

**Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0526-O**

**Quito, D.M., 12 de marzo de 2020**

**Asunto:** Observaciones al Plan Especial de la Zona Central de Pifo, Resolución No. 016-CUS-2020.

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Arquitecto  
Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Dunker Morales Vela  
**Procurador Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

En relación al Plan Especial de la Zona Central de Pifo, tratado en la Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 029, de 03 de febrero de 2020; y con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Nro. 016-CUS-2020, de fecha 03 de febrero de 2020, remitida por el Dr. René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; esta Administración Municipal, informa lo siguiente:

- El día jueves 05 de marzo de 2020 se realizó una reunión técnica con la participación de los delegados de la Procuraduría Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración Municipal Tumbaco y los asesores de despacho del Concejal Metropolitano Dr. Rene Bedón Garzón, en la cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentó la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo.
- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con lo determinado en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, se encuentra desarrollando a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS que, culminará en el primer año de mandato de las autoridades locales; como es de su conocimiento, este instrumento de planificación, clasificará el suelo distrital en urbano y rural; y, definirá el uso y el modelo de gestión del suelo y financiación para el desarrollo; por lo antes enunciado, y una vez conocida la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, esta Administración Municipal considera

Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0526-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

pertinente realizar las siguientes y recomendaciones en consideración del ordenamiento jurídico vigente:

**a) Observaciones y recomendaciones:**

1. En el artículo correspondiente a *Piezas Urbanísticas* contenido en el cuerpo normativo de la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, se describe a la Pieza Urbanística 9, con potencial para la expansión urbana; y, en consideración que, en la normativa vigente el polígono correspondiente a esta pieza urbanística cuenta con clasificación rural, y que, en los tratamientos urbanísticos determinados en la propuesta del plan en referencia, se prevé para esta pieza el tratamiento de *Desarrollo*, cuya aplicación corresponde a su incorporación en la estructura urbana existente; se recomienda que, para el cambio de clasificación de rural a urbano del polígono correspondiente a la pieza urbanística 9, se cuente con la autorización de la Entidad Agraria nacional, conforme lo determinado en el **artículo 113. Control de la expansión urbana en predios rurales** de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
2. En la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, en la sección *USOS DE SUELO Y ASIGNACIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD*, para los polígonos con uso de suelo Equipamiento, la zonificación y asignaciones de ocupación y edificabilidad establecidas corresponden a Z2 con datos variables; esta Administración Municipal en observancia del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, recomienda que, se determine datos para las asignaciones de ocupación y edificabilidad de los polígonos con uso de Equipamiento conforme lo determinado en el **Art. 26. Edificabilidad básica** del mencionado instrumento.
3. El **Art. 33. Normas específicas para la gestión de sectores de consolidación**, **Art. 36. Normas específicas para la gestión de sectores de renovación**; y, **Art. 37. Normas específicas para la gestión de sectores de sostenimiento**, de la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, señala que, se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; sin embargo, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, no contempla en sus instrumentos de planeamiento urbanístico, la figura específica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); por lo tanto, para el desarrollo de estos proyectos se deberá contemplar, la pertinencia legal y técnica en el marco de la Ley en referencia, en observancia del **Artículo 37.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico**, el cual estipula lo siguiente: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la*

Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0526-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

*normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.*” Las negrillas me pertenecen.

4. Para el Art. 35. Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo rural, de la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, se recomienda que, este articulado sea desarrollado en observancia de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
5. Adicionalmente, es importante señalar que, para la determinación de la distribución de cargas y beneficios del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, es necesario actualizar el valor inicial del suelo conforme las AIVAs correspondientes al bienio 2019-2020 en el territorio comprendido para el desarrollo del Plan en referencia, contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 008 - 2019, *ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMA PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO 111.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2020-2021, Y REFORMATORIA DEL NUMERAL 10 DEL ARTÍCULO IV.1.186 DEL CAPÍTULO II "RESPONSABLES CATASTRALES Y SUS ATRIBUCIONES", DEL TÍTULO III "DEL CATASTRO INMOBILIARIO UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", DEL LIBRO IV. 1 DEL EJE TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*; adicionalmente, se deberá definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Esta Administración Municipal, informa que el sistema vial, contemplado en la memoria técnica del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, se encuentra en revisión; por ser un tema que para su análisis requiere la realización de inspecciones de campo, demandará mayor tiempo para precisar las respectivas observaciones técnicas, las mismas que oportunamente serán enviadas a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

#### **b) Solicitud**

Conforme lo acordado en la reunión técnica realizada el día jueves 05 de marzo de 2020, en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, esta Administración Municipal remite las observaciones técnicas contenidas en el presente documento; y, solicita que, una vez que la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda realice los ajustes necesarios a la propuesta del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, remita a esta dependencia, el

Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0526-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

documento final; con el objetivo de que este instrumento sirva de insumo para realizar la coordinación y el desarrollo del proceso de socialización con el GAD Parroquial, Entidades Municipales y demás actores involucrados conforme lo contemplado en el ordenamiento jurídico metropolitano.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Abg. Laura Elizabeth Coello Fernandez  
**ADMINISTRADORA MUNICIPAL ZONA TUMBACO**

Referencias:

- GADDMQ-AZT-2020-0063-M

Copia:

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Irene Karina Vinueza Torres	ikvt	AZT-UGU	2020-03-11	
Revisado por: Santiago David Avalos Carranza	sdac	AZT-UGU	2020-03-11	
Aprobado por: Laura Elizabeth Coello Fernandez	lecf	AZT	2020-03-12	