

9

Quito D.M., 12 de Mayo de 2022

Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
 GADDMQ-SGCM-20 22 0628-F  
 RECEPCIÓN  
 Fecha: 12 MAY 2022 Hora 15:10  
 N° Hojas: - 8 -  
 Recibido por: Jue

Señora  
 Mónica Sandoval  
 Presidenta  
 Comisión de Uso de Suelo  
 Presente.-

De mi consideración,

En cumplimiento con lo que dispone el numeral f) del artículo 13 de la Resolución No. C-074, dentro del plazo establecido, por medio del presente, formulo observaciones al proyecto de Ordenanza Derogatoria de la Ordenanza Metropolitana No.003-2019 del PUAE Santa Mónica, que fue conocida en primer debate en la sesión ordinaria No. 220 del Concejo Metropolitano el 10 de mayo de 2022:

1. Para poder exponer las observaciones respecto del proceso legislativo del Proyecto de Ordenanza Derogatoria a la Ordenanza Metropolitana No.003-2019, se anunciarán artículos, de estricto cumplimiento, de la Resolución No. C-074 del 8 de marzo del 2016:
  - a. Conforme consta del expediente, la propuesta de iniciativa legislativa de la Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, fue enviado a través de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo y no de forma directa, como lo dispone el primer párrafo del numeral a) del artículo 13: "El proponente de la iniciativa remitirá, mediante oficio el texto propuesto a la Secretaría General del Concejo que incluya el nombre de la comisión a la que se lo deberá enviar para el procesamiento adecuado."
  - b. Para que se pueda efectuar el proceso de conocimiento y tratamiento, el proyecto de iniciativa legislativa de la Derogatoria del PUAE Santa Mónica, debía estar calificada, caso contrario, no se podía dar inicio a su trámite, conforme lo exige el párrafo final del mismo literal a) del artículo 13, en el que claramente indica que el **procesamiento** del proyecto de ordenanza se inicia una vez calificado la iniciativa legislativa: "(...) La Secretaría general, luego de verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto y en un plazo máximo de 8 días, enviará formalmente la propuesta al presidente o a la presidenta de la comisión correspondiente, para su procesamiento."
  - c. La convocatoria a la sesión ordinaria No. 143 de la Comisión de Uso de Suelo del 13 de abril del 2022, constante en el oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2141-O, en cuyo orden del día figura el tratamiento del proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, legalmente, no podía haberse emitido sin que cuente con la aprobación de la iniciativa legislativa por parte del Secretario del Concejo, ya que se contrapone con el procedimiento que rige obligatoriamente al Concejo Metropolitano para la aprobación de una ordenanza, ya que el procesamiento del proyecto legislativo que figura en el literal a) explicado con anterioridad, se inicia a través de la emisión de la convocatoria en virtud de lo que establece el literal b) del artículo 13, que indica: "El presidente o presidenta de la comisión a cargo del procedimiento de la iniciativa, en

*[Handwritten signature]*

8

un plazo máximo de 15 días, deberá incluir en la sesión ordinaria o extraordinaria de la comisión el conocimiento de la iniciativa y la resolución sobre el tratamiento que recibirá en su seno.”

- d. Conforme consta en el audio de la sesión ordinaria No. 220 del Concejo Metropolitano, que se solicitó a la Secretaría del Concejo Metropolitano el 10 de mayo del 2022, el Secretario General afirmó que existe un desfase en la firma de la calificación del proyecto de iniciativa legislativa y en su calidad de Secretario, únicamente gestionó el pedido del orden del día y convocatoria que efectuó la Comisión de Uso de Suelo. No efectuó ningún comentario, de si en efecto se cumplió o no el procedimiento legislativo de la resolución No. C-074 en el proyecto de Ordenanza Derogatorio del PUAE Santa Mónica.
- e. El procesamiento del proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica conforme los literales a) y b) del artículo 13, explicados con anterioridad, indican que primero se debe contar con la calificación del proyecto legislativo para que se pueda emitir la convocatoria, que es el acto que inicia el procesamiento de la Ordenanza.
- f. La Silla Vacía es un mecanismo de participación ciudadana conforme lo determina el artículo 411 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. La calificación de Silla Vacía, requiere del cumplimiento de requisitos, firma de formularios y presentación de documentos conforme consta de los artículos 468, 469 y 470 del mismo Código Municipal. El Concejo Metropolitano a través de sus comisiones, debe garantizar que exista el tiempo suficiente para que se cumpla con el proceso de presentación de información por parte de la ciudadanía y acreditación por parte de la Secretaría de Concejo de la Silla Vacía. En el procesamiento del proyecto de ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica, la publicación efectuada en redes sociales para la aplicación al mecanismo de participación ciudadana de la Silla Vacía, se realizó menos de 24 horas antes de la sesión extraordinaria No. 144 de la Comisión de Uso de Suelo en la que se emitió el informe favorable del proyecto de Ordenanza. Es decir, la ciudadanía tuvo menos de 24 horas para realizar todo el proceso de calificación del mecanismo de participación ciudadana de la Silla Vacía. Previo a esto, no era posible conocer sobre la existencia de este proyecto de ordenanza y su tratamiento, puesto que no existieron otros mecanismos de difusión del mismo y no era posible acceder a las páginas municipales durante esos días por el *hackeo* informático.
- g. En la sesión ordinaria No. 143 de la Comisión de Uso de Suelo ni en la sesión extraordinaria No. 144 se expuso, en ningún momento, el articulado del proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica. No se dio lectura y por ende, no hubo discusión técnica ni legal de lo que figura en el proyecto legislativo. Conforme consta del audio de la sesión ordinaria No. 143 que se solicitó a la Secretaria General del Concejo el 19 de abril del 2022, la discusión en la que aparentemente se consolidó el texto de la ordenanza y se solicitó informes, duró desde el minuto 4:41 de iniciada la sesión ordinaria, hasta el minuto 8:55. Por tanto, en menos de cinco 5 minutos se consensuó el texto definitivo del proyecto de ordenanza para derogar la herramienta complementaria de planificación como es el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, cuya concertación entre el promotor y la Municipalidad



7



duró 8 años y cumplió con toda la normativa municipal. De esta forma, en el debate del proyecto de ordenanza, se contrapuso con el artículo 58 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: "La presidenta o presidente de la comisión bajo su criterio cerrará el debate cuando el asunto haya sido analizado suficientemente, y suspenderá el mismo cuando faltaren elementos de juicio indispensables para el pronunciamiento de la comisión."

En este sentido, es importante que se puedan absolver cada una de las observaciones efectuadas al procedimiento legislativo de la Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica que figuran desde el literal a) al literal g) de este numeral de la presente comunicación, ya que de las mismas, se evidencia que existen vicios en el procedimiento que colocan al proyecto de ordenanza modificatoria en una situación contraria a la normativa municipal vigente, cuyo cumplimiento, forma parte de los principios de la ética legislativa que rige a todos los miembros del Concejo Metropolitano conforme lo establecido en el literal i) del artículo 23 de la resolución No. C-074 que indica: "Los integrantes del Concejo Metropolitano deben respetar y fomentar el cumplimiento absoluto de las normas que regulan el funcionamiento del Concejo Metropolitano." De esta forma, es menester que se demuestre y justifique legalmente, cómo el proyecto de Ordenanza Derogatoria no acarrea vicios en el procedimiento.

2. El artículo 1 del proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, se contrapone con la garantía constitucional de seguridad jurídica establecido en el artículo 82 de la Constitución del Ecuador, ya que derogar la Ordenanza que contiene la aprobación de la herramienta complementaria de planificación "PUAE Santa Mónica, es transgredir la existencia de normas jurídicas previas. Por tanto, es importante que se demuestre y justifique técnica y legalmente, cómo el proyecto de Ordenanza Derogatoria no atenta contra la seguridad jurídica.

3. El artículo 2 y la Disposición General Primera del proyecto de Ordenanza Derogatoria del PUAE Santa Mónica, vulnera el artículo 30 de la LOOTUGS, el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS y artículo 8 de la Resolución No.05-CETUGS-2020, ya que determina que el predio No. 1289113 en donde se desarrolla el PUAE Santa Mónica, mantendrá las condiciones urbanísticas del PUOS, aun cuando este instrumento será completamente derogado en la entrada en vigencia del PUGS aprobado en septiembre del 2021, por lo que con el articulado propuesto se estaría modificando el componente urbanístico del PUGS y las asignaciones de uso de suelo y edificabilidad que el plan prevé para este predio.

Se tiene claro, que la licencia metropolitana urbanística es la que otorga derechos adquiridos para la habilitación del suelo y edificación, sin embargo, el acto normativo que contiene la aprobación de la herramienta complementaria de planificación PUAE Santa Mónica, también genera efectos directos y obligaciones que se deben cumplir por parte del Promotor y determina aspectos de planificación territorial que son mandatorios igualmente para el MDMQ como para el Promotor. Estos aspectos de planificación territorial que determinan la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 y que ya han sido recogidos en el PUGS aprobado, no pueden modificarse, porque conforme los artículos citados de la LOOTUGS, el PUGS tiene una vigencia 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. Por tanto, aplicar el artículo 2 y la Disposición General Primera, son una





actualización al PUGS, la cuál, no se puede realizar a través de una Ordenanza Derogatoria de un PUAE, ni se lo puede realizar en este momento del año, ya que no es el inicio de la nueva administración.

Adicionalmente, no ha existido ninguna explicación de la motivación que provoca este proyecto de ordenanza derogatoria, pocos meses después de la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 001-2021, mediante la cual se aprobó el PUGS, que es su Disposición General Décimo Primera establece que: "Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y edificabilidad que se establecen en el instrumento de su aprobación; para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico que refleje lo estipulado en la ordenanza de su aprobación. Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del PUGS, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación. Todas las ordenanzas y resoluciones que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en ésta, sin perjuicio de la aprobación del PUGS."

En este sentido, es importante que se indique ¿cómo el artículo 2 y la Disposición General Primera del Proyecto de Ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica, no implica una modificación al componente urbanístico del PUGS?; y ¿cómo el cambio de zonificación del predio No. 1289113 no es una actualización al PUGS que se realiza únicamente al inicio de cada administración?

Se solicita, además, que se justifique técnica y legalmente, como un proyecto de ordenanza derogatoria, puede modificar el Plan de Uso y Gestión de Suelo ya aprobado en septiembre de 2021, únicamente para un solo predio de todo el Distrito Metropolitano. Más aún cuando la Ordenanza Metropolitana que aprobó tal instrumento de planificación determinó con precisión que las ordenanzas de los PUAE mantendrían su vigencia y que en el PUGS se incorporan las mismas condiciones de aprovechamiento que los de las ordenanzas aprobadas.

Finalmente, solicitamos se explique si la planificación territorial, ¿no se realiza de forma general para todo el territorio? o ¿cuál es la justificación técnica y legal para contraponerse con la LOOTUGS y planificar el uso de suelo de un solo predio en la parroquia de Cumbayá?

4. La Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 que contiene la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, se sancionó el 17 de septiembre de 2019, conforme consta de la certificación efectuada por el Secretario General del Concejo Metropolitano, fecha desde la cual, esta Ordenanza Metropolitana se encuentra vigente y legalmente perfeccionada, conforme lo que dispone el artículo 3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: "Las ordenanzas, salvo que en ellas se indique lo contrario, entrarán en vigencia a partir de la fecha de su sanción." Esta norma no es aplicable a las ordenanzas de carácter tributario, que se someterán a las reglas del Código Tributario y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."



(5)

La Ordenanza Metropolitana No. 003-2019, en ninguna parte de su articulado dispone que se debe inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad y mucho menos, determina que la vigencia de la ordenanza del PUAE Santa Mónica está supeditada a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Así mismo, el literal j) del artículo 13 de la resolución No. C-074 indica que la promulgación y publicación de las normas aprobadas por el Concejo Metropolitano se realizará en la gaceta oficial del MDMQ y en el dominio web de la institución, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial. En ningún apartado indica, que la inscripción de la Ordenanza es un requisito formal para la ejecución de cualquier proyecto.

Por tanto, es importante que se explique y aclare, a través de un criterio legal de la procuraduría metropolitana, ¿por qué se argumenta que el acto normativo del PUAE Santa Mónica se encuentra incumpliendo, al no haber inscrito la ordenanza No. 003-2019 en el Registro de la Propiedad, toda vez que la Ordenanza se encuentra legalmente aprobada y está en total vigencia?.

5. El proyecto de Ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica, debe contar con una exposición clara de los argumentos de hecho y los fundamentos en derecho que motivan esta iniciativa legislativa; y, así garantizar el principio de motivación que deben cumplir todos los actos emitidos por función pública. Por tanto, es importante, que se expliquen y justifiquen los hechos y aspectos en derecho que justifican la derogatoria del PUAE Santa Mónica.

6. Tomando en consideración que el predio No. 1289113 donde se desarrolla el PUAE Santa Mónica, no colinda con ninguna quebrada, conforme consta del informe de accidentes geográficos emitido por la Dirección de Catastro el 21 de abril de 2022, y además que su topografía es casi completamente plana, es importante se explique ¿cómo la sentencia de la Corte Constitucional del caso río Monjas, aplica como motivación en la derogatoria del PUAE Santa Mónica?

Así mismo, es importante que se explique, ¿cómo la aplicación de los preceptos de la Ordenanza Verde Azul que dispone la Corte Constitucional, pueden ser aplicados con efecto retroactivo, contraponiéndose con el artículo 7 del Código Civil, que indica que la ley no dispone sino para lo venidero y no tiene efecto retroactivo?

7. Es importante que se indique, en cumplimiento de lo que dispone la Corte Constitucional del río Monjas, ¿cuál es el contenido de la Ordenanza Verde Azul y sus preceptos de protección de quebradas que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha dispuesto?; y, se justifique técnica y legalmente, ¿cuál es la correlación que existe entre los nuevos preceptos que la Corte Constitucional ha definido, la aplicabilidad de la Ordenanza Verde Azul y los hechos fácticos que supuestamente motivan la derogatoria de la Ordenanza del PUAE Santa Mónica?.

8. Se solicita a la Comisión que se proceda con la conformación de mesas de trabajo en la que se incluya nuestra participación como promotores de un proyecto arquitectónico especial concertado con la Municipalidad, para absolver y ventilar las inquietudes que se han descrito

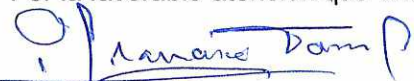





en la presente comunicación y que devienen del proyecto de ordenanza derogatoria del PUAE Santa Mónica.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico [ftorresm56@hotmail.com](mailto:ftorresm56@hotmail.com) y [aespinel@diemconsultores.com](mailto:aespinel@diemconsultores.com), correspondiente a nuestra abogada patrocinadora.

Por la favorable atención que brinde a la presente.




Ing. Francisco Torres Mora  
PUAE Santa Mónica  
Telf:0999213924


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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**

DIRECTOR GENERAL  
 ZONA DE CIUDADANO

061044870

**CERTIFICADO DE VOTACIÓN** 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA  
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 3  
 CANTÓN: QUITO  
 PARROQUIA: NAYÓN  
 ZONA:  
 JUNTA No. 0013 MASCULINO

N 70497041  
 1704447547  
 14-03-2016  
 DISEÑO CIVIL  
 CC N: 1704447547

**TORRES MORA IVAN FRANCISCO**




**CIUDADANO**  
 ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
 SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

F. PRESIDENTE DE LA RV

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 Arroyo, Planta Baja, Local 2

www.fiducia.com.ec