

13

Quito D.M., 25 de abril de 2022

Por un Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMQ-SGCM-2022-0529-E
RECEPCIÓN

Señora Abogada
Mónica Sandoval Campoverde
Concejala del Distrito Metropolitano de Quito
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 25 ABR 2022 Hora 14:47
Nº. Hojas: - 12 -
Recibido por: [Signature]

En su despacho.-

De mi consideración,

Con indignación y sorpresa conocimos que la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano, con una admirable celeridad y saltándose el procedimiento legislativo de la resolución No. C-074 del 8 de marzo del 2016, aprobó por UNANIMIDAD, la iniciativa legislativa de los señores Concejales René Bedón y Fernando Morales, la cual busca, violentando la seguridad jurídica y las normas de ordenamiento territorial nacional, derogar la Ordenanza Metropolitana No.003-2019 que contiene la aprobación del PUAE Santa Mónica.

Llevamos hasta el momento, más de diez (10) años en el desarrollo de nuestro proyecto y desde la promulgación de la Ordenanza No. 003-2019 estamos en plena ejecución del PUAE Santa Mónica, sin embargo, esta iniciativa legislativa promovida por la Comisión de Uso de Suelo, en menos de 10 días hábiles, pretende ser conocida en el pleno del Concejo en sesión extraordinaria, evidenciando la desesperación en su accionar, tratando de que los miembros del Concejo Metropolitano, incurran en una ilegalidad con consecuencias gravísimas en la productividad de la ciudad.

Ante esta incomprensible urgencia, pedimos ser recibidos en su despacho para poder exponer nuestros argumentos y la situación en la que nos encontramos.

Adjunto los siguientes documentos:

- Ayuda memoria del proceso legislativo del proyecto de Ordenanza que pretende derogar la Ordenanza Metropolitana No.003-2019 del PUAE Santa Mónica;
- Ayuda memoria del contenido del PUAE Santa Mónica y su ejecución; y,
- Ayuda memoria de los argumentos técnico legal del contenido del proyecto de Ordenanza que pretende derogar la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 del PUAE Santa Mónica.

Notificaciones que nos correspondan las recibiremos en el correo electrónico ftorres56@hotmail.com o en el correo electrónico aespinel@diemconsultores.com, correspondiente a nuestra abogada patrocinadora.

Atentamente

[Signature]
Francisco Torres Mora
PUAE SANTA MÓNICA
0999213924

PUAE SANTA MÓNICA
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO
Ayuda Memoria

El presente documento tiene por objeto explicar brevemente los aspectos más relevantes del proyecto urbanístico arquitectónico especial Santa Mónica, aprobado por Ordenanza Metropolitana No. 003-2019.

1. Características generales y aprobación

- El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio No. 1289113 propiedad del Fideicomiso de Tenencia Rojas, con una superficie aproximada de 127.179,69 m², ubicado en la parroquia de Cumbayá, en la zona de Lumbisí, adyacente al desarrollo del PUAE San Patricio.
- El predio No. 1289113 tenía asignada en el PUOS la zonificación (ZC), es decir, zona de promoción, que impide la posibilidad de cualquier desarrollo urbanístico en el predio hasta que se produzca un proceso de planificación concertada con el Municipio de Quito, según lo establecido en la norma local vigente. Esto quiere decir que el predio de Santa Mónica, en la práctica, estaba bloqueado por el Municipio, sin que se pueda obtener ni una licencia de trabajos varios, y que el procedimiento para lograr una asignación de datos era concertar con el Municipio las características específicas y especiales del desarrollo de esa área.
- El Fideicomiso Rojas, en cumplimiento de la norma, concertó durante ocho años con el MDMQ, la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica. Se efectuaron mesas técnicas de trabajo con cada una de las entidades municipales competentes para habilitar el desarrollo del PUAE Santa Mónica y fue así, que en virtud del cumplimiento técnico administrativo y legal respectivo, el 10 de septiembre de 2019 el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica.
- El PUAE Santa Mónica tiene como objetivo desarrollar un sub-centro urbano polifuncional, que busca aportar a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá.
- El PUAE desarrollará una zona de usos mixtos. Tiene áreas de uso Múltiple, áreas de uso Residencial Urbano 1 y 2 y uso de suelo de Equipamiento para los equipamientos públicos. Conlleva la creación de 60 predios, en tres sectores: oriental (RU1 y RU2); occidental (M); y central (área afectada por la futura extensión del escalón Lumbisí).
- El PUAE Santa Mónica entregará al MDMQ una superficie de 13.356,18 m² de áreas verdes públicas correspondiente al 14.08% del área útil del proyecto; además de una superficie de 2.900,08 m² de equipamientos públicos correspondiente al

3.06% del área útil. Es decir, el proyecto aporta con el 17.14% de áreas verdes y públicas, superando el porcentaje requerido por ley.

- Las áreas verdes públicas fueron diseñadas, en concertación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente, como corredores verdes que pasen a formar parte de la red verde urbana y que se conecten con las áreas naturales del entorno. Es importante aclarar que el proyecto no colinda directamente con ninguna quebrada o accidente geográfico.
- La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña) y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio del Fideicomiso Rojas. El proyecto contempla un sistema de movilidad mixto entre peatones, ciclistas y vehículos. La red de ciclovías del PUAE se articula con la red local de ciclovías y permite la circulación de bicicletas dentro del proyecto y a lo largo del escalón Lumbisí.
- Los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, luz eléctrica y telecomunicaciones serán construídos por el Promotor del PUAE Santa Mónica, redes que serán soterradas.
- En la Ordenanza No. 003-2019 no se contempla el pago de concesión onerosa de derechos a favor del Municipio de Quito por la asignación de datos de zonificación para el predio No. 1289113 no se le asignó un mayor aprovechamiento del que tenía antes (por ser ZC no tenía ninguna posibilidad de aprovechamiento) ni se le otorgó un aprovechamiento mayor al del entorno en donde se encuentra. De hecho, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al PUAE según las condiciones determinadas en la Ordenanza, son menores a los de otros desarrollos de la zona.
- Aun cuando por ley, no le corresponda al PUAE Santa Mónica pagar una concesión onerosa de derechos por un aprovechamiento adicional, por ser un proyecto especial, sujeto al proceso de concertación, el PUAE realiza aportes urbanísticos que superan sus obligaciones legales para mejorar los sistemas públicos de soporte del sector en donde se ubica.
- El PUAE Santa Mónica aporta y cede a favor del MDMQ las siguientes superficies del suelo de su propiedad:
 - a) 8.366,19 m² para que se desarrolle la prolongación del escalón Lumbisí;
 - b) 1.221,52 m² para que se desarrolle la Rotonda Sur que completa un nuevo tramo de la extensión del escalón Lumbisí;
 - c) 629,10 m² para que se complete la construcción de la calle Huancavilca.
- El PUAE Santa Mónica a su costo, ejecutará la infraestructura vial de la calle Huancavilca.

2. Ejecución

- Desde la aprobación de la Ordenanza No. 003-2019 el PUAE Santa Mónica está en

ejecución, trabajando coordinadamente con el MDMQ.

- Se ingresó a la EPMMOP los diseños definitivos viales para la aprobación, los cuales, aún siguen en mesas técnicas de análisis.
 - Cuenta con la aprobación del diseño hídrico por parte de la EPMAPS.
 - Tiene aprobación de la red interna por parte de la EEQ.
 - Cuenta con los informes de cabidas para proceder con la entrega de las áreas verdes a favor del MDMQ.
- La inversión realizada en el diseño, estudios definitivos y proceso de aprobación del PUAE Santa Mónica, hasta la fecha, es de USD \$2.000.000,00 millones de dólares.
 - La Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 no establece plazos de ejecución del proyecto, por tanto, el Promotor se encuentra en cumplimiento. Los plazos para la ejecución de las obras públicas empezarán a correr a partir de la emisión de la LMU10 (licencia de fraccionamiento), misma que aún no se puede tramitar porque el Municipio de Quito recién se encuentra en el proceso de aprobación del flujo de procedimiento de las LMU10 para los PUAE.
 - Debido a decisiones corporativas, se decidió transformar el Fideicomiso de Tenencia Rojas a un Fideicomiso Mercantil para ejecutar el PUAE Santa Mónica, lo cual implicó la transferencia de dominio del predio No. 1289113. El aporte del predio al nuevo Fideicomiso se encuentra en la fase de inscripción en el Registro de la Propiedad.

PUAE SANTA MÓNICA
PROCESO DE APROBACIÓN DE LA ORDENANZA DEROGATORIA
(EN CURSO)
Ayuda Memoria

El presente documento tiene por objeto explicar brevemente el proceso legislativo que el Concejo Metropolitano de Quito se encuentra llevando a cabo para aprobar la Ordenanza Derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 que aprobó el PUAE Santa Mónica en el año 2019, después de un proceso de concertación que duró 8 años.

- El Fideicomiso Rojas, en cumplimiento de la norma, concertó durante nueve años con el MDMQ, la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica. Se efectuaron mesas técnicas de trabajo con cada una de las entidades municipales competentes para habilitar el desarrollo del PUAE Santa Mónica y fue así, que en virtud del cumplimiento técnico administrativo y legal respectivo, el 10 de septiembre de 2019 el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica.
- Sin ningún tipo de advertencia ni comunicación previa con el propietario del predio, la Comisión de Uso de Suelo, se encuentra tramitando el Proyecto de Ordenanza Derogatoria de la Ordenanza No. 003-2019.
- El **13 de abril de 2022**, la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo remitió a la Secretaría de Concejo, la iniciativa legislativa de los Concejales René Bedón y Fernando Morales, del proyecto de Ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica.
- La iniciativa legislativa del proyecto de ordenanza derogatoria, conforme la Resolución No. 019-2016, que regula el procedimiento legislativo metropolitano, debía ingresarse por parte de los proponentes, directamente a la Secretaría del Concejo y no a través de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo. Esta constituye una primera vulneración al proceso legalmente establecido.
- **El mismo día que se envió la iniciativa legislativa**, se emitió la convocatoria a la sesión No.143-Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, para el 18 de abril del 2022, en la cual, en el cuarto punto del orden del día, figura el conocimiento y resolución del proyecto de ordenanza derogatorio del PUAE Santa Mónica.
- El **18 de abril de 2022** se llevó a cabo la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo en la que, en menos de cinco minutos de tratamiento y discusión, se conoció el texto del proyecto de ordenanza derogatoria y se solicitó informe técnico a la STHV, informe a Procuraduría, verificación de inscripción de la Ordenanza del PUAE Santa Mónica al Registro de la Propiedad y verificación de los accidentes geográficos a la Dirección de Catastro. **La Comisión otorgó 24 horas para la emisión y entrega de dichos informes.**
- El **20 de abril de 2022** se emitió la convocatoria a la sesión No.144-Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo para el **21 de abril de 2022**, con un único orden del

día para el tratamiento y resolución de la ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica.

- **El mismo día que se emitió la convocatoria a la sesión extraordinaria, se realizó una publicación en Twitter por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano para la acreditación de la silla vacía** para el proyecto de ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica, **sin que exista el tiempo suficiente para que ninguna organización pueda acreditarse.** Es decir, vulnerando el derecho constitucional a la participación ciudadana garantizado en todo proceso legislativo.
- **Hasta las 12h30 del 21 de abril de 2022, los informes técnicos que solicitó la Comisión de Uso de Suelo no se encontraban en el expediente de la ordenanza derogatoria** en la Secretaría General del Concejo y fueron incorporados, durante el transcurso de la tarde antes de que se dé inicio a la sesión extraordinaria que estaba fijada a la 18h10.
- **El 21 de abril de 2022,** se llevó a cabo la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo en la que se conoció el informe técnico de STHV, el informe de procuraduría, la certificación del Registro de la Propiedad. La Dirección de Catastro no dio lectura a su información, y la Presidencia de la Comisión sólo indicó que está adjuntado el accidente geográfico y por ende el expediente completo.
- La participación de los concejales en la sesión, en lugar de referirse al contenido de la ordenanza, de los informes y de sus posibles implicaciones, se refirió exclusivamente al alcance de sus responsabilidades personales como miembros de la Comisión de Uso de Suelo. Su postura es que la responsabilidad de las decisiones que el Concejo adopte son exclusivamente del Concejo en pleno, ya que la Comisión es un órgano asesor; y de los entes administrativos por el contenido de los informes técnicos. **Aseguraron, varias veces, que su decisión de proponer un proyecto de Ordenanza Derogatoria y de emitir un dictamen favorable no implica ninguna responsabilidad pública.**
- **Al final de la sesión, se emitió el dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo el proyecto de ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica para primer debate en el Concejo Metropolitano.**
- El supuesto motivo de la Ordenanza Derogatoria es la emisión de la Sentencia Constitucional del Caso del Río Monjas y la obligatoriedad del Municipio de expedir la Ordenanza Verde Azul. Se alega que es necesaria la derogatoria para que la planificación del territorio se realice adecuadamente frente a estos nuevos preceptos. Tal concepción es inaudita, considerando que la Ordenanza del PUAE está aprobada, bajo la legislación y parámetros de planificación que estuvieron vigentes a la fecha de su aplicación. Además, el predio en donde se está ejecutando el proyecto, de hecho, no colinda con ningún accidente geográfico directamente. **Esta errónea interpretación podría implicar que el Municipio tome la misma**

postura frente a otros proyectos ya aprobados, aplicando retroactivamente las órdenes dictadas por la justicia constitucional.

PUAE SANTA MÓNICA
ILEGALIDAD DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEROGATORIA
Ayuda Memoria

El presente documento tiene por objeto explicar brevemente la razón por la que el proyecto de ordenanza derogatoria de la Ordenanza del PUAE Santa Mónica sería ilegal, además de vulnerar derechos constitucionales.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 001-2021, el cual conforme su disposición final determina a través de la figura de "vacatio legis" que esta ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo.

El PUGS contempla, conforme al numeral 3 del artículo 11 de la LOOTUGS, las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo del Distrito Metropolitano de Quito que fueron legalmente aprobadas por el Concejo Metropolitano.

Conforme el artículo 30 de la LOOTUGS, en concordancia del artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS y el artículo 8 de la Resolución No.05-CETUGS-2020, determinan que el PUGS estará vigente por un período de 12 años a partir de su APROBACIÓN; y, el componente urbanístico del PUGS podrá actualizarse ÚNICAMENTE al inicio de cada periodo de gestión municipal o metropolitana.

El artículo 15 de la LOOTUGS indica: "(...) Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación."

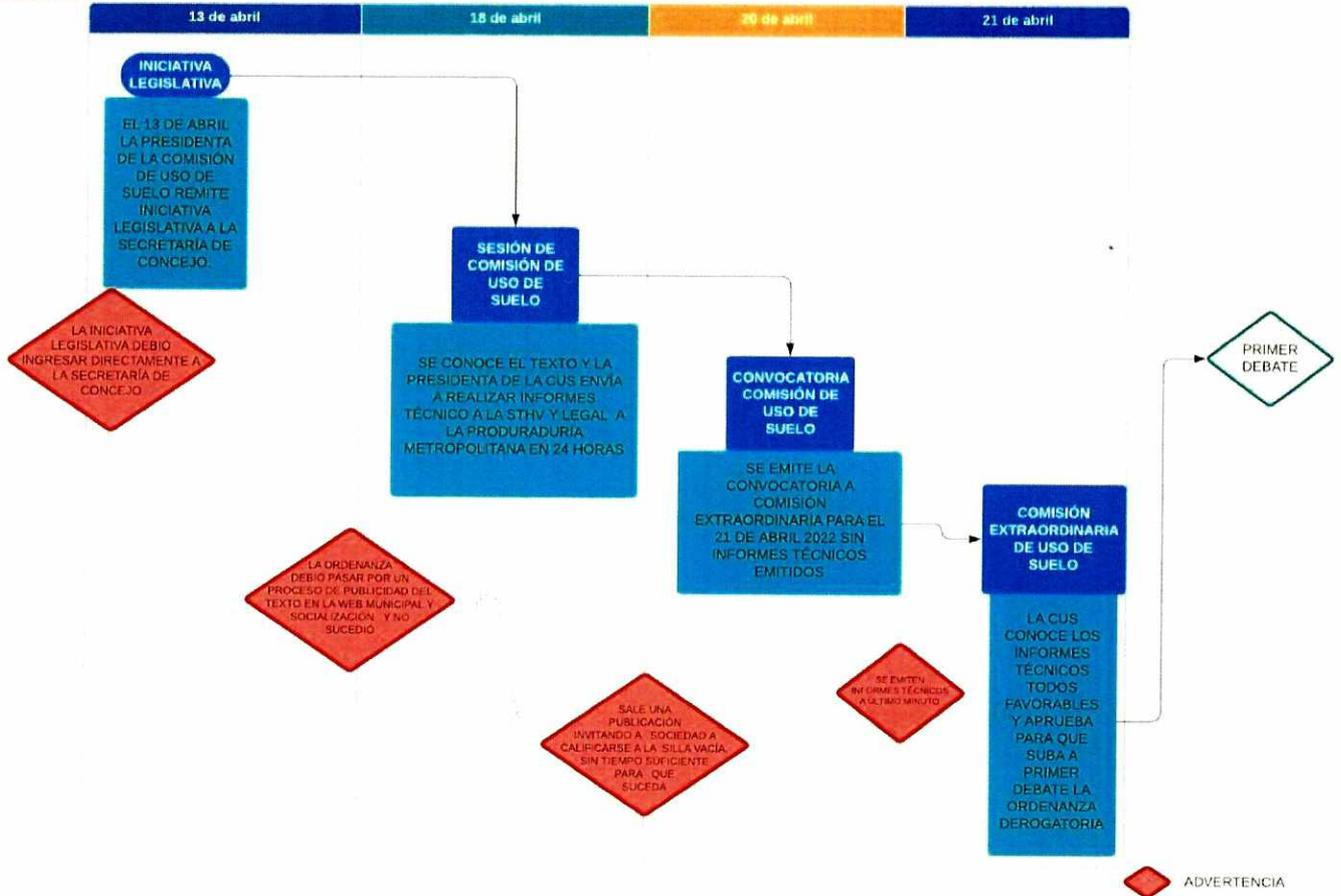
Por todo lo antes expuesto, la Disposición General Primera del Proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, se contrapone con toda la normativa nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, ya que determinar que el predio No. 1289113 mantendrá las condiciones urbanísticas del PUOS, instrumentos que será completamente derogado en el momento de la entrada en vigencia del PUGS, es improcedente, ya que se estaría modificando el componente urbanístico del PUGS y las asignaciones de uso de suelo y edificabilidad que el plan prevé para este predio. Es decir, no se puede cambiar las condiciones urbanísticas que el PUGS aprobado ya contempla para el 1289113, y que se aplicarán desde su entrada en vigencia, a través de esta ordenanza derogatoria. Esta norma legislativa atentaría contra el ordenamiento jurídico vigente y contra la planificación que el MDMQ ha plasmado en el PUGS, en concordancia con los postulados del PMDOT y su modelo territorial deseado.

El planteamiento de la Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, genera vulneración a la seguridad jurídica del administrado. El proyecto se tramitó por más de 8 años bajo las normas aplicables a la fecha de su aprobación y en la actualidad se pretende derogar la ordenanza con informes emitidos en 24 horas por orden de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito. Se recomienda se reconsidere esta iniciativa legislativa, ya

que puede incurrir en infracción grave conforme el numeral 4 del artículo 107 de la LOOTUGS.

PROCESO DE APROBACIÓN EN LA CUS DE LA ORDENANZA DEROGATORIA DE LA ORDENANZA 003-2019 QUE APRUEBA EL PUAE SANTA MÓNICA

ARTICULO 13
RESOLUCIÓN
017-2016
PROCESO
PARLAMENTARIO



Quito D. M., 26 de agosto de 2020

Señores

Autoridades y Funcionarios

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

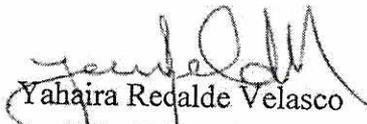
Presente.-

De mi consideración:

Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, en mi calidad de Apoderada Especial de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011; y que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 01 de marzo de 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mencionado Fideicomiso: *8.7. Suscribir los documentos necesarios para obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipuladas por escrito por el BENEFICIARIO*, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1)).

Ante ustedes me permito indicar que el Ing. Ivan Francisco Torres Mora, con cédula 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas tanto del Gobierno Central como del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo suscribir a nombre del FIECIOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

Atentamente,



Yahaira Recalde Velasco
C.C. 171233674-0

Apoderada Especial

**Fiducia S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS
Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
Fiduciaria del FIDEICOMISO ROJAS**

Quito - Matriz:
(593 2) 29 47 100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

Quito - Agencia Servicio al Cliente:
(593 2) 32 30 102
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,
Edif. Concorde, Planta Baja

Guayaquil:
(593 4) 37 22 400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

Cuenca:
09 99 01 90 94
Inés Salcedo y Federico Proaño,
Edif. El Arupó, Planta Baja, Local 2


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES MORA IVAN FRANCISCO
 LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
 GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO **1956-05-01**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
 MARIA DE LOURDES VILLACIS Z

No. **170444754-7**



INSTRUCCIÓN **SUPERIOR**
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN **EMPLEADO PRIVADO**
 V133313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO 2016-03-14
 FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14

001048270



 DIRECTOR GENERAL ANA DEL CEBALDO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021




Provincia: PICHINCHA
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
 CANTON: QUITO
 PARROQUIA: NAYON
 ZONA:
 JUNTA No. 0013 MASCULINO

N° 70497041
 1704447547
 14-03-2016
 DISTRICCIÓN
 CC N 1704447547

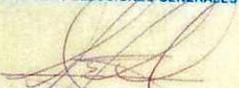


TORRES MORA IVAN FRANCISCO





Ciudadana/o:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021


F. PRESIDENTA/E DE LA JRV