

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

19 DE DICIEMBRE DE 2017

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, siendo las 09h20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, MSc. Patricio Ubidia y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Patricio Jaramillo, Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Pablo Ortega y Carlos Espinel, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Arq. Juan Gallo y Dr. Nelson Muñoz, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luigi Jiménez, funcionario de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Abgs. Sebastián Cornejo, Galo Salazar y Julio Antón, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Arq. Marco Galarza, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Ing. Anabel Vintimilla, Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Mario Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Darío Vélez, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arqs. Consuelo Agreda, Jenny Pinto y Ramiro Prado, funcionarios de la Administración Zonal La Delicia; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Arq. Lorena Velástegui y Abg. Stephanie Robles, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Sclga. Cristina Cevallos, funcionaria del despacho del concejal Carlos Páez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el cual es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que se incorpore como punto 1 el conocimiento y resolución del oficio suscrito por el Ing. Homero Aguilar; y, como punto 2 el conocimiento y resolución de las observaciones realizadas en primer debate al proyecto de Ordenanza Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbano y rural.

ORDEN DEL DÍA:

1. **Conocimiento y resolución del oficio suscrito por el Ing. Homero Aguilar Sosa, quien solicita la fe de erratas referente al número de juicio de partición que se viene tramitando en la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre, ya que se ha hecho constar en número 17203-2016-11656-UJTFMNAQ, cuando lo correcto es 17230-2016-11656-UJTFMNAQ.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Procede a dar lectura del oficio suscrito por el Ing. Homero Aguilar Sosa, y pone a consideración de la comisión la aprobación de la fe de erratas solicitada. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 1).

Los señores concejales Jorge Albán, Patricio Ubidia y Sergio Garnica Ortiz **resuelven:** autorizar al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y al Secretario General del Concejo, proceder con la fe de erratas en el informe de Comisión No. IC-2017-199, conforme lo solicita el peticionario.

- 2. Conocimiento y resolución de las observaciones realizadas en primer debate por el Concejo Metropolitano al proyecto de Ordenanza Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valoración de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la primera observación presentada por el concejal Carlos Páez señala que en el artículo 7 al parecer hay un error; donde dice "Fot: fondo de lote tipo o fondo equivalente", debe eliminarse "o fondo equivalente", e incorporarse al final donde dice: "Fx: Fondo del lote a evaluar". (Se adjunta copia del oficio No. SG-3627 como anexo 2).

Arq. Juan Gallo, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Manifiesta que en la Ordenanza estaba establecido el fondo tipo o fondo equivalente lo que corresponde a que cada zona homogénea se determina un fondo que es predominante, ese es el lote con el que se relaciona a toda la zona homogénea, por ello se determina como fondo equivalente.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que se mantiene la fórmula anterior, y la misma nomenclatura, la segunda observación del concejal Páez tiene relación con este tema.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se prepara una explicación técnica para segundo debate; en la tercera observación el concejal Páez sugiere que se incorpore la fecha de la última actualización en la información de respaldo.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que las AIVAs no tienen incremento, ni disminución, ni variación del valor; lo que cambia es el número de predios ya que se van incrementando por la gestión que se va realizando, lo cual se indicará en la ordenanza con la fecha del último corte.

Siendo las 09h33 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que esta incorporación se realice en la exposición de motivos, indicando que el número de predios variará por la dinámica de procesos.

La siguiente observación del concejal Páez señala que hay disposiciones transitorias que deberían constar en las disposiciones generales.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que Procuraduría Metropolitana en su informe hizo la observación de que las Disposiciones Transitorias: Primera, Segunda, Cuarta Séptima, Octava; y, Novena del proyecto de ordenanza corresponden a disposiciones generales.

Concejal Jorge Albán: Indica que las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera son parte de un mismo contenido, por lo que se debería incorporar en un solo texto como disposición transitoria.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que es procedente ya que las disposiciones transitorias primera y segunda encuentran la transitoriedad en la disposición transitoria tercera.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que unifica las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera y se mantienen como transitoria; en relación a la disposición transitoria cuarta se acoge el criterio de Procuraduría Metropolitana de que pase a ser disposición general.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta de la disposición transitoria quinta debería eliminarse, ya que según se informó, ya se incorporó los cambios del PUOS en el proceso de valoración.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la disposición transitoria sexta debería eliminarse ya que cuenta con la Ordenanza de Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Con relación a las disposiciones transitorias: séptima, octava y novena se acoge el criterio de Procuraduría Metropolitana y pasan a ser disposiciones generales.

En la siguiente observación el concejal Páez propone que se incorpore dentro de la Ordenanzas, como está en el capítulo 7 del acuerdo Ministerial No. 029-16 del MIDUVI, sobre las normas técnica para el catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales, donde se establezca una validación en base a la Norma NTE INEN ISO 2859-1:2009, cumpliendo los requisitos establecidos en dicha norma. Propone se incorpore en una transitoria este tema con un plazo de un año; además que se elabore una disposición general a fin de que la Administración General brinde todas las facilidades para cumplir con la aplicación eficaz de la presente norma.

Solicita que se incorporen en la parte considerativa el artículo 19 y el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo, que establecen suelo rural, y una disposición transitoria para dar cumplimiento con el requerimiento de la subclasificación establecidas en el artículo 19.

La última observación del concejal Páez indica que sobre las fuentes de actualización, no se establece lo que señala la Ley contra la especulación del suelo, sobre la actualización al valor comercial de los avalúos catastrales, debe establecerse un procedimiento conjunto con las Notarías y el Registro de la Propiedad para que se ejecute eficientemente.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que sobre este tema se está trabajando dentro de lo que es el paso de información en el Registro de la Propiedad, falta un sistema automático para no tener que volver a tipear en Excel para nuevamente cargar en el sistema.

Siendo las 10h14 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Sugiere incorporar una disposición transitoria en la que se exija un mecanismo que permita una interconexión más fluida con el registro de la Propiedad.

Concejal Jorge Albán: Indica que el sentido va más allá de un mecanismos, se requiere saber si los valores catastrales inciden en el compro del impuesto predial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone se incorpore una disposición transitoria en la que se establezca que las Direcciones de: Catastro e Informática en conjunto con el Registro de la Propiedad, realicen todas las gestiones para establecer una conexión en línea con las demás entidades competentes, cuyo proyecto se presentará en un plazo de 3 meses. Además se incorpore en la parte considerativa el artículo 561.18 de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

La primera observación de la concejala Soledad Benítez solicita que se incorpore una transitoria relacionada con la valoración de los predios que están en los procesos de regularización, en los mismos términos de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0093, de 2015.

Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que se ha incorporado la disposición transitoria tercera pero se ha incorporado al final del segundo inciso *"para lo cual la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, proporcionará la información correspondiente"*.

Concejal Jorge Albán: Propone se incorpore una transitoria en la que se indique que las transacciones que fueron previamente acordadas con base en un valor catastral anterior se mantendrá con ese valor, para lo cual presentaran informes específicos que justifiquen dicho procedimiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la siguiente observación de la concejala Benítez indica que se puede evidenciar que existe un incremento mayor en algunas zonas, especialmente en el norte, que en las zonas periféricas o populares. Existen sectores de clase media, media alta, de similares característica, que tienen diferencias considerables en el valor. Hay sectores donde considera que el valor es muy bajo, con por ejemplo en el Centro Histórico.

Concejal Jorge Albán: Indica que esta observación; y, algunas otras realizadas por otros Concejales, se refieran a aclaración de la aplicación de la fórmula que ha cambiado en la ordenanza, por lo que solicita se presentes ejemplos, como los expuestos por la concejala Benítez más unos ejemplos en zonas urbanas y rurales donde los incrementos son sustanciales.

Siendo las 10h56 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia y sale el concejal Eduardo Del Pozo.

En cuanto al Centro Histórico se requiere fijar un sistema de valoración distinto para el área patrimonial, se requiere un tratamiento específico. Solicita se remita el texto final de manera urgente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore todo lo tratado en esta sesión; somete a votación el proyecto de Ordenanza a fin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación en segundo debate.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir el proyecto normativo para su aprobación en segundo debate en el seno del Concejo Metropolitano.

3. Presentación del texto final del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana del Plan de Uso y Ocupación del Suelo contenido en Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016.

1.1 Texto del Proyecto de Ordenanza.

1.2 Anexos.

1.3 Cuadros.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el texto que acaban de recibir cuenta con los últimos cambios realizador por la Secretaría, iniciando en el artículo 4, que está relacionado a todas las actividades económicas en suelo incompatible, se ha agregado el literal c) respecto a los establecimientos de tipología CM1A. (El texto de Ordenanza se adjunta a la presente acta como anexo 3).

En el artículo 6, la diferencia está en que al tratarse de una especificidad de riesgo relacionado a hundimiento de terreno por fangosidad se pueden hacer medidas específicas como disminuir el número de pisos; mientras que en movimientos es masa debe haber relocalización o elaboración de taludes o muros de contención.

Concejal Jorge Albán: Sugiere ver el esquema de esta reforma, ya que mientras haya cambios no pueden concluir, requieren un texto final sin corrección de cambios. Solicita se remita el texto presentado en esta sesión de forma digital.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se realice una mesa de trabajo entre los señores Asesores de los Concejales miembros de la Comisión y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, propone que se suspenda la sesión, la cual se reinstalara mañana 20 de noviembre de 2017 a fin de revisar el texto final del PUOS.

Siendo las 11h47 se suspende la sesión, misma que se reinstalará el 20 de diciembre de 2017.

REINSTALACIÓN

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, siendo las 10h18, se reinstalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Srta. Marina Quevedo, Sr. Marco Ponce y Sr. Jorge Albán, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Patricio Jaramillo, Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Viviana Figueroa, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Ana Rosero y Sra. Camila Lanusse, funcionaras de la Alcaldía Metropolitana; Abgs. Sebastián Cornejo, Galo Salazar, Bruno Andrade y Julio Antón, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Ing. Anabel Vintimilla, Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Mario Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Darío Vélez, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arqs. Gabriela Nina y María Fernanda Duque, funcionarias de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho de la concejal Marina Quevedo, alterna del concejal Sergio Garnica; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que en la sesión anterior se analizó hasta el artículo 6, luego del cual hay varios cambios que se deben revisar, más el informe que presentaran sobre el anexo con lo que se podría concluir este tema para su análisis en primer debate.

Manifiesta que tiene algunas observaciones de forma como: en el penúltimo considerando se debe poner fecha, al igual que en el título de la ordenanza y en la exposición de motivos; en el artículo 2 luego de actividades se debe eliminar "*de equipamiento*".

Siendo las 10h23 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Solicita se incorpore un artículo en las disposiciones generales y transitorias en el que se indique las disposiciones eliminadas y se mantenga de manera puntual las que se realicen cambios, pide se revise las disposiciones transitorias que tienen cambios de plazos y contenidos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el artículo 9 se he incorporado: "*dispóngase a la Administración General la asignación de los recursos presupuestarios necesarios para el cumplimiento de esta disposición*".

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Manifiesta que los cuerpos legislativos no son competentes para tomar decisiones que incrementen el presupuesto.

Concejal Marco Ponce: Propone que se cambie "*asignación de los recursos presupuestarios necesarios para*" por "*brindar las facilidades habilitatorias*".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 10 se propone la ampliación a 90 días de plazo para el Plan Vial de la Parroquia Tumbaco:

Collaquí. En el artículo 11 se propone ampliar el plazo a 18 meses para los planes especiales, y la eliminación del Plan Especial del sector suroccidental en la zona comprendida como Hacienda El Pugro hasta la quebrada Saguanchi.

Siendo las 10h33 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone que al igual que en el artículo 9 se cambie "*recurso presupuestarios*" por "*facilidades que habiliten*".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el artículo 18 propone la ampliación del plazo a 240 días para el Plan Especial La Mariscal.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone que se incorpore luego de 240 días la frase: "*improrrogables y de acuerdo al cronograma adjunto en la presente ordenanza*".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 19 se incorpora una transitoria a fin de que en un plazo de 60 días, la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, elabore un reglamento para las actividades económicas con uso de suelo incompatible de tipología CM1A, los administrados de dichos establecimientos tendrán un plazo de 90 días contados a partir de la publicación de este reglamento para solicitar la LUAE.

Concejal Marco Ponce: Consulta si consta en el proyecto de Ordenanza que por contravenciones de ordenanza o normativas legales vigentes se procede a la clausura definitiva del establecimiento.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que sí se trató este tema, el cual se lo tratará mediante procedimiento especial, a su criterio se debería especificar el procedimiento para este tipo temas en el reglamento.

Concejal Marco Ponce: Solicita conste en actas su observación respecto a que esto sea reglamentario, ya que el criterio de que se cierre o no un establecimiento de manera definitiva por realizar actos ajenos a la competencia Municipal, le corresponde a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Manifiesta que los actos sancionatorios no son competencia de la Secretaría, si se debe corregir de alguna manera el tema sancionatorio tendrá que pasar por el Concejo, por lo que a su opinión se debe establecer en el reglamento los procedimientos a seguir.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Propone que en el artículo 19 se elimine la última frase que dice: "*Una vez fenecido dicho plazo, no se podrá receptor nuevas solicitudes*".

Los señores concejales Marina Quevedo, Marco Ponce y Jorge Albán acogen la propuesta presentada por el Arq. Herdoíza de eliminar la última frase del artículo 19.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el artículo 20 corresponde a la incorporación de una disposición transitoria respecto a que los predios con un

radio de influencia de 150 metros a la redonda de la planta de cloro-gas El Troje podrán obtener LMU 10 y/o LMU 20, una vez que se haya implantado el sistema Scrubber.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el concepto es razonable, sin embargo es un tema delicado ya que hay antecedente, por lo que propone que se incorpore un plazo de 6 meses para la implantación del sistema Scrubber.

Siendo las 11h09 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el artículo 21 corresponde a la sustitución del numeral 3 del artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Concejal Jorge Albán: Propone que antes del artículo 21 se incorpore como título "disposiciones reformativas de la Ordenanza Metropolitana No. 172"; indica que ya se incorporo una disposición en el PUOS habilitando estas áreas de protección, por lo que con esto se está haciendo un detalle mayor de ese artículo. Indica que no solo se aplica a propiedad horizontal, a su parecer conceptualmente no está bien, ya que son proyectos residenciales donde puede haber una residencia o 5 casas, los proyectos turístico no son de propiedad horizontal; como segunda observación, no necesariamente se deba hablar de reforestación ya que es una de las formas de protección ecológica no la única, se debería establecer un plan de manejo ambiental, y podrán ser destinadas a uso comunitario.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 22 se ha cambiado la palabra "edificación" por "el lote".

En el artículo 23 se incorpora un párrafo luego del literal f), relacionado con la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad en tema de predios patrimoniales.

El artículo 24 está relacionado con los predios ubicados en zonificación de promoción ZC, son áreas con zonificación variable que se les asignaría datos de zonificación en función de un acuerdo entre el propietario y el Municipio, lo cual en la práctica se ha dificultado, por lo que proponen un procedimiento para asignar datos a esos predios.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que en su opinión hay demasiado texto innecesario, está de acuerdo en que las ZC adquieran datos de zonificación ya que dejar abierto genera dificultades y equívocos, lo primero que hay que resolver es que se le asigne una zonificación en función del entorno, lo que se realizaría por defecto; y para las zonas especiales se puede aplicar los proyectos de propiedad horizontal o los PUAE para lo cual seguirán los proyectos ya establecidos, solicita se simplifique el texto y se lo analice en Concejo.

Concejal Patricio Ubidia: Manifiesta que a su criterio los PUAE son una conquista del Municipio ya que permite tener una herramienta de planificación de mayor control en el crecimiento urbanístico, está de acuerdo que se simplifique el texto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el artículo 25 está relacionado con las áreas de Protección de Quebrada, la propuesta es eliminar "vías y estacionamientos de visitas".

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el tener acceso a una quebrada pública y tener un mirador está bien, en quebradas privadas generalmente son áreas que no se venden, difícilmente construyen estacionamientos, propone que se deje el texto original hasta hacer un tratamiento adecuado.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en la disposición final segunda están proponiendo que el PUOS prevalezca sobre toda norma igual o menor jerarquía, salvo Planes Parciales, Planes Especiales y PUAE.

Concejal Marco Ponce: Propone que se cambie la palabra "salvo" por "exceptuando".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se incorporaría la disposición final quinta la cual indica que la ordenanza, el apéndice que contiene el Cuadro de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad, serán protocolizadas ante Notario Público por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.

Propone que se incorpore como disposición general los mapas relacionados a vivienda unifamiliar y vivienda bifamiliar.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Solicita se informe sobre el avance obtenido en la mesa de trabajo mantenida entre los Asesores de los señores Concejales y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que el día de ayer hubieron 2 reuniones, en la de la mañana han conocido el CIU con muchas particularidades que generaron preocupación, como eran los polígonos de tiro, la fabricación de panela, el funcionamiento de los establecimientos CM1A, y una vez que han recibido la explicación respectiva, se determina que existe una aceptabilidad en la propuesta que está presentando la Secretaría. Los cambios son de fondo, ya que el CIU lo que ha hecho es poder identificar todas las actividades que se tiene de acuerdo a tipologías frente a los usos, por lo que contiene unas tablas adjuntas denominadas apéndice que permiten un manejo efectivo de este instrumento.

En cuanto al anexo lo pudieron revisar en horas de la tarde lo que corresponde a asignaciones de suelo con sus condiciones generales y particular de asignación, se han revisado las zonificaciones asignadas, que fueron conocidas por la Comisión anteriormente, al igual que la estructura vial y las áreas de protección especial, a medida del tiempo, han podido hacer una revisión lo más profunda de estos detalles, llegando a tener una absoluta conformidad con las observaciones que han presentado anteriormente cada uno de los señores Concejales, únicamente tendrían unos cuatro temas que requerían, por la complejidad que ello implica, que sean conocidos por los señores Concejales, uno de ellos es el funcionamiento de las actividades industriales IA que son manufacturas en uso de suelo residencial 2, antes no existía.

Otro tema tiene que ver con la utilización de los comercios CZ1A relacionado con bares y discotecas en suelo residencial rural 2, ese uso de suelo está destinado para pequeños poblados que funcionan como una pequeñísima ciudad y que tienen todo tipo de actividad.

El tercer tema tiene que ver con las ferias libres de autos en el sentido de que se proponía que exista solo 2 ferias en el Distrito Metropolitano de Quito, existe una observación por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de que podría llevar a una suerte de monopolio.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Indica que los dos primeros temas requerirían revisión, en el tercer tema se podría eliminar el número de ferias y mantener el radio de 25 kilómetros de distancia entre ferias.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el cuarto tema está relacionado con los columbarios, actualmente están asociados a los centros funerarios, la propuesta es que se pueda depositar las cenizas de los difuntos en uso de suelo múltiple y en RU3.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Solicita se remite el texto con las correcciones y sin control de cambios a todos los señores Concejales, en los cuadros y en el anexo mantener el color amarillo en los cambios propuestos. Solicita se someta a votación la aprobación de que el proyecto de Ordenanza pase a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejala Marina Quevedo: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Patricio Ubidía: A favor.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen favorable para que el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana del Plan de Uso y Ocupación del Suelo contenido en Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016 pase a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 12h10 se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

Sr. Jorge Albán
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo (S)**

Abg. Diego Cevallos Salgado
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**

VLJ

ANEXO

1

Aprobado
TA SG RU

Quito, 8 de diciembre 2017

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente

De mi consideración:

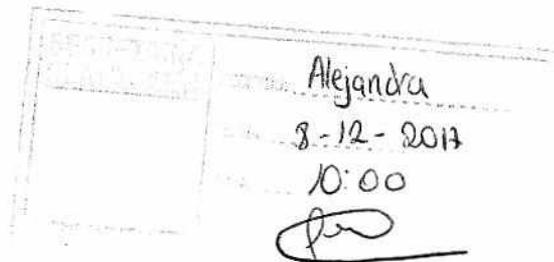
Por medio del presente me permito poner en su conocimiento que por error involuntario en lo referente al número de juicio de partición propuesto por Ruth Jimena Pérez Acuña en contra de Verónica Del Carmen Pérez Acuña, que se viene tramitando en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, se ha hecho constar el número incorrecto 17203-2016-11656-UJTFMNAQ. Siendo el **correcto 17230-2016-11656-UJTFMNAQ**, por tal motivo solicito se digno emitir la Fe de Erratas a efectos de corregir este Lapsus Calami y se disponga el envío de la Resolución de Consejo al Juzgado de Origen.

Si más por el momento me suscribo.

Atentamente,



Ing. Hornero Aguilar Sosa
170627004-6



Alejandra
8-12-2017
10:00




ANEXO

2

Oficio No.: SG- 3627
Quito D.M., 18 DIC. 2017
Ticket GDOC: 2017-152779

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza de Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018 - 2019.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018 - 2019, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Carlos Páez:

- En el artículo 7 que establece los factores para corrección de suelo urbano, en el factor de fondo, en la descripción de los términos al parecer hay una equivocación; donde dice "Fot: Fondo de lote tipo o fondo equivalente", la parte final "o fondo equivalente" debe eliminarse, incorporándose al final de donde dice: "Fx: Fondo del lote a avaluar".
- En la parte donde dice: "Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula": En la fórmula se pone "Pe", cuando debería ser "Fot".

- Sugiere que se incorpore la fecha de última actualización en la información de respaldo.
- Hay disposiciones transitorias que deberían constar en las disposiciones generales, la comisión debe verificar esto.
- Propone que se incorpore dentro de la Ordenanza, como está en el capítulo 7 del Acuerdo Ministerial No. 029-16 del MIDUVI, sobre las normas técnicas para el catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales; donde se establezca una validación en base a la Norma NTE INEN ISO 2859-1:2009, cumpliendo los requisitos establecidos en dicha norma.
- Solicita que se incorpore una disposición transitoria que establezca que en el transcurso del siguiente año se pueda evaluar los avances que se tenga en esta dirección.
- Sobre las fuentes de actualización, no se establece lo que señala la Ley contra la especulación del suelo, sobre la actualización al valor comercial los avalúos catastrales, debe establecerse un procedimiento conjunto con las Notarías y el Registro de la Propiedad para que se ejecute efectivamente.

b) Concejala Soledad Benitez:

- Solicita que se incorpore una transitoria relacionada con la valoración de los predios que están en los procesos de regularización, en los mismos términos de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0093, de 2015.
- Se puede evidenciar que existe un incremento mayor en algunas zonas, especialmente en el norte, que en las zonas periféricas o populares. Existen sectores de clase media, media alta, de similares características, que tienen diferencias considerables en el valor. Hay sectores donde considera que el valor es muy bajo, como por ejemplo en el Centro Histórico.
- Es importante poner un título para cada artículo, sólo en algunos se pone.

c) Concejala Susana Castañeda:

- Consulta sobre los criterios empleados para el incremento del valor de los predios, ya que hay incrementos sustanciales tanto en el área urbana como en la rural; solicita se informe la aplicación de los principios tributarios.
- En los considerandos debe hacerse referencia a la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, sobre el plazo de dos años para el levantamiento catastral en las zonas rurales.

- En la fórmula para la valoración del suelo en zonas rurales, consulta si en este caso se está tomando en cuenta los cambios al PUOS realizados en 2016.
- Qué pasa con el suelo que sufrió un cambio en su clasificación y uso de suelo. Hay casos en Tumbaco donde se cambiaron 8 hectáreas, consulta cómo se modifica el avalúo en casos como este.
- Se realizaron cambios en las tablas de la Ordenanza
- Concuerda con la observación que se hizo sobre los predios que estén en proceso de regularización.

d) Concejal Eddy Sánchez:

- Consulta a qué se debe que en las tablas de adicionales constructivos, en el rubro correspondiente a ascensores, por qué existe una disminución bastante considerable en este rubro.

e) Concejal Jorge Albán:

- Consulta cuál es la diferencia o si son diferencias significativas o mínimas, entre lo que sería la norma nacional y las normas locales para el método de revalorización.
- Hay dos factores para la revalorización, uno para el suelo donde se toman en cuenta los AIVAs, y, el otro para las construcciones que es más pormenorizados. La valoración del suelo se hace en función de las características físicas del lote, pero para modificar el valor del AIVA, más general, qué metodología se utiliza, ya que los factores de corrección no están muy desarrollados.
- En los cambios de suelo, hay AIVAs donde los cambios del suelo son muy significativos, tanto en suelo urbano o rural; consulta el motivo del por qué se producen estas modificaciones tan sustanciales. La metodología debe ser explícita, propone que sea incorporada como un anexo.
- Coincide con la observación relacionada con ordenar las disposiciones, generales y transitorias, realizada con el Concejal Carlos Páez.

f) Concejala Luisa Maldonado:

- En relación al Programa de Vivienda Ciudad Bicentenario, solicita que se considere el valor inicial pactado con las familias al momento de la actualización pactada a 2012, ya que los beneficiarios no estarían en la

capacidad de asumir los nuevos valores actualizados. Hay 28 familias que no cuentan ni siquiera con promesa de compraventa, para estos casos solicita que se tome en cuenta el problema social generado por la propia municipalidad; por lo tanto que se considere de manera individual cada caso incorporando una disposición transitoria con el siguiente texto:

“Para el caso de las unidades de vivienda y parqueadero, del Proyecto Ciudad Bicentenario, en virtud de ser un proyecto de interés social, cuyo plazo de construcción haya excedido los plazos determinados para su ejecución, las viviendas tendrán la valoración del catastro inmobiliario realizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del año 2012; en consecuencia el valor de venta de dichos inmuebles será el valor que fue fijado en el año 2012 por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; esta disposición regirá para todas las transferencias de dominio que tenga su origen en promesas de compraventa o reservas realizadas por los adquirentes de estas viviendas, realizadas hasta el año 2012.”

g) Concejal Luis Reina:

- Coincide con mantener una disposición transitoria en los mismos términos de la Ordenanza Metropolitana No. 0093 relacionado con los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.
- Observa casos muy generales por lo que solicita una explicación más detallada ya que existen incrementos sustanciales en el valor de los predios.
- Se incluyen los factores de corrección, se establecen a los cerramientos; solicita que los cerramientos que sean amigables con el ornato o que contribuyan a la seguridad del sector, tengan cierto factor de corrección.

h) Concejal Mario Granda:

- Solicita que se haga una revisión profunda para evitar futuros reclamos ya que existen inconsistencias como las presentadas por la C. Soledad Benítez.

i) Concejala Anabel Hermosa:

- Sobre los anexos, consulta sobre los incrementos importantes realizados a los predios en distintas zonas del distrito, con énfasis en las zonas rurales y periféricas, donde se evidencian incrementos que sobrepasan el 1000%.

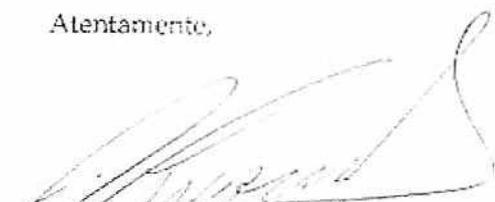
- En relación a la disposición transitoria segunda, se debe definir un plazo para ejecutar este tipo de acciones.
- En la disposición transitoria quinta, se debe sustituir el término "podrán" por "deberán".

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejales y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 18 de diciembre de 2017, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-12-18	

Ejemplar 1: Destinataria
 Ejemplar 2: Archivo numérico
 Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
 Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
 CC: **Con copia junto con expedientes originales**
 Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
 Ejemplar 6: Administración General
 Ejemplar 7: Dirección Metropolitana de Catastro

ANEXO

3

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT 2015-2025) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su

sanción en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. xxx de fecha xx de xx de 2017, luego de su sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Durante los meses de abril 2017 a enero 2018, el equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo, los cambios propuestos dentro del PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye una versión actualizada del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de sus anexos, con incorporaciones necesarias para una adecuada regulación y administración del suelo.

La presente reforma se enfoca en replantear importantes y necesarios cambios en materia de uso y ocupación de suelo entre las cuales se puede mencionar:

- Ajustes en admisibilidad de actividades económicas y compatibilidades de suelo con sus correspondientes implicaciones en materia de licenciamiento económico
- Homologación entre el CIU versión 4.0 y las actividades económicas permitidas en los diferentes usos de suelo,
- Un adecuado aprovechamiento del suelo en áreas urbanas que presentan aptitudes para receptor una mayor densidad poblacional

~~Cabe señalar que el proceso de actualización del PUOS ha tenido en cuenta la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el RO No. 711 con fecha 14 de marzo del 2016, la cual caracteriza las tierras rurales por su uso productivo y protegido. A partir de esta ley se establecen nuevas condiciones para el aprovechamiento y restricciones establecidas sobre el suelo rural bajo el seguimiento y control de la Entidad Agraria Nacional.~~

~~El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos — INEC, en su Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010, estableció la tabla de densidades netas e índices de composición familiar para parroquias urbanas y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.~~

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. xxxx, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;
- Que**, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que**, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*;
- Que**, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *“1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”*;

- Que**, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos;
- Que**, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría;
- Que**, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. (...);*
- Que**, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...);”*
- Que**, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, señala que a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, les corresponde *“clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones*

correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;

Que, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790, de 5 de julio de 2016, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos.*

Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;

Que, la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“(...) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”;*

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 contiene: los principios de la Planificación Metropolitana del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, disponen que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de este y su eficacia jurídica de conformidad con el artículo 424 de la Constitución;

Que, el artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, sobre la clasificación general del suelo en función de su aprovechamiento, se clasifica en urbano y rural;

Que, el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución No. 003-2014-CNP de 12 de mayo de 2014, expidió los lineamientos y directrices para la actualización y reporte de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, procesos que para el efecto deben establecer el diagnóstico, la propuesta y el modelo de gestión de los respectivos gobiernos

locales, haciendo efectivo el derecho a la participación ciudadana como una forma de expresión democrática y garantía del pleno ejercicio de las prerrogativas constitucionales;

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015; y,

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Que, Mediante Ordenanza Metropolitana No. xxx de fecha xx de xx de 2017, luego de su sanción en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Que, para una eficiente administración del suelo y de las actividades económicas y constructivas que en él se desarrollan, es necesario contar con una herramienta actualizada de regulación, que facilite a la Corporación Municipal y a la ciudadanía, ejercer sus competencias y derechos respectivamente,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. xxx, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

~~Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza es un instrumento de regulación metropolitana que constituye parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la clasificación, usos, ocupación y~~

~~edificabilidad del suelo, de tal manera que coordine los aspectos esenciales del funcionamiento de todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.~~

~~Artículo 2. **Ámbito de aplicación.** La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en suelo urbano como en rural.~~

~~Artículo 3. **Glosario y abreviaturas de términos.** Sin perjuicio de los términos conceptualizados en las ordenanzas metropolitanas vigentes relativas al uso del suelo, se consigna las siguientes definiciones:~~

~~PMDOT: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.~~

~~PUOS: Plan de Uso y ocupación del Suelo.~~

~~COS PB: Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.~~

~~COS Total: Coeficiente de ocupación del suelo total.~~

~~LUAE: Licencia única de actividades económicas.~~

~~CIU: Clasificador internacional industrial uniforme.~~

~~Equipamiento: Es el destinado para el desarrollo de actividades para todo tipo de servicio social y servicio público.~~

~~ZUAE: Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.~~

~~PUAE: Proyecto urbanístico arquitectónico especial.~~

~~Mancomunidad: Es la unidad que se realiza entre dos o más gobiernos autónomos descentralizados parroquiales con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias.~~

~~PH: Régimen de propiedad horizontal.~~

~~Protección por riesgo: amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo que limitan el aprovechamiento y utilización del suelo, según las vulnerabilidades identificadas.~~

~~Compatibilidad: Son actividades permitidas en un uso de suelo determinado.~~

~~ZC: Zona de promoción para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados.~~

~~Artículo 4. **Contenido.** Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:~~

- ~~• PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.~~
- ~~• PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y~~

~~forma de ocupación.~~

- ~~PUOS V2, de los derechos de vías.~~
- ~~PUOS P2, de áreas de protección especial.~~
- ~~Matriz de cambios como instrumento de trabajo...~~

Artículo 1.- Sustitúyase el Artículo 5 por el siguiente texto: "Cumplimiento normativo.- Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normativas nacionales y metropolitanas vigentes, para su correcto funcionamiento."

Artículo 2.- Refórmese el Artículo 6 con el siguiente texto: "Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades de equipamiento, ~~que hayan finalizado sus actividades,~~ deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

La Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito."

Artículo 3.- Incorpórese una Disposición General con el siguiente texto: "Cuarta.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles ~~y/o no cumplan condiciones de implantación,~~ de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2012, en el mismo lote o predio ~~y/o establecimiento.~~

b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre Enero 2012 y la fecha de sanción de la presente Ordenanza, ~~que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.~~

Para el caso de las actividades económicas de tipología CM1A incompatibles con el uso de suelo, que **demuestren** su preexistencia conforme a lo establecido en los literales a) o b) de esta Disposición General, podrán acogerse al procedimiento especial de licenciamiento a cargo de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y obtener la LUAE, previo a la verificación del cumplimiento de lo establecido en la Disposición General **Quinta del presente texto normativo.**

Artículo 4.- Agréguese la siguiente Disposición General: "Quinta.- (Anterior DT Segunda^[SDC2]) Los establecimientos que se encuentren dentro de la Disposición General Cuarta, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) **Normas** administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos **en el reglamento elaborado** por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, **en coordinación con las entidades municipales competentes**, en el que se **establecen las condiciones técnicas** requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad y turismo.
- c) Para los establecimientos de tipología CM1A, incompatibles con el uso de suelo, deberán cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecerán las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social.

Artículo 5.- Agréguese la siguiente Disposición General: "Sexta.- Para las actividades económicas señaladas en la Disposición General Cuarta de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con **inspección previa**, con excepción de las actividades económicas **CZ1A, CZ1B, CM1A, III1, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne** y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Los establecimientos que **habiendo** iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en lo señalado en las Disposiciones Generales Cuarta, inclumpieren lo dispuesto en la Disposición General Quinta de esta Ordenanza Metropolitana, **no podrán obtener** renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumpla con el ordenamiento jurídico **vigente**.^[EMIG3]

Artículo 6.- Incorpórese la siguiente Disposición General: "Séptima: Para los sectores, **lotes y predios** donde se evidencie **técnica y objetivamente** fenómenos de **subsistencia**^[SDC4] **del suelo** (hundimiento), **claramente identificados y delimitados** en un informe técnico a

cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual igualmente contendrá las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante un informe debidamente motivado, pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de Riesgo, con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de los bienes materiales públicos y privados.

Disposiciones Transitorias:

Artículo 7.- Renúmérese la Disposición Transitoria Cuarta por Primera.

Artículo 8.- Elimínese la Disposición Transitoria Quinta.

Artículo 9.- Renúmérese la Disposición Transitoria Sexta por Segunda, ampliése el plazo de dicha Disposición a un año contado a partir de la sanción de esta Ordenanza y dispóngase a la Administración General la asignación de los recursos presupuestarios necesarios para el cumplimiento de esta Disposición.

Artículo 10.- Renúmérese la Disposición Transitoria Séptima por Tercera y ampliése el plazo de dicha Disposición a un término de 90 días exclusivamente para el Plan Vial de la Parroquia de Tumbaco: Collaquí, contado a partir de la sanción de esta Ordenanza.

Artículo 11.- Renúmérese la Disposición Transitoria Octava por Cuarta y ampliése el plazo de dicha Disposición a un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, exclusivamente para los Planes: los territorios comprendidos en las mancomunidades de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales del noroccidente y norcentral del DMQ; la ladera comprendida entre la Avenida Simón Bolívar hacia los valles de Los Chillos y Tumbaco y elimínese el Plan Especial del sector suroccidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona comprendida como Hacienda El Pugro hasta la quebrada Saguanchi. Dispóngase a la Administración General la asignación de los recursos presupuestarios necesarios para el cumplimiento de esta Disposición.

Artículo 12.- Renúmérese la Disposición Transitoria Novena por Quinta.

Artículo 13.- Renúmérese la Disposición Transitoria Décima por Sexta y ampliése el plazo a 120 días contados a partir de la presente Ordenanza.

Artículo 14.- Elimínese Disposición Transitorio Décimo Primera.

Artículo 15.- Elimínese la Disposición Transitoria Décimo Segunda.

Artículo 16.- Elimínese la Disposición Transitoria Décimo Tercera.

Artículo 17.- Renúmérese la Disposición Transitoria Décimo Cuarta por Séptima.

Artículo 18.- Renumérese la Disposición Transitoria Décimo Quinta por Octava y ampliése el plazo a 240 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 19.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Novena.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda en el término de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, elaborará el Reglamento para las actividades económicas con uso de uso incompatible de tipología CM1A, señaladas en la Disposición General Cuarta en coordinación con las entidades municipales competentes. Este instrumento será publicado en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios o administradores de dichos establecimientos tendrán un plazo de 90 días (sdc), contados a partir de la publicación del Reglamento, para solicitar la LUAE en la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. Una vez fenecido dicho plazo, no se podrá receptor nuevas solicitudes.

Mientras transcurra el término para la elaboración del reglamento, dichos establecimientos podrán seguir funcionando.

De igual forma, una vez emitido y publicado el reglamento, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de obtención de LUAE.

Una vez finalizado el proceso especial de licenciamiento, la autoridad administrativa otorgante remitirá el reporte de las LUAE emitidas así como el listado de los establecimientos a los cuales se les hubiera negado el otorgamiento de la LUAE, a fin de que la Agencia Metropolitana de Control actúe conforme a sus competencias.

Artículo 20.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria: “Décima.- Los predios comprendidos en un área cuyo radio de influencia es de 150 metros a la redonda, medidos desde el centro de la planta de cloro-gas de la planta de tratamiento de agua potable de El Troje, podrán obtener la LMU 10 y/o LMU 20, una vez que se haya implementado el sistema Scrubber.

Los IRM mantendrán una nota con la referida afectación hasta que se haya implementado el sistema Scrubber, lo cual será oportunamente notificado por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 21.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 127 de fecha 25 de julio de 2016, por el siguiente texto:

“3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) no cambiará su uso de suelo aunque se modifiquen los coeficientes de ocupación, siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación ~~e-pendiente~~;
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación ~~e-pendiente~~, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación, con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;
- ~~d) Los lotes con clasificación de suelo rural, que excedan los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10%, no podrán acogerse a este procedimiento;~~
- e) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o útil del lote en dos (2) pisos de altura y no se permitirán subsuelos;
- f) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

Unidades de vivienda (UV)= $\frac{\text{Área neta o útil (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{\text{Índice de Composición Familiar (hab/viv)}}$

Índice de Composición Familiar (hab/viv)

Los datos constantes son los siguientes:

Densidad neta promedio en sectores rurales de Quito = 31.6 hab/ha

Índice de composición familiar promedio en sectores rurales de Quito= 3.49 hab

- g) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;
- h) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la Secretaría

responsable del ambiente.

- i) *Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes."*

Incorpórese las siguientes reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 172

Artículo 22.- Refórmese el Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto:

"En consecuencia, el lote mantendrá su zonificación y uso de suelo principal, con los cuales fue aprobada o licenciada la edificación. Se exoneran de esta protección los usos de suelo que generen riesgo o afecten la seguridad de los habitantes".

Artículo 23.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del literal f), el siguiente texto:

"La Unidad encargada de la Gestión del Patrimonio, en base a lo que dispone la ordenanza específica para áreas y bienes patrimoniales y previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector; definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso".

Artículo 24.- Agréguese en el Artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana 172, a continuación del literal g), el siguiente texto:

g) Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la STHV la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá igualmente la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno (radio de influencia de 400 metros medidos a partir del perímetro del predio) a partir del cual se identifique objetivamente las tendencias de aprovechamiento del suelo del sector así como las necesidades en materia de áreas verdes, equipamientos y vialidad.

Los datos de uso y ocupación de suelo serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto siempre y cuando este prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso:

- áreas verdes , pudiendo incluso ser privadas de acceso público,
- equipamientos públicos o privados,
- espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio , observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La STHV emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.

“Cuando un lote en suelo urbano o rural, tenga un área menor a 10.000 m², y cuente con asignación especial (ZC), la línea base para las asignaciones de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad será la de los lotes circundantes, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total siempre y cuando el lote se destine a ”.

“En caso de que los lotes circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como asignación base aquella localizada a la distancia más cercana al lote”.

Artículo 25.- Modifíquese y agréguese en el literal 4 del Artículo... (117) de las áreas de Protección de Quebradas de la Ordenanza Metropolitana 172, el texto siguiente:

4. El retiro de construcción, será coincidente con el límite de la zonificación Protección de Quebrada (PQ) asignada al predio. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales, podrá constituirse en ~~vías, estacionamientos de visitas~~, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.

Disposiciones Finales:

Segunda.- Las disposiciones del PUOS prevalecerán sobre toda norma promulgada con anterioridad a su aprobación salvo para Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos UAE.

Tercera.- El presente plan sustituye el PUOS y su anexo a que se refiere el numeral 3 literal d) del artículo único de la Ordenanza No. 041, mismo que será inmediatamente protocolizado ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuarta.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la municipalidad.

Quinta.- La presente ordenanza, su anexo y el apéndice que contiene el Cuadro de Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad, serán protocolizadas ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2017.

Dr. Eduardo del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

A