

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

13 DE JUNIO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los trece días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 10h12, 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, concejales: Arq. Alioska Guayasamín, Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marcelo Yáñez; Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Ortega, y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Sr. Marco Cornejo, funcionario del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; y, Abg. Jenny Romo, funcionaria del despacho de la concejala Susana Castañeda.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Garnica de que en punto varios se incluya el análisis de la Ordenanza de Captura de Plusvalía.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a los representantes de la Junta Parroquial Nanegal.

Siendo las 10h14 ingresan en la sala el Concejal Patricio Ubidia.

Sr. Washington Benalcázar, Presidente de la Junta Parroquial Nanegal: Indica su preocupación respecto al PUOS sobre temas como el fraccionamiento, no tienen conocimiento respecto a las franjas de protección ecológica, además le preocupa el incremento de zona industrial de Calacalí por lo que requieren saber cuánto se ha incrementado y hacia dónde, solicita que el análisis de la

Ordenanza sea más participativo, y que se extienda el plazo de la aprobación del PUOS, a fin de que se puede trabajar de una manera más directa a nivel de las Juntas Parroquiales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Informa hay parroquias con las que se ha revisado el PUOS, por ejemplo Calacalí, en el tema de la zona industrial está en conocimiento el Presidente de la Junta Parroquial, se está incorporando un canal a través del PUOS, en lo tiene que ver con la baja de zonificación en una zona residencial en donde van a poder tener escrituras individuales; en relación a Nanegal se han realizado mesas de trabajo, no se ha modificado en gran escala los temas que puedan generar expectativa, en el tema de las cabeceras parroquiales los requerimientos difieren unas de otras, por lo que se pretende generar una racionalización del uso de suelo evitando la saturación.

Concejal Marco Ponce: Propone que se haga una mesa de trabajo y que se invite al Director de Catastro, también recomienda que se cuente con un delegado del GAD Parroquial en la Comisión de Ambiente para el tema de protección ambiental.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se realice una mesa de trabajo para analizar el PUOS con los representantes GAD Parroquiales el 14 de junio de 2016, a las 10h00.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

Con cinco votos a favor lo Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** convocar una mesa de trabajo para analizar el PUOS con los representantes de los GAD Parroquiales el 14 de junio de 2016 a las 10h00.

2. **Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito.**

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Informa que se acogió las observaciones presentadas por la Comisión, el artículo 12, luego de una reunión con la Dirección Metropolitana Tributaria, se sugirió una revisión del valor de la tasa, lo cual se modificaría en base a lo que está costando los valores en la inspección final, por lo que se sugiere una tasa del 6% del salario básico unificado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Indica que de acuerdo a lo manifestado una tasa del 6% es suficiente, se cuenta con los informes de la Dirección Metropolitana Tributaria y de Procuraduría Metropolitana.

f

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que en lo referente al numeral 3 del artículo 7, el cual establece que se puede seguir de oficio el procedimiento para regularizar la diferencia de áreas, es convenientes especificar quien va a pagar este costo del trámite de oficio; en el artículo 15 literal c), se determinara cuáles son las áreas sobre las cuales se aplicarán los porcentajes señalados. (Se adjunta copia del oficio No. 0568-2015 como anexo 1).

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Manifiesta que no hay cobros adicionales a la tasa de 6%.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que en la exposición de motivos se ponga el nombre completo de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, propone acoger el proyecto normativo condicionado a que el proyecto definitivo llegue con el oficio de motivación por parte del señor Alcalde. Somete a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de uso de suelo: Informa que llego el último proyecto del PUOS por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita se revise si se ha recogido todo lo solicitado. (Se adjunta el proyecto normativo como anexo 2).

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Informa que el texto remitido no existe las disposiciones transitorias requeridas, otro tema fue el uso razonable de protección ecológica con proyectos de residencia ecoturísticos lo no consta en el texto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de uso de suelo: Solicita que se incorpore el tema de protección ecológica en el articulado.

Concejal Marco Ponce: Manifiesta que se pidió que se blindaran las zonas aledañas al área industrial, para evita el asentamiento de industrias en los alrededores de estas zonas, para ello se debería dejar en claro que las áreas aledañas a la zonas industriales requerirán de un permiso especial para llevar a cabo un operación de bodegaje, propone realizar un plan de bodega en área industrial.

Concejal Eduardo Del Pozo: Informa que ya existe la incompatibilidad para industria, lo que falta es control.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que la propuesta sería que se mantengan la compatibilidad CZ4 en recurso natural renovable, siempre y cuando se someta a un procedimiento especial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone incorporar una disposición, podría ser final, donde se establezca que cada seis meses la Agencia Metropolitana de Control remita un informe de todos los galpones y de las industrias que existen en el Distrito que cumplan su vocación y lo que conste en la licencia, además de un informe anual sobre el estado los procesos sancionadores abiertos a industrias y los galpones. Indica que se debe incorporar un considerando sobre la fecha que entra en vigencia la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Concejal Marco Ponce: Indica que se debe incorporar un acápite que indique que las actividades de bodegaje tendrán que ser compatibles con la capacidad vial, con las instalaciones sanitarias, etc.

Siendo las 11h48 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en recurso natural renovable se prohíbe la implantación de bodegas, ya que los coeficientes son bajos para poner bodegas.

Siendo las 11h51 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que en el título de la ordenanza debería indicar que se aprueba y sustituye el PUOS contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se suspenda la sesión la misma que se reinstalará el 14 de junio de 2016 a las 11h00, Solicita que se continúe con la revisión del texto de ordenanza.

Siendo las 11h57 se suspende la sesión, misma que se reinstalará el 14 de junio de 2016 a las 11h00.

REINSTALACIÓN

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín		1
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los catorce días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 11h20, se reinstala en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, con los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Patricio Ubidia y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ings. Paulina Cubillo, Marcelo Yáñez y Darío Gudiño; Arqs. María González, Deysi Maisincho, Pablo Ortega, Pablo Atapuma y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Indica que no es justo que el trabajo que viene desarrollando la Comisión sea controvertido desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, al manifestar que hay intereses en el tema de la familia Vergara que está dentro del Parque Botánico, por lo que hace un llamado de atención al Arq. Pablo Ortega por los comentarios vertidos y solicita que no se desinforme a la ciudadanía.

Presidente de la Parroquia de Calacalí, Manifiesta que se requiere un análisis profundo al predio de la familia Vergara, y anuncia que no va a permitir que se aumente la zona industrial en la parroquia Calacalí.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que hay una falta de rigurosidad en el protocolo de validación de la información territorial, en particular con el GAD Parroquial de Calacalí ya que en mesa de trabajo manifestó su negativa al cambio de zonificación, mientras que en inspección indicó su adhesión a un cambio de zonificación, esto es lo que está generando un problema y una ambigüedad en la decisión de los técnicos. Desde la perspectiva técnica sí es factible ampliar esta zona a suelo industrial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Indica que para las parroquias noroccidentales se debe realizar un plan especial, lo cual debe constar en una disposición transitoria con un plazo de 9 meses para su presentación, solicita que todo lo revisado, incluido el tema de la familia Vergara, se incorpore en el Plan Especial Noroccidental, para ello solicita realizar una mesa de trabajo con los asesores de los Concejales.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Informa que los representantes de las Juntas Parroquiales del sector norcentral han sido recibidos por el área de planeamiento, en virtud de la diversidad de actividades de sector se llegó a un consenso, en el cual se debería determinar si dentro de los cuadros de actividades se encuentra algo que les quepa o crear nuevas actividades para que les permite ejercer sus actividades de manera global y no todos pueden sacar la LUAE.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la actividad de bar karaoke no se puede generar en recurso natural o agrícola residencial, solamente puede ser una actividad complementaria a sala de recepciones y banquetes o alojamiento.

Concejal Marco Ponce: Indica que se debería otorgar el permiso para hostería turística en la que se pueda operar varias actividades incluido bar karaoke.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se generó las categorías CS7A que corresponde a hostales, hosterías, hoteles y renta de habitaciones; y, CS7B que corresponde a campamentos turísticos, refugios y haciendas turísticas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Solicita que quede pendiente el tema de las actividades turísticas y se incorpore lo manifestado por los señores concejales, con relación a la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales propone que se cambien el artículo 4 por el artículo 2, a fin de dejar abierto la generalidad en el objeto de la Ley.

Siendo las 12h34 sala de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Indica que se debe incorporar una disposición transitoria en la que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda debe coordinar con la Autoridad Agraria Nacional sobre la puesta en vigencia de la disposición transitoria establecida en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; con relación a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado no se cambie la clasificación; en la disposición final aclarar que el informe anual de la Agencia Metropolitana de Control sobre los controles realizados a los lotes que desarrollen actividades económica con clasificación CZ4 será emitido al Concejo Metropolitano.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Informa que está pendiente el tema de las asignaciones especiales para ciertos espacios solicitados por la comunidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Informa que dentro de las inspecciones una de las políticas fue no incrementar el número de pisos sino la venta de edificabilidad, se debe cumplir condiciones técnicas y debe quedar claro en el texto del PUOS.

Siendo las 12h53 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Sugiere acoger la fórmula de PUAE, ya que puede haber proyectos que no estén solo en venta de edificabilidad en altura y tampoco sean un PUAE pero van a requerir ciertos cambios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Solicita se realice un cuadro sobre los lotes que han sufrido modificaciones; hay que aplicar la fórmula y las condiciones establecidas para el ZUAE una vez que hagan uso de la edificabilidad.

Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que en la Disposición Transitoria Quinta se debe indicar que los "propietarios" de los lotes son los sujetos a la contraprestación, ya que los lotes no pueden ser sujetos de contra prestación sino los propietarios.

f

Siendo las 13h13 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que en relación a los barrios que se regularizan ya que quedaban en clasificación rural y las empresas no podían otorgar los servicios, por lo dispuesto en el numeral 4 de artículo 81 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Manifiesta que la reforma sería que no sea suelo urbano rural con las justificaciones que ahí constan, con ello la Unidad Especial Regula Tu Barrio tendría que solicitar el cambio de la clasificación a rural urbano.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que se debería hacer doble reforma, porque habría que eliminar del texto desde "dichas empresas solicitaran" hasta "suelo urbano" y en su lugar agregar "no obstante de lo indicado las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando los asentamientos humanos de hecho y consolidado haya obtenido su respectiva ordenanza".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Sugiere acoger la reformatoria para que quede habilitado, se debe habilitar lo que dice la Constitución de la República en la parte considerativa y en la exposición de motivos sobre la obligación del Estado de dar obras de infraestructura en servicios de agua potable, alcantarillado, etc.

Siendo las 13h28 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Informa que en relación a la necesidad de evitar el fraccionamiento de lotes, se impulse propiedad horizontal como un mecanismo de desarrollo, para ello se propone hacer una campaña publicitaria para que gente conozca las bondades de este mecanismo.


Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Manifiesta que se debería disponer a la Secretaría de Comunicación, que informe a la ciudadanía sobre las bondades de la propiedad horizontal a efectos de evitar el retraso en lotes, solicita que se remita el nuevo texto con las observaciones presentadas, y propone que los asesores de los señores Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo mantengan una reunión con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a fin de incorporar la actas de las mesas de trabajo en los planos del PUOS, además de incorporar el texto revisado sobre protección ecológica.

Siendo las 13h41, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN DE SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín		1
Abg. Eduardo Del Pozo	1	



Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

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

 Abg. María Elisa Holmes Roldós
 Secretaria General del Concejo
 Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

2 ANEXOS CON 8 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín / MH	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

f

Comisia



Expediente No. 0568-2015

09 JUN 2016

Abogada
MARIA ELISA HOLMES ROLDOS
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG 1378 de 08 de junio de 2016, se remite, para criterio legal de Procuraduría Metropolitana, el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, proveniente de errores de cálculo o de medidas.

II. BASE LEGAL:

Constitución de la República:

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

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

"Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:

1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;"

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA:
QUITO	10 JUN 2016 JIAZ
ALCALDÍA	RECIBIDA RECEPCIÓN: -RP-
NÚMERO DE HOJA:	-91-

F

7

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

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

i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”

“Artículo 85.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano.- Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales [...]”

“Artículo 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. [...]

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”

“Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. (Reforma incorporada por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016.)

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”

III. ANÁLISIS LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de Ordenanza, Procuraduría Metropolitana se pronuncia en el sentido de que el mismo es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como gobierno autónomo descentralizado, y es necesario para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización de diferencia y excedentes de áreas, en cumplimiento de lo dispuesto expresamente por el COOTAD.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En la exposición de motivos se deberá hacer constar el nombre completo de la “Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”.
2. En el primer considerando eliminar los puntos suspensivos, porque la transcripción del texto constitucional es total.
La misma observación para los considerandos tercero, noveno y décimo.
3. En el inciso primero del artículo 2 se revisará la redacción del mismo, ya que se ha estructurado como una sola idea, cuando en realidad contiene dos asuntos que deben ir diferenciados, el uno que contiene la conceptualización de lo que es excedente de un terreno; y, el otro, que se refiere a que ese excedente debe ser rectificado y regularizado.

En el inciso segundo, en la primera línea, luego de la palabra “diferencias”, se incorporará la frase “se entiende”

4. En el artículo 4, letra b), se sugiere sustituir la frase “involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro” por “implique la

P
6

verificación de la información del catastro por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

5. En el artículo ... (7), numeral 3, considero que se debe precisar quien asumirá los costos que se generen por la aplicación del procedimiento de regularización de excedente o diferencia de áreas de oficio.
6. En el artículo ... (15), letra c), se determinará cuales son las áreas sobre las cuales se aplicará los porcentajes señalados.
7. En la Disposición Transitoria Segunda, en la cuarta línea se sustituirá la frase “*el cual*” por “*los cuales*”.
8. Se contará con los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Tributaria y Registro de la Propiedad, cada uno en ámbito de sus atribuciones.
9. En razón de que el proyecto de ordenanza establece la creación de una tasa por servicios y trámites administrativos (artículo 12), el proyecto deberá ser presentado por el señor Alcalde Metropolitano, para dar cumplimiento con el artículo 90, letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dispone que es atribución de dicha autoridad presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.
10. El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas o porcentajes, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen, situación que ha sido establecida mediante pronunciamientos del Procurador General del Estado.

Atentamente,

Dr. Gianni Elixone Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO



Adj. proyecto de ordenanza remitido

Edison Yépez

ANEXO

2

β

5

ORDENANZA METROPOLITANA No. ...

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece en su artículo No. 84 de las *Funciones* del gobierno del distrito autónomo metropolitano: 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.

El Código Orgánico de Ordenamiento 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) 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 fecha 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, antes referida de nueve a once meses, en consideración a lo que 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 y planes y proyectos especiales.

Dentro del proceso de actualización del PUOS la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, ampliación de límites urbanos, ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.

El proceso de actualización del PUOS en su integralidad ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones

Zonales, Direcciones y Unidades- así como las instituciones descentralizadas GAD provincial y parroquiales; y ha contado con el aporte de las Cámaras de Industrias y de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, y la participación de estudiantes pasantes de la Escuela de Ciencias Geográficas de la Pontificia Universidad Católica de Quito y de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Quito.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda empleó la metodología de observación y verificación en campo de los posibles cambios de asignaciones solicitados así como de recepción y procesamiento de la información actualizada de las instancias técnicas involucradas sobre catastros, riesgos, servicios básicos y vialidad, complementada con la información existente en la base informática propia.

En la propuesta de actualización del Plan:

1. Se incorporan dos nuevos usos de suelo de tipología Residencial en el área rural;
2. Se han revisado y asignado usos y zonificaciones a las zonas de riesgo del territorio distrital, manteniendo la afectación por riesgo que constará en los IRM respectivos; y,
3. Se han incluido los cuadros de clasificación de los usos de suelo principal y complementario.

A partir de enero de 2016, el equipo de trabajo del PUOS, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo programadas, los cambios propuestos tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

El resultado del trabajo constituye el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y los mapas anexos.

El 14 de marzo del 2016, se publicó en RO No. 711 la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que caracteriza las tierras rurales por su uso productivo y protegido, el primero está destinado a la producción agrícola, pecuaria, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria; y otras actividades productivas en las que la actividad agraria nacional ejerce su rectoría; el segundo, constituye parte del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de Protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la autoridad ambiental nacional. 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.

f

ORDENANZA METROPOLITANA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2016- de de 2016 emitido 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 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 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, la Ordenanza Metropolitana No. 041 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.
- 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, en consideración a lo que el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.
- Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación: incremento de pisos, aumento de coeficientes de edificabilidad, ampliación de límites urbanos, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.
- Que, El proceso de actualización del PUOS en su integralidad ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades– así como las instituciones descentralizadas GAD provincial y parroquiales.
- Que, se han realizado importantes ajustes territoriales y cambios de carácter normativo al documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Que, el equipo técnico, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo programadas, la propuesta de cambios, tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

Cambiar por el artículo 2

~~Que, el artículo 4 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, caracteriza las tierras rurales por su uso productivo y protegido, el primero está destinado a la producción agrícola, pecuaria, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria; y otras actividades productivas en las que la actividad agraria nacional ejerce su rectoría; el segundo, constituye parte del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de Protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la autoridad ambiental nacional.~~

~~Que, el artículo 6 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que afin de garantizar la soberanía alimentaria los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades productivas. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional 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. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con el inciso anterior.~~

~~Que, el artículo 50 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que está prohibido el cambio de uso de las tierras rurales destinadas a la conservación de recursos naturales renovables. La Autoridad Ambiental Nacional regulará y controlará el cumplimiento de estas políticas.~~

~~Que, el artículo 113 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos en concordancia con los planes de Ordenamiento Territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones y ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y carecen de efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.~~

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el 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); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0041, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL

A

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Se aprueba el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU v. 4.0 INEC), para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los mapas:

PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano.

PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por la edificabilidad y la forma de ocupación.

PUOS V2, de los derechos de vías.

PUOS P2, de áreas de protección especial.

Artículo 2.- El presente plan sustituye el PUOS y su anexo a que se refiere el artículo 3 literal d) de la ordenanza 041.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido

Todas las tipologías de actividades económicas, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan con las condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando se cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

- Hayan obtenido una o más autorizaciones de funcionamiento de cualquier autoridad pública competente, donde se evidencie que han venido realizando la misma actividad económica desde antes del año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.
- Hayan obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas de Actividades Económicas (LUAE) antes de la sanción de la presente ordenanza.

Los establecimientos que se encuentren dentro de lo anteriormente señalado, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

- Cumplir con las 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.
- Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el Reglamento que será elaborado para aplicar la presente disposición.

Las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante para la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) señaladas dentro de esta Disposición General a través del Procedimiento Ordinario, con excepción de las actividades de tipología Industrial y de Comercio Zonal de Almacenes y Bodegas, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

~~Las actividades económicas relacionadas a la explotación de áridos y pétreos (canteras), cuyos titulares posean concesiones mineras vigentes, podrán continuar funcionando hasta la aprobación de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 557, y sea habilitada la unidad responsable del manejo de áridos y pétreos, que emitirá la Licencia correspondiente.~~
Modificar el texto de esta disposición

Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados a través de esta disposición general, incumplieren con lo previsto, no podrán volver a acogerse nuevamente a este procedimiento; es decir, no podrán obtener renovación alguna de licencia, ni tampoco se podrá iniciar un nuevo proceso de licenciamiento por cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el lote, predio y/o establecimiento.

Segunda.-

Todas las actividades de equipamientos: EEB, EES, EEZ, ESS, ESZ, ESM, servicios o comercios: CZ1A CZ1B, CM1A, con relación de compatibilidad permitida con el uso de suelo, a desarrollarse en una edificación existente, deberán adecuar sus instalaciones cumpliendo con las condiciones mínimas en materia de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

La Agencia Metropolitana de Control es la responsable de la verificación del cumplimiento de esta disposición, previo a emitir la licencia de funcionamiento (LUAE).

Tercera.-

Los lotes donde están implantados los equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente, podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación.

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 Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

Cuarta.-

El Concejo Metropolitano autoriza a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, realizar de forma periódica y permanente, atendiendo las necesidades de la gestión, los ajustes requeridos a los cuadros de actividades del PUOS y la correspondiente homologación con las actividades del CIU, sin que esto implique cambios a los usos y asignaciones establecidas en los instrumentos de planificación.

Quinta.-

La implantación de nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano en la zona de restricción aeroportuaria, requerirán el informe de la entidad reguladora aeronáutica del país.

Sexta.-

La regularización de los asentamientos humanos calificados con asignaciones RR1 y RR2 estará a cargo del órgano responsable de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para lo cual la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, elaborará en un plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el reglamento que establezca el procedimiento para su regularización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará, conjuntamente cuando así se lo requiera con las dependencias involucradas en el proceso de licenciamiento, el Reglamento y Manual de Procedimientos de las Disposiciones Generales contenidas en esta Ordenanza, en un término de 180 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, posterior a lo cual serán aprobados mediante Resolución Administrativa.

Segunda.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, estandarizará y homologará los cuadros de actividades, de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza, en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU v. 4.0 INEC), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez elaborada la homologación y estandarización antes indicada, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá la Resolución Administrativa pertinente para su aplicación.

Tercera.-

Las Reglas Técnicas constantes en el numeral 2.2 que tienen relación con la aplicación de la altura de local y edificación, seguirán vigentes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, hasta la aprobación de la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales serán incorporadas al Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que forma parte de la ordenanza citada.

Cuarta.-

Los barrios denominados Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón, asignados con uso de suelo Equipamiento (EQ), como condición principal para su proceso de legalización, deberán sujetarse a los lineamientos de planificación que se establezcan en los análisis y estudios específicos que se determinen en el Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón.

Quinta.-

Los sectores de la parroquia de Calderón: Zabala, San José de Morán, San Juan de Calderón y parte de Llano Grande; de la parroquia de Nayón: Tacuri; de la parroquia de Tumbaco: Collaquí; de la parroquia Cumbayá: parte alta de San Juan Bautista; Amaguaña: Cuendina, que han sido sujetos de cambio de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del PUOS 2016, se sujetarán a un plan vial, de equipamientos y espacio público que deberá realizar la Administración Zonal correspondiente en coordinación con la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza y aprobados por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Los informes de regulación metropolitana (IRM) mantendrán las asignaciones sin los cambios propuestos hasta el cumplimiento de esta disposición.

Sexta.-

Los propietarios de los lotes que hayan sufrido modificaciones de acuerdo al anexo y utilicen por efecto de cambio de clasificación de suelo, uso de suelo y/o zonificación, estarán sujetos a la contraprestación económica por captura de plusvalía, para lo cual, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, elaborará el respectivo proyecto de ordenanza que será presentado a la

Comisión. aplicable al momento de su sanción. (promedio 4 millones por año) correr con la fórmula de ZUAE.

Séptima.-

Las actividades económicas de tipología II1, II2, II3, II4 y comercios zonales CZ4, seguirán acogándose a las normas legales señaladas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 172 de Régimen Administrativo de Suelo, la cual quedará insubsistente al momento de la aprobación del Reglamento y la implementación del Manual de Procedimientos señalado en la Disposición Transitoria Primera de esta ordenanza.

Octava.-

La entidad responsable del territorio hábitat y vivienda, conjuntamente con la secretaria responsable del ambiente, establecerá el aprovechamiento de la tierra rural en el DMQ en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional, bajo los principios establecidos en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, con la finalidad de que, en el marco de las competencias del GAD Metropolitano, se regulen los usos de suelo definidos en la clasificación de suelo rural. Informe al concejo en la 9 transitoria ley de tierras trabaje a coordine con la disposición novena. Que la STHV coordine

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga totalmente el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito que es parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planos **PUOS-U1, PUOS-Z1, PUOS-V1 y PUOS-P1.**

DISPOSICIÓN FINAL

Primera.-

La Agencia Metropolitana de Control emitirá al Concejo Metropolitano anualmente un informe sobre los controles ~~permisos~~ generados realizados a los lotes en los cuales se desarrollen ~~para el funcionamiento de las~~ actividades económicas con calificación CZ4 implantadas en el territorio del DMQ.

Segunda.-

Las disposiciones del PUOS tendrán supremacía sobre cualquiera que se le oponga.

Incorporar una disposición reformativa del art. 81 del régimen de suelo para el dmq.

Incorporar disposición reformativa del Régimen sobre el art. 102.