

[Handwritten signatures]

6038

Oficio STHV-DMPPS-DM Quito,
Tickets: GDOC No. 2016-065972-297
GDOC No. 2016-065972
GDOC No. 2017-134356

17 DIC 2018

110

Abogado
Diego Cevallos S.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

ASUNTO: Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 041 del Plan Especial Quito Tenis.

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3535 de 31 de octubre de 2018 ingresado a esta dependencia con ticket de referencia GDOC No. 2016-065972, en que por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 remitió el proyecto de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 041 del Plan Especial Quito Tenis (PEQT), enviado por esta dependencia con oficio No. STHV-DMPPS-3240 de fecha 4 de julio de 2018; y reingresado con las observaciones emitidas en el Criterio Legal de la Procuraduría Metropolitana adjunto al oficio EXPEDIENTE PRO-2018-2841, de 26 de octubre de 2018, suscrito por el doctor Edison Yépez V. Subprocurador Metropolitano (E), a fin de que se incorpore al proyecto normativo en referencia.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que se han incorporado las recomendaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana al texto del documento que contiene la propuesta de ordenanza sustitutiva.

Se adjunta al presente oficio:

- Informe Técnico con los cambios de ajuste al texto de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva de la No. 041, que incorpora *Observaciones y Recomendaciones* relativas a la propuesta de ordenanza sustitutiva.
- Texto de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva.
- Matriz comparativa que contiene dos columnas la primera con el texto de la OM 041 y la segunda con los ajustes propuestos remarcados en color amarillo (documento adjunto).
- Archivo digital en CD.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-12-06	
Revisión	Arq. V. Tapia			

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 17 DIC 2018 Hora: 14:46

Nº. HOJAS: 110h
Recibido por: *[Handwritten signature]*

Adjunto: Lo indicado.

CC: Abogado Sergio Garnica, Concejal Metropolitano de Quito, presidente de la Comisión de Uso de Suelo.
Señor Mario Guayasamín, Concejal Metropolitano de Quito.
Señora Ivonne Von Lippke, Concejal Metropolitana de Quito.

109

INFORME TECNICO SOBRE LA PROPUESTA DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA OM 0041 DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO QUITO TENIS, UBICADO AL NOROCCIDENTE DEL DISTRITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN NO. 031 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo
Noviembre 2018.

El informe técnico se realizó sobre el texto presentado por los representantes del barrio Quito Tennis, remitido mediante oficio No. 360-IVL-CMQ-2017 con fecha 12 de septiembre de 2017, por la señora Concejala Ivonne Von Lippke.

El documento ha sido modificado en base a las reuniones posteriores realizadas con los representantes barriales, y las consultas a las instancias municipales vinculadas.

ANTECEDENTES.-

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3240 de fecha 4 de julio de 2018 la Secretaría Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 041 para conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo previo su aprobación y sanción en el Concejo Metropolitano.

Mediante oficio No. SGC-2018-2161 de 13 de julio de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remitió el referido proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Procuraduría Metropolitana a fin de que se emita el informe legal correspondiente.

Con oficio EXPEDIENTE PRO-2018-2841, de 26 de octubre de 2018, el doctor Edison Yépez V. Subprocurador Metropolitano (E) remite al abogado Diego Cevallos S., Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el Criterio Legal realizando recomendaciones al proyecto de ordenanza.

Mediante oficio No. SGC-2018-3535 de fecha 31 de octubre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el informe legal a fin de que se incorpore al proyecto normativo en referencia, las observaciones emitidas en el Criterio Legal de la Procuraduría Metropolitana.

Mediante Memorando No. DMPPS -486-2018, de fecha 13 de noviembre de 2018 el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo remitió al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente relacionado al proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 0041 de Zonificación Especial del Plan Especial del barrio Quito Tennis, con la incorporación de las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana, en oficio EXPEDIENTE PRO-2018-2841, de 26 de octubre de 2018.

En el Memorando referido, el Arq. Jacobo Herdoíza en manuscrito, con fecha 22 de noviembre de 2018, dispone que se proceda con el envío a la Comisión de Uso de Suelo, adjuntando el Informe Técnico y la documentación de soporte.

CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS QUE SE MODIFICAN EN LA PROPUESTA DE ORDENANZA SUSTITUTIVA.

De acuerdo con las recomendaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizó los ajustes incorporando los cambios sugeridos al texto del documento que contiene la propuesta de ordenanza sustitutiva.

A continuación se detallan los cambios realizados:

- Se incorpora al texto la "Exposición de Motivos" que explica los cambios en forma general y su justificación.

- Se incorpora en el segundo Considerando el texto sobre el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, sobre las competencias de los GAD, recomendado por la Procuraduría Metropolitana (punto 1 del Criterio Legal).
- Se incorpora en el cuarto Considerando, el artículo 90 *Atribuciones del Alcalde Metropolitano* del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), recomendado por la Procuraduría Metropolitana (punto 5 del Criterio Legal).
- Se incorpora como quinto Considerando lo establecido en el artículo 2 *Finalidad, numeral 1* de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, sobre la competencia exclusiva y privativa para regular el uso y ocupación del suelo, recomendado por la Procuraduría Metropolitana (punto 2 del Criterio Legal).
- Se incorpora en el octavo Considerando, lo señalado en el artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 referente a los planes especiales, recomendado por la Procuraduría Metropolitana (punto 3 del Criterio Legal).

▪ El texto a continuación de los Considerando se recorta, recomendado por la Procuraduría Metropolitana en lo referente a la letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo y el artículo 91, numeral 3) de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. (punto 4 del Criterio Legal).

▪ Se reemplaza el artículo 5.- Vigencia y Revisión, que establecía que el Plan tendrá vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados buscados, y su revisión se realizará cada cinco años por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo y el Comité Barrial del barrio legalmente constituido y con informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial se someterá a aprobación del Concejo Metropolitano; por el siguiente texto:

Artículo 5.- Modificación y Revisión.- *Esta Ordenanza y el PEQT podrán modificarse en la medida en que sea necesario hacerlo para el logro de los objetivos planteados en el mismo. Para proceder a la revisión, se evaluarán los temas de cambio y se emitirá el Informe Técnico de la entidad responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, el que se realizará en consulta y contará con la aceptación del Comité Barrial legalmente constituido.*

La entidad municipal, remitirá la propuesta a la Comisión de Uso de Suelo para su análisis y resolución previo a la aprobación del Concejo Metropolitano.

▪ Se actualizan los textos de las categorías descritas en el artículo 8.- Compatibilidad de Usos, así como el Cuadro No. 1 Relaciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, de acuerdo a los contenidos de la Ordenanza Metropolitana No. 210 que cumplió con el proceso de homologación dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 25 de julio de 2016, para que la Secretaría de Territorio ajuste el clasificador internacional industrial uniforme CIU INEC, para la emisión de las licencias LUAE.

▪ Se modifican los datos de la altura máxima asignada en el cuadro No. 2 de Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad del artículo 9, debido al cambio general normativo del PUOS en que se pasó de tres (3) a cuatro (4) metros la altura de entresijos, de la siguiente manera en:

A10 de 12,0 m a 16,0 m.

A19 de 18,0 m a 24,0 m; y

A21 de 24,0 m. a 32,0 m.

▪ Se incluye y reemplaza totalmente el texto del artículo 12 por el siguiente:

"Art. 12.- Compra de edificabilidad.- *No se admite ningún sistema de compra de edificabilidad en el barrio Quito Tenis".*

▪ En el artículo 12.- Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial, se suprime el cuadro No. 3 de Categorización y Dimensionamiento vial del PEQT, y se reenumera y reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 13.- Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial.- El sistema vial del barrio Quito Tennis deberá considerar como prioridad la atención a peatones, vehículos no motorizados y accesibilidad universal, y se someterá a la normativa aplicable vigente y a los trámites y procesos de las entidades competentes sobre los diferentes aspectos involucrados en la gestión vial.”

- El artículo 13 se mantiene y se renumera como 14.- *Del Diseño de los elementos urbanos.*
- Se renumera el artículo 14 por el artículo 15.- *Obras de mantenimiento,* y conserva el mismo texto.
- El artículo 15.- *Gestión e implementación del PEQT,* se renumera y reemplaza por el siguiente texto:
Artículo 16.- Gestión e implementación del PEQT.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias especializadas, establecerá anualmente el plan de obras y acciones pertinentes para la implementación progresiva del PEQT. La gestión para la implementación del PEQT corresponde a la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con el Comité Barrial legalmente constituido. Se aplicarán para el efecto, en todo lo que no esté contemplado en esta Ordenanza, las normas generales sobre participación ciudadana del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 16 *Delegación,* se renumera y reemplaza por el siguiente texto:

Artículo 17.- Convenios para la ejecución de obras.- A fin de facilitar la ejecución de obras previstas en el Plan a partir de la autogestión o la cogestión, el Alcalde Metropolitano podrá delegar la suscripción de convenios que no comprometan el patrimonio institucional del municipio, en el caso de que los convenios a suscribirse, comprometan el patrimonio institucional, será el Concejo Metropolitano quien autorice al Alcalde o su delegado la suscripción de los mismos. Este texto fue modificado por recomendación de la Procuraduría Metropolitana en referencia a lo establecido en el artículo 90 letra n) del COOTAD, (punto 5 del Criterio legal).

- El artículo 17.- *Procedimiento para modificar el Plan,* se elimina y su contenido se reforma e incorpora como **Disposición General Primera** con el siguiente texto:
PRIMERA.- Los cambios a los componentes de diseño urbano y programas y proyectos del Plan no requerirán reforma a la presente Ordenanza, y se sujetarán a las determinaciones que en forma coordinada establezca el Comité Barrial y la Administración Zonal, en el marco de convenios específicos suscritos para tal efecto.

El texto de artículo 18 se elimina y se reemplaza con el siguiente texto modificado de la Disposición Transitoria Quinta:

Artículo 18.- Financiamiento de obras.- Tras ejecutar las obras previstas en el Plan Especial y otros proyectos que se realicen en el barrio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMOP, y en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento -EPMAPS, la Empresa Eléctrica Quito S.A. EEQ, el Comité Barrial y otras entidades participantes, emitirán los correspondientes títulos de crédito por obligaciones por concepto de Contribución Especial de Mejoras, previo informe detallado de la obra, donde conste el tiempo de recaudación, costo específico y el sujeto pasivo de la obligación tributaria.

- Se incorporan dos Disposiciones Generales:
PRIMERA.- Los cambios a los componentes de diseño urbano y programas y proyectos del Plan no requerirán reforma a la presente Ordenanza, y se sujetarán a las determinaciones que en forma coordinada establezca el Comité Barrial y la Administración Municipal, en el marco de los convenios específicos suscritos para tal efecto.

SEGUNDA.- Los contenidos de los mapas y la Memoria Técnica de la Ordenanza No. 041 constituyen parte de esta Ordenanza Sustitutiva y permanecerán sin cambios salvo en lo señalado en la Disposición General Primera y lo establecido en el artículo 13 *Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial,* de este instrumento.

- Se incorpora una Disposición Derogatoria con el siguiente texto:

La sanción de esta Ordenanza Sustitutiva, deroga en todo su contenido la Ordenanza Metropolitana No. 0041 de Zonificación Especial que aprueba el Plan Especial del barrio Quito Tennis, ubicado al Noroccidente de Quito. Este texto fue incorporado por recomendación de la Procuraduría Metropolitana (punto 6 del Criterio Legal).

- Se elimina el texto y reemplaza la Disposición Transitoria Tercera con el siguiente texto:
TERCERA.- *Se dispone que la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con las entidades especializadas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, y con el Comité del barrio Quito Tennis, elabore los estudios y regulaciones para el cumplimiento del Art 13, respecto de la categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial, en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.*
- Se eliminan las Disposiciones Transitorias Cuarta y Quinta.
- Se elimina el texto y reemplaza la Disposición Final con el siguiente texto:
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. Texto propuesto por recomendación de la Procuraduría Metropolitana (punto 7 del Criterio Legal).

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

1. En referencia al artículo 12 de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva, La Resolución No. 14-2017 que establece las Instrucciones Administrativas y Flujos de procedimiento para aprobar el Incremento del Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito, suscrita el 22 de diciembre de 2017, señala en el artículo 5 *Condiciones técnicas de los proyectos* que : ... f) No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza...”.

Sin embargo los representantes del barrio Quito Tennis consideran necesario incorporar en la propuesta de Ordenanza esta disposición expresa.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda considera que el contenido del artículo ratifica lo establecido en la Resolución No. 14-2017 sobre los planes especiales y las condiciones particulares de asignaciones establecidas para cada caso en la respectiva ordenanza.

2. En relación a lo propuesto en el artículo 13 *Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial* sobre la atención prioritaria para peatones y vehículos no motorizados y accesibilidad universal, y el cumplimiento de la normativa aplicable así como de los procesos sobre los diferentes aspectos involucrados en la gestión vial; así como lo señalado en la Disposición Transitoria Tercera que establece un plazo de 180 días para que la municipalidad y el Comité barrial elaboren los estudios y regulaciones para el cumplimiento del artículo 13.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda plantea las siguientes consideraciones:

- La propuesta acerca del cambio de sentido de circulación vehicular en las vías locales, la intervención en la calzada y aceras modificando las características físicas existentes en varias tipologías y secciones, así como la incorporación del sistema de ciclovías en 3 tipos de circuitos, deberá responder a un análisis particular y actualizado sobre la conectividad del sector, los flujos existentes y los impactos que los cambios propuestos generen dentro y fuera del barrio Quito Tennis.

- Deberá considerarse el transporte público como un servicio necesario a implementar para quienes deben movilizarse hacia el interior o exterior del barrio. El servicio puede tener condiciones de ruteo y control de circulación en horarios y frecuencias a convenir.

3. En referencia a los contenidos de los artículo 16, 17 y 18 de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva, de acuerdo con lo señalado en la Ordenanza Metropolitana No. 102 que *“Promueve y regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social en el Distrito Metropolitano de Quito”*, el artículo 29 establece las características de la elaboración y aprobación del presupuesto participativo zonal. Las prioridades de gasto de inversión de la administración zonal se establecerán en función de los lineamientos del PMDOT. La Secretaría encargada de la participación ciudadana definirá la metodología y elaborará el instructivo de aplicación de presupuestos participativos.

107

El artículo 31 Gestión Compartida / Corresponsabilidad señala que: *“En caso de la obra pública, a partir de un convenio específico y formal, podrá establecerse un mecanismo de corresponsabilidad y gestión compartida entre el Municipio y la comunidad en el diseño y ejecución. En estos casos, la fiscalización a cargo del Municipio no podrá ser delegada.*

En el caso de proyectos de desarrollo social se promoverá la cogestión entre la municipalidad con la ciudadanía. Las obras que se realicen bajo esta modalidad no se considerarán en el cálculo del cobro de la contribución especial por mejoras”.

La Ordenanza Metropolitana No. 198 Sustitutiva de la Ordenanza No. 154 que Regula la Determinación y Cobro de la Contribución Especial de Mejoras por Obras Públicas de Alcance Distrital en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de diciembre de 2017, señala lo siguiente:

“Artículo 3.- Exenciones.- Se encuentran exentas del pago por contribución especial de mejoras por obras de alcance distrital cuyo cobro inicie a partir de la vigencia de la presente ordenanza, las personas naturales cuyo valor de propiedad global sea de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), por el lapso de cinco años. Esta exención se aplicará únicamente a los predios cuya valoración de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), comprende el valor de la tierra, construcciones y adicionales constructivos o especiales, de tal forma que no estarán exentos de pago de la contribución especial de mejoras; los predios baldíos o sin construcción. Cuando un contribuyente posea varios predios, para aplicar la exención se sumarán los avalúos de los distintos predios, incluidos la propiedad individual, copropiedad y en derechos y acciones, si sumados estos valores supera los setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), determinado en esta Ordenanza, no habrá lugar a exención alguna”.

La Disposición General Tercera que *“para la determinación de obras locales, se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 6 de la presente ordenanza, para lo cual las unidades ejecutoras deberán remitir las actas parcial, provisional o definitiva de las obras ejecutadas, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, hasta el 30 de agosto de cada año. Los funcionarios que incumplan con los plazos señalados, serán sancionados conforme las disposiciones legales vigentes. En las obras locales que cuentan con participación de la comunidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra; previa a la suscripción de un convenio de cogestión, los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras”.*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomienda considerar de acuerdo con lo reseñado, que los convenios realizados determinan obligaciones tributarias a los beneficiarios de la obra pública y no están exentos del pago por contribución especial de mejoras.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-11-30	MB
Revisión	Arq. V. Tapia			ZM