



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O

Quito, D.M., 26 de abril de 2023

Asunto: Observaciones, de Primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre De 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan De Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC

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

De mi consideración:

En relación al punto V. de la Sesión de Concejo Metropolitano de Quito número 280 que se llevó a cabo el día 25 de abril de 2023 en el cual se trató el: “Primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre De 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan De Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2022-125), me permito realizar las siguientes observaciones:

- El artículo 1 de la Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la Adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados” establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuaran sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial hasta el 15 de diciembre de 2022, plazo ya fenecido, por lo que para proceder a tratar una reforma al PUGS, es necesario cumplir con el marco legal vigente, ya que no se trataría de una adecuación del PUGS, sino de una actualización.
- De acuerdo al artículo 8 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que se podrá realizar una actualización del PMDOT, entre otros casos cuando el Gobiernos Autónomos Descentralizados lo considere necesario, siempre y cuando se encuentre debidamente justificado partiendo de una valuación del PMDOT. Al ser el PUGS un anexo del PMDOT se debe justificar de una mejor manera, y poner en evidencia que existen incongruencias o imprecisiones aprobadas.
- Según al artículo 11 del reglamento la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que “*El Plan de Uso y Gestión del Suelo será*



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O

Quito, D.M., 26 de abril de 2023

aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”

- La Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020: REFORMA A LA RESOLUCIÓN NRO.0005-CTUGS-2020 DE 28 DE FEBRERO DE 2020 que contiene, *“La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”*, en los artículos 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44 establece los procesos de participación ciudadana y aprobación de los Plantes de Uso y Gestión del Suelo que son obligatorios. En el expediente no se encuentra adjunto: 1) *Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir la documentación referente a las observaciones de los GAD a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía;* 2) *Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación;* 3) *Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS;*. Además, no se encuentra documentación en el cual se hayan mapeado adecuadamente los sectores que intervienen y sus actores sociales, sino que ha sido a buen criterio considerar que actores participan y como la ciudadanía hace llegar sus inquietudes, de acuerdo a la exposición en Concejo por parte del Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda.
- La Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 “PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE”, establece en la Disposición General Primera que: *“desde la aprobación de la presente Resolución por parte del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, las disposiciones contenidas en la misma, serán de cumplimiento obligatorio por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en las actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión; para posterior aprobación de los Concejos Municipales o Metropolitanos de la Jurisdicción que corresponda”*. Revisado el expediente no se encuentra la memoria técnica en la cual se determine que se ajustó los parámetros de análisis lo cual ayudara a entender el territorio en su contexto, esta falencia ocasiona que el análisis de la matriz adjunta de las peticiones realizadas (caso Puembo, Tumbaco y otros) su análisis sea a la carta es decir se realiza sobre temas puntuales, sin que medie un análisis de todos los parámetros enunciados en esta resolución, sin análisis territorial de que sucede con el PIT, con el sector o zona y si existen casos homólogos sin petición que deben ser corregidos.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O

Quito, D.M., 26 de abril de 2023

Por lo descrito en el texto que antecede se colige, que es necesario contar con estos documentos previo a su tratamiento, hecho que no sucedió y se debe de enmendar de manera urgente, para evitar sanciones por parte del ente Rector y cumplir con la normativa legal vigente, además existen estas observaciones puntuales sobre le texto del proyecto:

- La disposición General Tercera del proyecto de Ordenanza, entre otras cosas determina que un predio podría construir más allá de la su edificabilidad máxima, por lo que se debe ajustar el texto para evitar confusiones:

Tercera. - (...)

“Para los predios que no tengan asignación de edificabilidad máxima, las entidades colaboradoras, previa emisión del Certificado de Conformidad, verificarán dicho aprovechamiento excedente y notificarán a la Administración Zonal correspondiente para el respectivo cálculo del valor de Concesión Onerosa de Derechos a pagar y emisión de la orden de pago (...)”

- La Disposición General Cuarta, permite que después de la aprobación del RAS (Régimen Administrativo del Suelo), se pueda seguir presentando proyectos con la norma anterior, lo cual es improcedente:

“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 lo establecido en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.”

- La Disposición General Octava, permite que una resolución Administrativa pueda reformar esta ordenanza, lo cual es inadecuado:

“Octava. - Para las actividades económicas nuevas que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades económicas CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, mediante Resolución Administrativa, podrá incorporarlas en los respectivos polígonos siempre y cuando cuente con informes favorables de la Administración General Metropolitana, la entidad metropolitana encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, entidad metropolitana encargada de Movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la LUAE.”



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O

Quito, D.M., 26 de abril de 2023

- La Disposición General Novena, va en contra de lo establecido en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, hecho que debe ser corregido para evitar que el ente Rector ordene se reviertan las asignaciones de usos de suelo en zonas industriales y de expansión urbana que antes tenían un uso rural .

“Novena.- Los predios que por efectos de ajustes normativos a suelo industrial, o que requieran licenciamiento para actividades industriales dentro de uso de suelo de comercio y servicios especializados, y que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán obtener previo a su habilitación, la factibilidad de cambio de uso de suelo por parte del ente rector nacional de agricultura. Adicionalmente, estarán sujetos a la aplicación de concesión onerosa de derechos, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente.”

- El siguiente literal b, de la Disposición Reformatoria Tercera es contrario a lo estipulado Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo que es necesario que la normativa Municipal no vaya en contra de normativa Nacional:

“Tercera. – Sustitúyase el artículo 2266.97 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2266.97.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

- a) *Vivienda de Interés Social*

La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. XX "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- a) *Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.*

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.”

Estas observaciones las realizo en el marco de mis funciones como Concejal Metropolitano, estipulada en el COOTAD



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O

Quito, D.M., 26 de abril de 2023

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

Señor Arquitecto
Mauricio Ernesto Marín Echeverría
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda - Funcionario Directivo 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO Guerrero Ortega	jmgo	DC-RPL	2023-04-26	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2023-04-26	

