calacalí, Nono, Lloa, Chavezpamba, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Atahualpa,se permitirá el incremento del 10% del coeficiente de ocupación de suelo total, adicional al coeficiente establecido en el código de edificabilidad asignado al lote, sin superar el número de pisos establecidos, cumpliendo la reglamentación técnica que corresponda. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones cuyo destino sea la producción compatible con actividades industriales complementarias a los usos IBI e IMI permitidos, que incorporen en su funcionamiento criterios de sostenibilidad ambiental y de manejo de recursos. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, o comerciales diferentes a lo establecido en este literal.".* Adicionalmente, el proyecto inicial contemplaba que la compra de coeficiente de ocupación del suelo en este uso de suelo sea de 5% en planta baja y 10% en cos total, se deja abierto el 10% de cos total para que sea el proyecto, el que defina cómo lo utiliza, sin que esto signifique sobrepasar la altura de la zonificación.

10. Se renumeran las disposiciones generales, transitorias y reformatorias, acogiendo los textos de disposiciones solicitados por la silla vacía y por los despachos de los Concejales Metropolitanos que emitieron observaciones al proyecto de ordenanza. Las disposiciones agregadas por solicitud de la Comisión de uso de suelo y de las observaciones receptadas, son las siguientes:

    1. El lote mínimo que se encuentra establecido en el literal c) del artículo 147 de la presente Ordenanza no se aplicará en asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados a la Unidad responsable de regularizar los asentamientos humanos, con fecha anterior al 11 de noviembre de 2022, que podrán ser declarados de interés social.

    2. En los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados o ingresados a la Unidad responsable de regularizar los asentamientos humanos, con fecha anterior al 11 de noviembre de 2022, que podrán ser declarados de interés social, se podrán aprobar lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.

    3. Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el predio perteneciente al Centro de Convenciones Bicentenario con número de predio referencial 3553162, se determinará el modelo de gestión mediante la figura de fidecomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.

    Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria. La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de las partes en función de lo establecido en la presente ordenanza.

4. Encárguese a la Administración General en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la formulación de mecanismos que incluyan incentivos para la reubicación de industrias asentadas en uso de suelo prohibido hacia áreas industriales determinadas en el por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios.

5. Los anexos 51, 52.A, 52.B, 53, 54, 55, 56 de esta Ordenanza, que contienen la vialidad local y principal del Distrito Metropolitano de Quito, estarán vigentes hasta la aprobación de las ordenanzas que aprueban los sistemas de vialidad en sus diferentes categorías, por parte de las entidades competentes de acuerdo al Código Municipal, conforme lo establecido en las disposiciones transitorias Décima Primera y Décima Segunda de la presente Ordenanza.

11. *Agréguese como literal g) del artículo 507 "Impuesto a los inmuebles no edificados" del Código Municipal, el siguiente:*
g) No estarán sujetos al recargo los solares que se encuentren afectados por vías o afectaciones especiales que no permitan habilitar el lote.

12. Se propone retirar de las disposiciones derogatorias las siguientes: ***Sexta.-*** *Deróguese la Ordenanza Metropolitana Nro. 0460 sancionada el 14 de noviembre del 2013 que contiene: La Estructuración Parcelaria y Aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centralidad Quitumbe" y* ***Novena.-*** *Deróguese la Ordenanza Nro. 0559 sancionada el 09 de mayo del 2014 que aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial Denominado "Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera".*
Todo esto con la finalidad de mantener vigente el instrumento principal del cual se derivan los convenios de cumplimientos de obligaciones que constan en las ordenanzas correspondientes.

H. CONCLUSIONES

- Respecto a las solicitudes de ajustes o cambios en uso de suelo y edificabilidad realizadas por los ciudadanos, es importante señalar que el criterio de esta dependencia municipal se encuentra justificado de manera técnica y legal en observancia de la normativa nacional y metropolitana vigente. Los análisis se realizan de manera integral y considerando el alcance de la presente actualización del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los instrumentos de planificación urbano y territorial no consideran un análisis de manera individual o de lote en lote por el contrario, se generan en función de una caracterización de variables y criterios técnicos, ambientales, económicos, legales, entre otros; por lo que, la revisión de la normativa y actualización y/o cambios de zonificación requeridos por los ciudadanos se realizaron conforme a lo dispuesto por la normativa local y nacional vigente y se ponen en consideración del seno del Concejo Metropolitano, mediante su facultad legislativa, para su análisis y aprobación de ser el caso. Para tal fin se ha generado una serie de matrices documentadas con toda la información de respaldo correspondiente.
- Respecto a los ajustes en equipamientos para predios identificados para la posible ubicación de proyectos estratégicos como por ejemplo Quitopías, Casas Somos u otros que actualmente en la norma vigente se encontraban sin asignación específica de edificabilidad (CEQ), o que cuenta con aprovechamiento urbanístico insuficiente para su posible desarrollo, se ha propuesto el ajuste del aprovechamiento correspondiente.

- Las observaciones receptadas por esta secretaría provenientes de concejales metropolitanos, ciudadanos acreditados a silla vacía, entidades metropolitanas, colectivos, cámaras y ciudadanos que ingresaron sus oficios mediante la Secretaría General de Concejo Metropolitano, han sido procesadas y analizadas en el marco técnico y legal determinado por la normativa nacional y metropolitana vigente. Para ello las respuestas se registran y remiten en la matriz en calidad de anexo correspondiente del presente informe.
- Respecto al sector La Floresta como se detalla en el presente informe, el proyecto de ordenanza plantea derogar la disposición transitoria trigésimo cuarta de la ordenanza metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-202, en cumplimiento de lo establecido en la RESOLUCIÓN No. SOT-INAR-DIS-2023-115. Así mismo, se detalla que los contenidos del plan urbanístico complementario del sector La Floresta, que cumplió con el proceso participativo que establece la norma vigente, ha sido adaptado al proyecto de ordenanza que reforma el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Adicionalmente, se propone ajustes en concordancia con las homologaciones de usos y edificabilidad, bajo las consideración de los análisis técnicos territoriales correspondientes.
- La actualización de la normativa urbanística en los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en suelo rural responde a las solicitudes presentadas por la Unidad Especial Regula tu Barrio, conforme a lo establecido en la sesión Nro. 16 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo. Estas actualizaciones han sido objeto de revisión y validación conjunta con la mencionada Unidad, considerando criterios como la consolidación del asentamiento humano, su integración con el entorno y el tiempo de permanencia en el sector, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales establecidos por la normativa vigente. Las actualizaciones fueron validadas por la unidad encargada de los procesos de regularización conforme se detalla en el presente informe y se mencionan los oficios de entrega de información.

  En este proceso, se han descartado aquellos asentamientos que presenten riesgos de movimientos en masa clasificados como alto o muy alto, así como aquellos ubicados en zonas con presencia de bosques protegidos, áreas del sistema nacional de áreas protegidas y áreas naturales protegidas del subsistema metropolitano.

- Se ha realizado un ajuste en la redacción y contenidos de los objetivos y disposiciones de obligatorio cumplimiento con el fin de proporcionar mayor claridad respecto a las Unidades de Actuación Urbana (UAU) bajo la gestión del operador urbano, se ha llevado a cabo un proceso de revisión y especificación detallada de dichas disposiciones.

- Con la finalidad de mejorar el contenido del texto del proyecto de ordenanza y en concordancia con las observaciones emitidas por los concejales metropolitanos durante el primer debate y hasta el 01 de mayo de 2024 acorde a la Resolución No. SGC-ORD-002-SCCPEYCUS-015-2024 resuelta por la Comisión conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, se han propuesto ajustes justificados debidamente en el presente informe y en los oficios remitidos por los concejales metropolitanos.

I. FIRMAS

Aprobado por:

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial	
Revisado por:	
Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial	
Revisado y elaborado por:	
Ing. Geo. Daniel Sebastián Castañeda Fraga Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial	Ing. Geo. Tatiana Astudillo Ortega Jefa de la Unidad de Geomática
Elaborado por:	
Arq. María Soledad Anda Gordillo Coordinadora	Ing. Geo. María Belén López Romo Coordinadora
Soc. Cinthia Gabriela Jaramillo Ochoa Analista	Abg. Ismael Enrique Villagómez Paredes Analista
Ing. Geo. Estefanía de los Ángeles Acurio Verdesoto Analista	Arq. Estéfany Patricia Dávila Flores Analista

Arq. Fernando Javier Cazco Baca Analista	Ing. Geo. Mayra Alejandra Chicaiza Flores Analista
Arq. María Fernanda Manzano Pinto Analista	Arq. Camila Torres Tapia Analista
Ing. Geo. Elba Marina Trujillo Carranza Analista	Ing. Geo. Adrián Santiago Yépez González Analista
Arq. Rosa Catherine Zurita Garrido Analista	Arq. Monserrat Carranza Coordinadora