



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

PARA: Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

ASUNTO: Observaciones al proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 â 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022"

De mi consideración:

En mi calidad de Concejal, en el ejercicio de las atribuciones y conforme el desarrollo de mis intervenciones en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la COMISIÓN DE USO DE SUELO - EJE TERRITORIAL convocadas mediante Memorandos Nro:GADDMQ-SGCM-2024-0708-M, GADDMQ-SGCM-2024-0726-M,GADDMQ-SGCM-2024-0741-M, del 08, 11 y 14 de abril respectivamente, por medio de la presente pongo en su conocimiento las observaciones al proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022", conforme el siguiente detalle:

Artículo 150.- Asignación de lote mínimo en suelo rural. –

*"c) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): 1.000 m2 y no mayor a 5.000 m2, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. Se **exceptúan de esta condición de fraccionamiento** los sectores con uso de **suelo residencial rural** que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de este instrumento, a los cuales se les podrá asignar un área de **lote mínimo de 600 m2**. Esta condición de fraccionamiento podrá aplicar también en asentamientos humanos de hecho en suelo rural, a los cuales se les podrá, además, eliminar la condición de vivienda unifamiliar."* (Énfasis añadido)

Observación 1.1:

En la letra c) del artículo 150, se observa que el lote mínimo en casos excepcionales con el uso de suelo residencial rural se puede asignar un lote mínimo de 600 m2, al respecto y para la definición de este articulado si bien se encuentre relacionado a cumplir el marco normativo vigente, el mismo responda a los instrumentos y documentos técnicos de la realidad del suelo rural del Distrito Metropolitano de Quito.

En este sentido se debe considerar para el análisis respectivo y de ser el caso la actualización de este



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

literal el documento técnico denominado “Estrategia de Gestión Integral de la Ruralidad “Quito Rural” (2023 -2024) elaborado por la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Rural, que entre otras cosas establece en su parte pertinente una de las tipologías de territorios rurales como: **“Tipología I: Territorios periurbanos/conurbados con vocación habitacional e industrial”**, que para el ejemplo práctico se debe observar lo indicado en la Ficha 1 del documento T1 Territorios conurbados – Territorio Tipo:

“Comprendido por las parroquias conurbadas de los valles de Tumbaco y Los Chillos, y a parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Nayón, Puembo Tababela, Conocoto y Alangasí.

*El análisis estructural del desarrollo rural se identificó que a las áreas de inversión con impacto de mediano y largo plazo en orden de prioridad son: 1) fomento productivo; 2) **infraestructura social, comunitaria y espacio público**; (...)* (Énfasis añadido)

Por lo tanto, y como se ha mencionado desde esta administración no se debe dar un trato al territorio rural como un todo sino que se debe tomar en cuenta las realidades y particularidades estructurales de la ruralidad, en función de lo expuesto se recomienda se revise la “Estrategia de Gestión Integral de la Ruralidad “Quito Rural” (2023 -2024) y se tome en cuenta este instrumento como un documento técnico sustantivo y conceptual para planteamiento del proyecto de ordenanza que tiene por objetivo la actualización del PUGS, ya que la no observación de esta Estrategia podría provocar contradicciones o vacíos operativos en la implementación de la política pública en los territorios rurales sobre todo en los casos que las preexistencias no cumplan con el establecimiento de los lotes mínimos definidos en el artículo 150 letra c).

Observación 1.2:

En el mismo marco de lo establecido de la letra c) del artículo 150, y como parte del proceso de regulación de barrios en las parroquias rurales de Quito a través de la “Unidad Regula tu Barrio” – Administración Zonal Valle de los Chillos, se ha detectado alrededor de 106 asentamientos rurales (Anexo 1) que conforme lo dispuesto en este articulado en mención podrían verse afectados en su proceso de regularización, para lo cual es pertinente se ponga en conocimiento de este particular a la Comisión de Uso de Suelo y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - SHOT, con el objetivo de evitar posibles afectaciones al proceso de regularización de barrios que embandera el DMQ y su vez permita establecer por parte de del órgano responsable de hábitat y ordenamiento territorial un articulado o disposición acorde a estos casos presentados, de considerarlo pertinente, que permitan continuar a los vecinos el proceso de regularización.

Artículo 153.- Lineamientos para la asignación de altura de edificación. -

*“a) En lotes con uso de suelo múltiple y residencial urbano de alta densidad **no existe restricción en la altura determinada por el código de edificabilidad**” (Énfasis añadido)*

Observación 2:



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

En la letra a) del artículo 153, se menciona que no existe restricción en la altura determinada, lo cual constituye una alerta, considerando que el país se encuentra en el Cinturón de Fuego del Pacífico con riesgo de una alta probabilidad sísmica.

*“c) En lotes con uso de suelo comercios y servicios especializados, industriales y equipamientos, la altura de edificación será establecida en función de las **necesidades territoriales en cada uno de los instrumentos de planificación.**”*

Observación 3:

En la letra c) del artículo 153, no se encuentra claro cuáles son los instrumentos de planificación sobre los que se definirán las necesidades territoriales para la edificación en altura, por lo tanto se debe especificar si estos instrumentos corresponden al PDMDOT y/o PUGS, ya que al no contar con esta precisión podría dejar abierta la posibilidad que un instrumento de planificación de menor nivel o rango y que no cuente con la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, se convierta en el instrumento con el cual se pueda establecer la necesidad territorial para la edificación en altura.

*“e) En lotes con usos de suelo protección ecológica, recurso natural renovable, recurso natural no renovable, **residencial rural**, residencial rural restringido y suelo de reserva, la altura máxima que podrá ser asignada corresponde a **2 pisos**. Se respetarán de manera excepcional alturas que sobrepasan los 2 pisos cuando estas hayan sido asignadas por otro instrumento aprobado por el Concejo Metropolitano, previo a la aprobación del presente Plan.”* (Énfasis añadido)

Observación 4:

En la letra e) del artículo 153, se debe considerar la altura máxima para construcción en suelo rural corresponde a 2 pisos, mismo que se contrapone de manera significativa en relación a la letra a) del artículo 153 en el que se determina que no existe restricción en la altura para el uso de suelo urbano.

Adicional a esto se propone, que para el caso residencial rural contemple la diferenciación entre las categorías rural de alta, mediana y baja densidad, en similares condiciones a lo establecido para uso de suelo residencial urbano.

Anexo 1: DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y CARGAS Y BENEFICIO

Respecto a este anexo, y conforme lo señala en la SECCIÓN III FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARÁGRAFO I COMPONENTES DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHO en lo relacionado a la variable del Índice de revaloración del suelo se indica lo siguiente:

“IR(i): Índice de revalorización del suelo. El Concejo del Distrito Metropolitano de



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

Quito, mediante resolución, y con base en los documentos que contengan las tablas de los índices de revalorización presentados por el órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo.” (Énfasis añadido).

Observación 5:

Es decir que posterior a la aprobación de este proyecto de ordenanza para actualización del PUGS con sus respectivos anexos por parte del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, se observa que aún no se cuenta con el índice de revalorización del suelo, por lo que prácticamente se está delegando al órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial la función que tiene el órgano legislativo para establecer el hecho generador de un tributo, por lo cual se solicita a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial elabore un texto alternativo que garantice el principio de seguridad jurídica para quienes finalmente van a tener que pagar este tributo.

Adicional a esto y considerando lo expuesto por parte de la SHOT, quien señaló que la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficio se deberá aprobar en una nueva ordenanza por parte del órgano legislativo del DMQ, se debe establecer la o las disposiciones transitorias a fin de determinar el cumplimiento los tiempos máximos para la generación de los insumos por parte de la SHOT para la aprobación del Concejo de esta nueva ordenanza.

Propuesta de articulado o disposición transitoria que aclare la atribución para la planificación de la vialidad que comparten suelo urbano y rural.

Observación 6:

Respecto a la propuesta del articulado o disposición a presentarse por parte de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, que la misma no debe contemplar el principio de concurrencia como mecanismo para dar tratamiento al tema de los trazados viales urbanos y rurales; puesto que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD en sus artículos 42 y 55, señalan las competencias exclusivas tanto del gobierno autónomo descentralizado provincial y el gobierno autónomo descentralizado municipal en materia de vialidad rural y urbana respectivamente, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución del Concejo Nacional de Competencias que ratifican dichas competencias. Así también se debe mencionar el caso específico de la provincia de Pichincha en la que la Prefectura ha manifestado de manera pública que cuenta con los recursos para desempeñar la competencia de vialidad rural, sin embargo, por el estado del actual PUGS del DMQ, el mismo que cuenta con trazados viales en zonas rurales ha generado casos o vacíos legales que los administrados enfrentan e impiden que se implementen dichos trazados viales.

En este sentido el texto a plantearse del articulado o disposición por parte de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en materia trazados viales rurales y urbanos, se debe ver como una oportunidad para aclarar este particular, por lo tanto en esta misma línea se debe considerar el principio jurídico “in dubio pro - administrado”, a fin de que las políticas públicas a desarrollarse por parte de cada uno de los niveles de los GAD estén orientadas a satisfacer las demandas



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

ciudadanas de manera oportuna en el marco de la legalidad.

Informe técnico SAQ-DMRN-2024-042 – Secretaría de Ambiente

Observación 7:

El proyecto de ordenanza debe contemplar lo establecido en el informe técnico (Anexo 2) elaborado por la Secretaría de Ambiente del Municipio del DMQ, que contiene el análisis técnico respecto al texto de la "ORDENANZA REFORMATIVA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001- 2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022".

Casos de administrados analizados en la actualización del PUGS.

Observación 9:

Se remitió desde la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0559-O del pasado 05 de abril de 2024 los casos a ser considerados en el proceso de actualización del PUGS, sin embargo y en el contexto de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión, me permito adjuntar tres casos adicionales correspondientes a las parroquias rurales de: Alangasí, Conocoto y Calacalí mismos que se adjuntan a este documento (Anexo 3), en el que este despacho ha tomado conocimiento, por lo cual me permito correr traslado por este medio a fin de que se analice por parte de la SHOT como parte de los casos adicionales a ser considerados en actualización del PUGS, salvo mejor criterio de las áreas competentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Maria Fernanda Racines Corredores

CONCEJALA METROPOLITANA

DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2024-0011-M

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

Anexos:

- Anexos.zip

Copia:

Sra. Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Srta. Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Luis Daniel Rubio Tulcan
Funcionario Directivo 5
DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA

Sra. Rita Patricia Guerrero Vargas
Asistente de Despacho
DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: LUIS DANIEL RUBIO TULCAN	lr	DC-RCMF	2024-04-17	
Aprobado por: Maria Fernanda Racines Corredores	mfr	DC-RCMF	2024-04-17	

