

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
<b>PRIMER DEBATE:</b>		
<b>SEGUNDO DEBATE:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. En sesión extraordinaria de 18 de julio de 2016, el Concejo Metropolitano aprobó en segundo debate la Ordenanza Metropolitana No. 127, con la cual se actualiza el Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
- 1.2. Mediante oficio No. 008-CEP, de 06 de septiembre de 2017, la Concejala Susana Castañeda, Coordinadora del Bloque de Concejales de Alianza País, a fojas 85 del expediente, remite las observaciones del bloque al Proyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).
- 1.3. El Concejo Metropolitano en sesión ordinaria de 07 de septiembre de 2017, a fojas 84 del expediente, conoció el Proyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 en referencia.
- 1.4. Mediante oficio No. SG-2507 de 07 de septiembre de 2017, a fojas 92-93 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, remitió a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones que fueron formuladas por los señores Concejales en el primer debate del proyecto normativo descrito en el numeral 1.3 de este acápite.



1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesiones de 11 de septiembre; de 02, 16 y 23 de octubre; y, 7 de noviembre de 2017, analizó y procesó las referidas observaciones al proyecto normativo de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016.

## 2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-06370, de 10 de noviembre de 2017, a fojas 110 del expediente el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el texto de la propuesta que incorpora lo resuelto por los señores Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, así como los mapas PUOS U2-2 Uso de Suelo Principal, que reemplaza el mapa PUOS U2-1 (general del DMQ y ventana Quito) y PUOS Z2-2 de Forma de Ocupación y Edificabilidad, que reemplaza el mapa PUOS Z2-1 (general del DMQ y ventana Quito).

2.2. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-06425, de 15 de noviembre de 2017, a fojas 120 del expediente el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el texto de la propuesta que incorpora lo resuelto por los señores Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, así como los mapas PUOS U2-2 Uso de Suelo Principal, que reemplaza el mapa PUOS U2-1 (general del DMQ y ventana Quito) y PUOS Z2-2 de Forma de Ocupación y Edificabilidad, que reemplaza el mapa PUOS Z2-1 (general del DMQ y ventana Quito).

## 3. INFORME JURÍDICO:

Mediante informe en referencia al expediente No. 2017-02648, de 20 de noviembre de 2017, a fojas 132-233 del expediente, el doctor Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

*“Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas construccional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”.*

## 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 07 de noviembre de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite: **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo

P

Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en base al informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y en el informe legal de la Procuraduría Metropolitana.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**



Msc. Patricio Ubidia  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-11-21	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2017-11-21	

(2016-556488)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	21-11-17		24-11-17	
Sr. Jorge Albán	24-11-17		27-11-17	
Abg. Eduardo Del Pozo				
Msc. Patricio Ubidia	27-11-17		27-11-17	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

## 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 No. 172 del Régimen Administrativo del 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 sancionada el 25 de julio de 2017, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS, actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Con oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, señala que: "En función de las observaciones formuladas por la ciudadanía, así como de las verificaciones realizadas por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existieron omisiones por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la implementación de los aprobados por el Cuerpo Edilicio, en función de lo cual la Comisión de Uso de Suelo procedió a analizar las referidas inconsistencias en sesiones de la Comisión en las fechas 7, 14, y 21 de noviembre de 2016; 18 y 23 de enero de 2017; 13 y 27 de marzo de 2017; y, 5 y 10 de abril de 2017. De igual manera se realizaron mesas de trabajo en las siguientes fechas: 10 y 22 de noviembre de 2016, 8, 13 y 15 de diciembre de 2016, 18 y 24 de enero de 2017, y 3 de marzo. En dichas mesas de trabajo se determinaron con claridad las inconsistencias existentes en la aplicación del PUOS frente a lo aprobado por el órgano legislativo mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

En tal virtud, una vez que la Comisión de Uso de Suelo ha conocido y ha acogido su informe respecto de la implementación de las omisiones del PUOS aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 18 de julio de 2016, conforme su oficio No. STHV-DMPPS-1394, de 21 de marzo de 2017; y, por disposición de la Comisión en referencia, solicito a usted se sirva disponer a quien corresponda, proceda a implementar las omisiones identificadas respecto de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016".

Con oficio No. 0298, de fecha 10 de noviembre de 2016, dirigido al Alcalde Metropolitano, la señora Concejala Susana Castañeda manifiesta que los cambios operados en las asignaciones de uso y ocupación de suelo en el predio No. 767461, ubicado en el sector de Bellavista del Sur sector El Troje, implementados a partir de la aprobación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento de registro que contiene los polígonos

territoriales que fueron objeto de cambio en la citada ordenanza y que fue utilizada y conocida por los Concejales durante los debates conducentes a la aprobación del PUOS.

Es a partir de tal comunicación y al evidenciarse que existían otros predios y polígonos que, en el marco de la aprobación del PUOS y de sus mapas PUOS U2 y PUOS Z2, fueron objeto de cambios en sus asignaciones de uso y ocupación del suelo, sin que estén debidamente registrados en la Matriz de Cambios 2016, que la Comisión de Uso de Suelo resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar los análisis conducentes a identificar y determinar en detalle los cambios incorporados en los mapas del PUOS antes referidos y que no constan en la Matriz de Cambios 2016.

Tal es así, que en sesión extraordinaria del día miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual solo consten los cambios que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano y que constan en la citada matriz.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1 y PUOS Z2-1).

La Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

La Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos constantes en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el *Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016*, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017.

Por lo expuesto, los motivos que sustentan la presente reforma se refieren a garantizar que el instrumento de regulación de uso y ocupación del suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUOS) guarde estricta concordancia con la Matriz de Cambios 2016, es decir con la base de datos de los cambios en las asignaciones de uso y ocupación del suelo de los polígonos y predios que analizó y conoció el Concejo Metropolitano durante el tratamiento del referido instrumento, con la finalidad de que el PUOS refleje y determine las asignaciones urbanísticas exclusivamente para los casos contenidos en dicha matriz.

Por tanto, el objetivo de esta reforma al cuerpo normativo del PUOS, permitirá contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano en la Sesión del Segundo Debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016 en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio; pudiendo ser este el punto de partida sobre el cual se analicen otros cambios legítimos que podrán constar a futuro en el PUOS, derivados de las aprobaciones de Ordenanzas, Resoluciones, omisiones o errores, entre otros casos, que justifiquen un posterior ajuste del PUOS en vista que responden al período de actualización comprendido entre el año 2011 y el 2017.

El Concejo Metropolitano deja en claro que la reforma aquí propuesta y los futuros actos administrativos que en materia de regulación urbanística que se deriven de su aprobación, no eximirá a los funcionarios responsables de las acciones administrativas, civiles o penales que pudieren efectuarse en su contra por las incorporaciones realizadas en los mapas PUOS sin conocimiento expreso del Concejo Metropolitano, por no haber sido registrados en la Matriz de Cambios 2016, instrumento utilizado para identificar, analizar y aprobar los polígonos de cambios en los mapas PUOS U2 y PUOS Z2 anexos a la Ordenanza No. 127.

Por otro lado, en vista de que el PUOS y sus anexos cartográficos son la base para actualizar y regular el sistema de emisión de los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), resulta urgente que este sea reformado en el sentido de lo expuesto en los párrafos anteriores, con la finalidad de evitar la emisión de IRM que contengan datos distintos de aquellos derivados de la aprobación que hiciera el Concejo Metropolitano en base a la Matriz de Cambios antes señalada y de esta manera evitar procesos de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico que pudieran ser emitidos con datos que no correspondan a las determinaciones de usos de suelo o de ocupación y edificabilidad que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. ....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 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**, la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo contempla en el artículo 2 los principios de aplicación normativa; en el artículo 3 la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; en los artículos 4 y 5 se establece la protección a las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación licenciadas bajo el imperio de una norma anterior; y, la Disposición General Sexta señala que las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana;

**Que**, El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del 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;

**Que**, mediante Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127;

**Que**, mediante oficio No. SG-0241 de 23 de enero de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, informa que la Comisión de Uso de Suelo en sesión del 23 de enero de 2017 resolvió solicitar a los asesores de los Concejales miembros de la Comisión Uso de Suelo para que asistan a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda con el objeto de constatar la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 127, con respecto a los cambios de Uso Zonificación e Incremento de Suelo creado aprobados por el Concejo Metropolitano así como también las observaciones vertidas por la Comisión Uso de Suelo en sesión de 18 de enero de 2017;

**Que**, con oficio SG-0564 de 2 de marzo de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó a los Concejales miembros de la Comisión Uso de Suelo se sirvan designar un asesor para que asista a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda con el propósito de constatar las inconsistencias existentes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo;

**Que**, una vez que se realizaron las mesas de trabajo durante los meses de noviembre y diciembre de 2016; y enero, marzo y abril de 2017, donde se determinaron con claridad las inconsistencias existentes en la aplicación del PUOS frente a lo aprobado por el órgano legislativo mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, once (11) polígonos de cambio y un (1) ajuste, realizados en las referidas mesas de trabajo, a fin de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127;

**Que**, con oficio No. SG 1019, de fecha 13 de abril de 2017 dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, señala que en función de las observaciones formuladas por la ciudadanía, así como de las verificaciones realizadas por los integrantes de la

Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existieron omisiones por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la implementación de los mapas aprobados por el Cuerpo Edilicio, y una vez que la Comisión de Uso de Suelo ha conocido y ha acogido el informe respecto de la implementación de las omisiones del PUOS, conforme oficio No. STHV-DMPPS-1394, de 21 de marzo de 2017; y, por disposición de la Comisión en referencia, solicita disponer a quien corresponda, proceda a implementar las omisiones identificadas respecto de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016;

**Que,** de acuerdo con lo dispuesto en las sesiones ordinarias de la Comisión de Uso de Suelo del 23 de octubre de 2017 y 30 de octubre de 2017, en función de los tratamientos a las 12 omisiones como ajustes o nuevas incorporaciones al PUOS, se dispone de una matriz que recoge las resoluciones adoptadas para los 12 casos;

**Que,** en la Sesión Extraordinaria del miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realice un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127;

**Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes;

**Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1, PUOS Z2-1);

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127;

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos contenidos en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de

polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el *Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016*, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017;

**Que**, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017 la STHV remite a la Comisión de Uso de Suelo, el análisis pormenorizado de los 354 cambios no registrados en la matriz de cambios que se detallan en el informe anexo al citado oficio;

**Que**, la Procuraduría Metropolitana mediante expediente No. 2016-01332, GDOC No. 2016-556488 de 18 de agosto de 2017 emite informe legal favorable para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano del texto del Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), con las recomendaciones que en dicho instrumento se precisan;

**Que**, los mapas de Uso Principal de Suelo y de Forma de Ocupación y Edificabilidad, anexos al PUOS deben guardar concordancia con los cambios de polígonos y predios registrados en la Matriz de cambios 2016, elaborada por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, que sirvió de base para que el Concejo Metropolitano apruebe el Plan de Uso y Ocupación del Suelo;

**Que**, de la revisión de la Ordenanza Metropolitana No. 41 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo se evidencia la necesidad de determinar de manera completa y precisa cuales son los componentes del PUOS, lo que hace necesario institucionalizar su forma de composición, incluyendo la matriz de cambios operados para la adecuada administración y fiscalización de los cambios producto de las reformas al instrumento;

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. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)**

**Artículo Único.-** Sustitúyanse los mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, por los siguientes:

- Mapa PUOS U2-2 de Uso de Suelo Principal y,
- Mapa PUOS Z2-2 de Ocupación y Edificabilidad.

**Disposición General.-**

Incorpórese como anexo a la presente Ordenanza los mapas que corresponden a la Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de polígonos de cambio.

**Disposiciones Reformatorias.-**

Primera.- Incorpórese un inciso a continuación del numeral 1 del artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que diga:

“El PUOS contendrá:

a. La Ordenanza de expedición,

b. Documento del PUOS y los siguientes anexos:

- Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Mapa PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.
- Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial.
- Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial.

c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU).

d. Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS”.

Segunda.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 127 con el siguiente texto:

“El Plan de Uso y Ocupación del Suelo es el documento que contiene:

a. La Ordenanza de expedición,

b. Documento del PUOS y los siguientes anexos:

- Mapa PUOS U2-2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Mapa PUOS Z2-2, de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.

- Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial.
- Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial.

c. Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el marco de la presente ordenanza”.

#### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** En el plazo de 30 días contados desde la sanción de esta ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará al pleno del Concejo Metropolitano, un informe que contenga los posibles actos administrativos derivados de los cambios incorporados en los mapas PUOS U2 y PUOS Z2 que no fueron registrados en la Matriz de Cambios 2016. De igual forma, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará el Plan de Trabajo que permita a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.

**Segunda.-** En el plazo de 45 días contados desde la sanción de esta ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará una propuesta del procedimiento o aplicación de un instrumento tecnológico que permita realizar el monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del PUOS derivadas de la aplicación de los artículos 2, 3, 4 y 5 y Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

**Tercera.-** En el término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Administración General dispondrá la contratación de una consultoría con el objeto de determinar los cambios no registrados en la Matriz de Cambios 2016, operados en la actualización del PUOS aprobado por Ordenanza Metropolitana No. 127 de 26 de julio de 2016, así como los actos administrativos derivados de dichos cambios, emitidos a partir de la sanción de dicha ordenanza.

**Disposición final.-** 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.

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

Abg. 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 ... de .....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**

*Concejales*  
*07/02/2017*

GDOC No. 2017 - 130507

Oficio No.008-CBP

Quito, 6 de septiembre de 2017

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 10h43
<b>07 SEP 2017</b>	
MHA f	
QUITO ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: - 11 -

Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

A nombre y en representación del Bloque de Concejales de Alianza PAIS, en referencia a la *Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*, que fue alterada posteriormente a su aprobación por funcionarios de la Secretaria de Hábitat y Vivienda, según informes del Señor Secretario de Hábitat y Vivienda. Con el fin de subsanar las consecuencias de esta presunta infracción, solicitamos a usted que se incorporen las siguientes normas, de acuerdo al siguiente texto:

**Se incorpore en la motivación lo siguiente:**

La aprobación de esta ordenanza no exime a los funcionarios públicos responsables de los cambios referentes al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, realizados sin autorización del Concejo Metropolitano, de responsabilidades administrativas, civiles y penales que puedan derivarse de esta omisión; así mismo no interfiere en el desarrollo de las acciones legales que se ejecutan en relación al presente caso, que no convalidan ni regularizan los actos administrativos derivados de los cambios no autorizados por el Concejo Metropolitano.

**Reemplazar el título de la Ordenanza en razón de que no se trata de una reforma, por:**

“Ordenanza Metropolitana **Aclaratoria** de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)”

**Artículo Único.-**

Que se reemplace el inciso segundo del artículo único por lo siguiente:

“En concordancia con la matriz y mapas conocidos y aprobados inicialmente por el Concejo Metropolitano en el segundo debate de la aprobación de la ordenanza 127, de fecha 25 de julio de 2016”

## **Disposiciones Generales**

**Primera.-** Serán incorporados como anexos técnicos a la presente Ordenanza; la matriz de cambios y los planos 2016 que sirvieron como instrumentos de trabajo para identificar los polígonos de cambio.

**Segunda.-** La instancia responsable del territorio, ordenamiento territorial y la gestión del suelo, deberá acorde a la ordenanza aclaratoria declarar nulas todas las acciones referentes al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, derivadas de los cambios no autorizados por el Concejo Metropolitano.

## **Disposición Transitoria**

**Primera.-** En el plazo de treinta días contados desde la sanción de esta ordenanza, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda presentará en el pleno del Concejo Metropolitano, un informe a detalle que contenga, los actos administrativos, resultado de los cambios no aprobados por el Concejo Metropolitano |

Con consideración,



Susana Castañeda Vera.

**COORDINADORA DEL BLOQUE DE CONCEJALES ALIANZA PAIS  
JART**

C/c. Ab. Diego Cevallos, **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Informe No. IC-O-2017-205

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	07/09/2017	
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:	CON OBSERVACIONES 07/09/2017	

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

1.1. En sesión extraordinaria de 18 de julio de 2016, el Concejo Metropolitano aprobó en segundo debate la Ordenanza Metropolitana No. 127, con la cual se actualiza el Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041.

1.2. La Comisión de Uso de Suelo, en base de las observaciones realizadas por la ciudadanía y las verificaciones realizadas por la comisión en referencia, determinó que existen cambios normativos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que derivan en la implementación parcial de algunos de los cambios aprobados por el Concejo Metropolitano, así como modificaciones a algunos textos y cuadros de la referida Ordenanza Metropolitana No. 127.

- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo, analizó las referidas inconsistencias en las sesiones de 12 de septiembre de 2016; de 7, 14 y 21 de noviembre de 2016; de 18 y 23 de enero de 2017; de 13 y 27 de marzo de 2017; 5 y 10 de abril de 2017, 15 y 31 de mayo de 2017; y, 13 de julio de 2017. En igual forma trabajó sobre las referidas inconsistencias en mesas de trabajo de 10 y 22 de noviembre de 2016; 8, 13 y 15 de diciembre de 2016; de 18 y 24 de enero de 2017; de 3 de marzo de 2017; y, de 6 de junio de 2017.
- 1.4. Mediante oficio No. SG-1019 de 13 de abril de 2017, a fojas 18 del expediente, la Comisión de Uso de suelo, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda implementar correctivos a las omisiones identificadas respecto a la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127.
- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 27 de marzo de 2017, mediante oficio No. SG-0911 de 04 de abril de 2017, resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda un informe sobre el proceso de cambio de uso de suelo, en el sector Altos de Bellavista del Sur.
- 1.6. Mediante oficio No. SG-1054 de 19 de abril de 2017, La Comisión de Uso de Suelo dispuso a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emita en el término de 48 horas un informe que contenga todos los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, que no constan en la matriz de cambios o sus respectivos planos.
- 1.7. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMGT-1941 de 18 de abril de 2017, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión del Territorio; y, oficio No. STHV-DMPPS-1753 de 3 de mayo de 2016, suscrito por la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, remiten la información relacionada con la falta de aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que ha sido ejecutado por dicha Unidad Administrativa.
- 1.8. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2031 de 21 de abril de 2017, a fojas 61-62 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite un informe y una matriz con el detalle de cambios así como el correspondiente mapa que localiza geográficamente los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

42

1.9. En sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 31 de mayo de 2017 y cuya convocatoria fue dirigida al Señor Alcalde Metropolitano y a los 21 Concejales Metropolitanos, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita un informe integral sobre los cambios operados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

1.10. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 de 23 de junio de 2017, a fojas 36 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe con el detalle del proceso de análisis de los cambios realizados fuera de la matriz de cambios en las asignaciones de la clasificación, uso de suelo y zonificación en los polígonos de los planos anexos a la Ordenanza No. 127 del PUOS sancionado el 25 de julio de 2016, los anexos gráficos y técnicos y el archivo digital (CD) con las matrices de los cambios identificados en el proceso de depuración.

1.11. Mediante informe técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016, elaborado por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fojas 24-35 del expediente, en lo principal manifiestan:

*"(...) El análisis de la depuración de los cambios generados en el PUOS ha permitido identificar los siguientes casos:*

- *261 casos justificados, conforme a los criterios señalados en el anexo 1, cuadro n°1, que no constan en la matriz de cambios 2016 (985 cambios).*
- *49 casos no justificados, debido a que no responden a ninguno de los criterios utilizados en el proceso."*

## 2. INFORME TÉCNICO

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 de 3 de julio de 2017, a fojas 46 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y

Vivienda, remite la propuesta de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

2.2. Mediante oficio de junio de 2016, a fojas 33-35 del expediente, la Arq. María Gonzáles, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico sobre los casos no registrados en el matriz de cambios 2016 del PUOS, y en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) El análisis de la depuración de los cambios generados en el PUOS ha permitido identificar los siguientes casos*

- *261 casos justificados, conforme a los criterios señalados en el anexo 1, cuadro n°1, que no constan en la matriz de cambios 2016 (985 cambios).*
- *49 casos no justificados, debido a que no responden a ninguno de los criterios utilizados en el proceso. (...)"*

### 3. INFORME JURÍDICO

Mediante informe en referencia al expediente No. 2016-01332, de 18 de agosto de 2017, a fojas 55-56 del expediente, el doctor Juan Carlos Mancheno Ochoa, Subprocurador Metropolitano de Asesoría General (S), emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

*"Examinado el texto del proyecto de la Ordenanza modificatoria y realizado el análisis legal respectivo, esta Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para su aprobación por parte del Concejo Metropolitano, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

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

1. *En el título del proyecto de ordenanza se debería incorporar la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127.*
2. *En el Artículo único se debería precisar que los planos a sustituirse constituyen anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127.*
3. *Se debería incluir una Disposición Final que establezca la fecha de vigencia de la Ordenanza Modificatoria.*

**4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 13 de julio de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite: **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitan conozca el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en base a los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y en el informe legal de la Procuraduría Metropolitana, acogiendo las observaciones del oficio No. 2016-01332 de Procuraduría Metropolitana, debiendo agregarse un inciso al final del Artículo Único mediante el cual se deje expresa constancia que este proyecto de ordenanza ha recibido el informe favorable por parte de la Comisión de Uso de Suelo en consideración que la matriz de cambios que fue implementada y conocida por la Comisión y aprobada por el Concejo Metropolitan, en su debida oportunidad, debe reflejarse fielmente en todos los mapas producto de la matriz de cambios que fue aprobada por el Concejo Metropolitan con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitan, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

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

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitan

  
Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitan



Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría		Fecha: 18-08-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2016-080766)



Quito. Remitir a STHV para q se plicege observaciones  
y Concejalos CUS



SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Sawaga</i>
	FECHA: <i>7/09/2017</i>
	HORA: <i>16h02</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	QUITO

Oficio No.: SG- **2507**  
 Quito D.M., **07 SET. 2017**  
 Ticket GDOC: 2016-556488

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

*Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).*

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 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

**1. Concejal Ivone Von Lippke:**

- Solicita que desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se remita un informe detallado sobre todas las modificaciones que ha sufrido el Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS, sin que haya sido aprobado o revisado por el Concejo Metropolitano; y, que se explique a detalle los motivos y cada una de las acciones ejecutadas al respecto.

**2. Concejala Susana Castañeda:**

- Da lectura al oficio No. 008-CBP, de 6 de septiembre de 2017, presentado por el bloque de Concejales de Alianza País, por lo que solicita que se incorporen las observaciones que constan en el referido oficio. (Se adjunta el referido oficio)



93

### **3. Concejala Soledad Benítez:**

- Señala que es difícil profundizar sobre el debate cuando no se presentan los planos con los cambios realizados. No se señala qué cambios y cuáles son las consecuencias que han producido estos cambios.

### **4. Concejal Mario Guayasamín:**

- Manifiesta que debe quedar claro que lo que se está haciendo es regularizar los cambios efectuados, mas no convalidarlos.

- Hace énfasis en que todos los actos administrativos que se produjeron por el cambio sin conocimiento del Concejo queden insubsistentes, no obstante las acciones administrativas que se surjan por este efecto.

### **5. Concejal Luis Reina:**

- Solicita que previo al segundo debate se solicite un criterio jurídico a la Procuraduría Metropolitana, en el que se determine qué es lo sucedió, si hubo o no error, cómo se deben enmendar los errores y a quién le compete esta enmienda.

### **6. Concejal Eddy Sánchez:**

- Solicita que la Comisión haga una revisión más detallada de cada uno de los cambios y de las consecuencias que produjeron estos cambios, lo cual deberá ser presentado al Concejo previo segundo debate. Tiene que existir claridad respecto de lo que sucedió para así mismo tener certeza de lo que se está proponiendo.

- Solicita que se cuente con el criterio jurídico requerido y con los elementos y actores necesarios para poder profundizar en el debate.

### **7. Concejala Luisa Maldonado:**

- Considera que no corresponde que esté dentro del articulado lo relativo al informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, por lo que solicita se lo traslade a los considerandos.

- Solicita que la matriz de cambios sea un anexo técnico de la Ordenanza, a fin de determinar con precisión dónde se produjeron los cambios.

- Requiere que se revise el tema de la franja de protección de El Beaterio, y esto se incorpore para el segundo debate.

**8. Concejales Carlos Páez:**

- Hace énfasis en las observaciones presentadas por escrito a nombre de los Concejales del bloque de Alianza País.
- Solicita que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda entregue un detalle de todas las acciones administrativas ejecutadas sobre los predios que sufrieron cambios sin autorización del Concejo.
- Requiere que se incorpore una disposición transitoria estableciendo un plazo de 30 días para que la Administración General contrate una auditoría externa, a fin de que se realice un análisis especial de todas las decisiones que ha emitido la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a partir de la aprobación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, en julio de 2016.

**9. Concejales Sergio Garnica:**

- Solicita que se informe los resultados del avance del proceso del sumario administrativo iniciado en contra de los funcionarios que están involucrados en los cambios no autorizados por el Concejo.

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 concejalas 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 ordinaria del Concejo Metropolitano de 7 de septiembre 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	2017-09-07	

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

10 NOV 2017 ALCALDÍA

Quito,  
Oficio No. STHV-DMPPS-  
TICKET GDOC: 2017-167200

6370

*Revisión  
Sustento  
10/11/2017*

Abogado  
Sergio Garnica O.  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.

**ASUNTO:** Texto de proyecto de Ordenanza Modificatoria de OM No. 127 PUOS.

De mi consideración:

En atención a lo resuelto en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del martes 7 de noviembre de 2017, relativa a la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza No. 127 del PUOS, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le remite el texto de la propuesta que incorpora lo resuelto por los concejales miembros de la Comisión en la referida sesión, así como los mapas:

- PUOS U2-2 Uso de Suelo Principal, que reemplaza el mapa PUOS U2-1 (general del DMQ y ventana Quito).
- PUOS Z2-2 de Forma de Ocupación y Edificabilidad, que reemplaza el mapa PUOS Z2-1 (general del DMQ y ventana Quito).

El texto de Ordenanza Modificatoria y los mapas se incluyen en el archivo digital adjunto (CD).

Lo que se remite para los fines consiguientes.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza B.*  
Arq. Jacobo Herdoíza B.  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. M. González	DMPPS	2017 11 10	<i>MS</i>

Adjunto lo indicado.

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 10 NOV 2017 Hora: 12:10 J

Nº. HOJAS: 01 ONCE  
Recibido por: *[Firma]*

*Plan uso suelo*  
*15/11/2017*

6425

Oficio STHV-DMPPS-  
DM Quito,

15 NOV 2017

Ticket GDOC No. 2016-556488 (2017).

Oficios Nos: SGC-2017-2531,  
SGC-2017-2578 y  
SGC-2017-2782.

Abogado  
Diego Cevallos,  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.  
Presente.

**ASUNTO:** Proyecto normativo con observaciones de concejales en el Primer Debate de la Ordenanza modificatoria a la Ordenanza No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

De mi consideración:

En atención a los oficios Nos. SGC-2017-2531 de 11 de septiembre de 2017, SGC-2017-2578 del 14 de septiembre de 2017 y SGC-2017-2782 de 3 de octubre de 2017, ingresados a esta dependencia con el número ticket GDOC No. 2017-556488 en que solicita que en plazo estipulado se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el borrador del proyecto normativo con las observaciones de los concejales expresadas en el Primer Debate de la Ordenanza modificatoria a la Ordenanza No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Además solicita remitir una matriz que contenga de manera individualizada cada uno de los polígonos que serán puestos en conocimiento del Concejo Metropolitano para su análisis y posible reversión con indicación de las asignaciones de suelo que tenían antes de la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 127, luego de ella con los justificativos de las modificaciones, lo que se propone alcanzar con la reforma a dicha ordenanza; y, los mapas debidamente suscritos, los mismos que serán conocidos por la Comisión de Suelo.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa lo siguiente:

En el transcurso de los meses de septiembre y octubre de 2017, la Secretaría ha revisado e incorporado las observaciones de los Concejales realizadas en el Primer Debate de la propuesta modificatoria a la Ordenanza No. 127 del PUOS, que se adjuntaron al oficio No. SGC-2017-2531 del 11 de septiembre de 2017 copia adjunta; finalmente, en atención a lo resuelto en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del martes 7 de noviembre de 2017, la Secretaría de Territorio remitió el texto de la propuesta que incorporó lo resuelto por los concejales miembros de la Comisión en la referida sesión, así como los mapas:

- PUOS U2-2 Uso de Suelo Principal, que reemplaza el mapa PUOS U2-1 (general del DMQ y ventana Quito).
- PUOS Z2-2 de Forma de Ocupación y Edificabilidad, que reemplaza el mapa PUOS Z2-1 (general del DMQ y ventana Quito).

En referencia a la matriz que contiene de manera individualizada cada uno de los polígonos de cambio no registrados en la Matriz de Cambios 2016, mediante oficio No. 6246 del 7 de noviembre de 2017 copia adjunta, en atención a lo solicitado por la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría de Territorio remitió en archivo físico y

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 15 NOV 2017 Hora 14:37

Nº. HOJAS - 109 h - 1

Recibido por: *[Firma]*

120

digital (CD), cinco carpetas y subcarpetas de los cambios no registrados en la referida matriz, así como un cronograma de trabajo propuesto para el tratamiento de los casos.

Lo que se pone en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



**Arq. Jacobo Herdoíza B.**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. M. González	DMPPS	2017 10 14	

Adjunto: Copias de los referidos oficios con los correspondientes archivos digitales (2 CD); y,

Carpeta con la documentación adjunta al oficio No. SGC-2017-2531 el día 11 de septiembre de 2017 (señalada con cargo devolutivo).

Fecha: **20 NOV 2017** Hora **15:00**

Nº. HOJAS **11**

Recibido por: **[Firma]**

Expediente No. 2017-02648  
GDOC No. 2016-556488

20 NOV 2017

*Comisión de  
Uso de  
Suelo  
A  
20-11-2017  
16H45*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

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

**I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. 3263 de 13 de noviembre de 2017, manifestó que la Comisión de Uso de suelo, en sesión ordinaria realizada el martes 07 de noviembre de 2017, luego de conocer el Proyecto de Ordenanza correspondiente a la Primera Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 03 que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted que en el plazo de 72 horas remita para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

**II. ANTECEDENTE:**

Con Oficio No. STHV-DMPPS-06370 de 10 de noviembre de 2017, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta que remite el texto de la propuesta que incorpora lo resuelto por los concejales miembros de la Comisión en sesión de 07 de noviembre de 2017, así como los mapas:  
- PUOS U2-2 Uso de Suelo Principal, que reemplaza el mapa PUOS U2-1 (general del DMQ y ventana Quito).  
PUOS Z2-2 de Forma de Ocupación y Edificabilidad, que reemplaza el mapa PUOS Z2-1 (general del DMQ y ventana Quito).

**III. BASE LEGAL:**

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

El artículo 264, en concordancia con el 266, ídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los*

*133*

*correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 424, inciso primero, ídem 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.”.*

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. [...]”.*

El artículo 26, inciso primero, ídem 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.

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El literal e) de los artículos 54 y 84 del referido cuerpo legal 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.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.*

4. La Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2017, en su artículo 4, establece: “*Contenido.- Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) 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.”*

#### IV. PRONUNCIAMIENTO LEGAL RESPECTO AL PROYECTO NORMATIVO:

Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria y considerando que el mismo se propone, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para garantizar que el PUOS guarde estricta concordancia con la Matriz de Cambios 2016, que contiene la base de datos de los predios que analizó y conoció el Concejo Metropolitano en el proceso de aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, y que busca corregir posibles errores u omisiones en su implantación, bajo responsabilidad exclusiva de la instancia técnica responsable de estas inconsistencias; y, que, además, se incorpora como anexo de la Ordenanza a la Matriz de Cambios 2016 y se precisa, mediante las disposiciones reformativas, los documentos que debe contener el PUOS, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

1. En el “*Artículo Único*” debería considerarse que los mapas a sustituirse no tienen el número “1” que se les añadió.
2. En las “*Disposiciones Reformativas*” debería eliminarse del contenido del PUOS a la “*ordenanza de expedición*”, ya que esta constituye el acto normativo que lo aprueba y como tal no puede constituirse en un documento para su aprobación.
3. Para la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, se debería contar con el pronunciamiento de la Administración General, para su efectiva ejecución presupuestaria y contractual en el término señalado. *P. Cep*



El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de los planos ni a los aspectos técnicos, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adj. proyecto de ordenanza remitido. (9F.)

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, **Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

EY