



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

Asunto: Observaciones al proyecto de Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2022-080))" tratado en la sesión de Concejo Metropolitano 254

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación a la sesión de Concejo Metropolitano No. 254 ordinaria, que se llevó a cabo el martes 08 de noviembre de 2022, en la cual se trató el proyecto de "*Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2022-080))*", me permito realizar las siguientes observaciones:

a) Si bien la disposición general cuarta del PMDOT de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, establece que:

"Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones."

La misma fue reformada por la disposición reformativa decima segunda de la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022:

"DÉCIMA SEGUNDA. - Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOTPUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:

"Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso.

También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente.

Conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieran actualizaciones de los procedimientos catastrales

Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”.

Además la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022, en su segunda disposición derogatoria establece que:

“SEGUNDA.- Deróguese el Título VIII "DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES" y el Título IX "DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)" del Libro IV, "Del eje territorial", Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”

En ese contexto, se solicita que, por intermedio de la Comisión, se solicite a Procuraduría Metropolitana su criterio de cómo se aplica una normativa que fue derogada explícitamente.

b) El último párrafo del artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que:

“Artículo 72.- Concesión onerosa de derechos (...)Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.”.

Por lo que en aplicación de la Ley, para el caso de este PUAE, se debe determinar qué porcentaje del proyecto debe ser exento del pago, ya que solo una parte del mismo está constituido por vivienda de interés social y que porcentaje debe pagar la Concesión Onerosa de Derechos por no estar cubierto de las exenciones de pago.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

c) De acuerdo al literal k) del artículo 2505 del Código Municipal establece que:

“Artículo 2505.- Definiciones: (...) k. Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE: Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”.

Por lo que, el proyecto de PUAE debería solo contener un mapa con zonas o polígonos, donde se cambiaría la Zonificación y/o uso de suelo, ya que como esta presentado es un proyecto de habilitación del suelo (fraccionamiento/urbanización); para que en un segundo paso se presente el proyecto de habilitación del suelo (fraccionamiento/subdivisión) de acuerdo a los procedimientos administrativos que establece la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022.

d) De acuerdo al oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-3112-OF, suscrito por la Secretaria General de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, que en su último párrafo manifiesta que :

“(…) En cuanto a los retiros, me permito informar que en función de la sesión de la Comisión de Uso de Suelo y la visita realizada el día viernes 5 de noviembre de 2021, se conoció por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que el proyecto ha planificado tener un retiro de 100 metros desde el borde de quebrada, es decir 50 metros más que lo establecido en la normativa vigente, sin embargo esto no implica que en el futuro no se tengan inconvenientes como los presentados a lo largo del río Monjas, es por este motivo que las medidas de tipo estructural deberán contemplar además estudios hidráulicos del mencionado río, de tal manera que se minimice las posibles afectaciones al proyecto inmobiliario y sobre todo al cauce del río en el sitio y aguas abajo del proyecto.”, y revisado el plano de la propuesta de PUAE se verifica que se plantea dejar una faja de protección de 50 metros.

Por lo que se solicita se aclare si la faja de protección va a ser de 100 metros o 50 metros y que medidas estructurales se ha planteado para minimizar las posibles afectaciones a futuro.

Estas observaciones las realizo en el marco de mis competencias como Concejal



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

Metropolitano estipuladas en el COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ROBLES PUSDA LUIS

Copia:

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2022-11-09	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2022-11-09	

