

Quito, agosto de 2023

Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMQ-SGCM-20 23-0866-E
RECEPCION

Fecha: 29 AGO 2023 Hora 13:40

Nº. Hojas: 11

Recibido por: J-H JAVIER

Señor Concejal
Magister Adrián Ibarra
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Concejo Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

Nosotros: **Juan José Ribadenira Terán** en mi calidad de Representante Legal de la sociedad civil y comercial **BELLAVISTA SCC** legítima propietaria de los predios Nos. 3748782 y 3748773; y, **Pedro Xavier Ortiz Reinoso** en mi calidad de Gerente General de FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a su vez representante legal del **FIDEICOMISO ADMINISTRACION ACCIONES CHACAPAMBA**, legítimo propietario del predio No. 3748783; por medio de la presente muy comedidamente comparecemos, decimos y solicitamos:

A. Con fecha 19 de diciembre de 2022, ingresamos formalmente ante la Comisión de Uso de Suelo de I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el requerimiento de revisión del Plan Urbano de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) para los predios Nos. 3748782 – 3748773 – 3748783.

B. Con fecha 12 de mayo de 2023, a través de Oficio No. STHV-2023-0584-O el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, en su calidad de Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda emitió el informe técnico, junto con las diferentes matrices de cambios al proyecto final; y, citó textualmente lo siguiente:

Con lo expuesto, se remite el proyecto normativo, sus apéndices, el informe técnico y las diferentes matrices de cambios del proyecto final 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".

El proyecto de ordenanza, el documento normativo, los apéndices, el informe técnico, sus anexos, y las matrices de cambios se encuentra en el siguiente enlace

https://drive.google.com/drive/folders/18j_diW2pDWkNOtWgTxOe_TUTV_GH9aOFO

C. Sobre esta información, a continuación nos permitimos copiar textualmente las observaciones y recomendaciones técnicas que ya han sido emitidas por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en referencia a los predios Nos. 3748782 – 3748773 – 3748783, cabe indicar que la información que nos corresponde, consta en la Página (95) del Informe Técnico – Jurídico de la Ordenanza Metropolitana que sustituye el Anexo, Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus apéndices, de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, de fecha 11 de mayo de 2023; así como, en el Anexo 2. Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la CUS; específicamente, en el pedido Nro. 71, que textualmente indica:

Para los predios Nos. 3748782 – 3748773 – 3748783

“Se recomienda parcialmente el cambio. El PUOS establecía una norma que generaba un aprovechamiento constructivo muy alto en una zona que carece de una estructura vial conectada, que permita además las futuras habilitaciones de suelo. Adicionalmente, el PUOS le asignaba a los predios del lado sur una zona de equipamientos.

Se recomienda mantener el área de equipamientos existente y asignar una norma residencial urbana de baja densidad A1002-35, que no genere mucha densidad hasta que la zona cuente con toda la infraestructura necesaria.

Se debe recalcar que la tendencia de fraccionamiento de 600 metros cuadrados que se menciona en la solicitud, se evidencia únicamente en el norte de los predios señalados.

Adicionalmente se destaca que los predios indicados se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Urbano Conocoto, dentro del cual se establecerán los instrumentos de gestión y norma urbanística aplicable al sector, debido a que por su cercanía con la Avenida Ilaló, esta zona tiene un potencial de incremento de edificabilidad mediante una planificación complementaria como lo determina la ley nacional”.

SOLICITUD:

Con estos antecedentes, comparecemos ante usted señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y de la manera más comedida, le insistimos se sirva ratificar y mantener el criterio técnico ya conferido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para los predios Nos. 3748782 – 3748773 – 3748783 de nuestra propiedad.

DOCUMENTACIÓN HABILITANTE:

Para el efecto, adjuntamos la siguiente documentación:

- Copia de la Fe de presentación de nuestra solicitud de revisión del PUGS, para los predios Nos. 3748782 – 3748773 – 3748783, de fecha 19 de diciembre de 2022.
- Copia del Oficio No. STHV-2023-0584-O emitido por el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, en su calidad de Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda.
- Página (95) del Informe Técnico – Jurídico de la Ordenanza Metropolitana que sustituye el Anexo, Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus apéndices, de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, de fecha 11 de mayo de 2023.
- Pedido 71, constante en el Anexo 2. Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados a la CUS.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la calle Reina Victoria N25-33 y Av. Colón, edificio Banco de Guayaquil, piso 11, oficina 1103 de la ciudad de Quito; y/o en los siguientes correos electrónicos: bayalam@globaladvice.com.ec / globaladvicelaw@gmail.com / eduardo_game@hotmail.com

Por su gentil y favorable atención a la presente.

Firmamos con nuestro abogado patrocinador, a quien le facultamos a impulsar esta solicitud.-

PEDRO
XAVIER ORTIZ
REINOSO

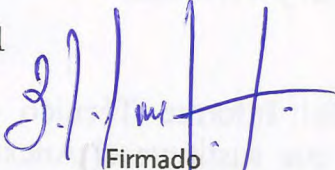
Firmado digitalmente
por PEDRO XAVIER
ORTIZ REINOSO
Fecha: 2023.08.21
15:31:34 -05'00'



**Sr. PEDRO XAVIER
ORTIZ REINOSO
C.C. 170677330-4
GERENTE GENERAL
FIDUCIA S.A.
ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS
MERCANTILES
R.U.C. 1790835472001
FIDEICOMISO
ADMINISTRACION ACCIONES
CHACAPAMBA
R.U.C. 1792922453001**

**Sr. JUAN JOSÉ
RIBADENEIRA TERÁN
C. C. 170656865-4
REPRESENTANTE LEGAL
BELLAVISTA SCC**

BYRON
FERNANDO
AYALA
MONTANO


Firmado
digitalmente por
BYRON FERNANDO
AYALA MONTANO
Fecha: 2023.08.21
22:22:57 -05'00'

**Dr. BYRON FERNANDO
AYALA MONTAÑO
C.C. 170645142-2
ABOGADO
MAT. 5.935 C.A.P.
MAT. 17-1999-203 Foro de Abogados**

D.M. de Quito, diciembre de 2022

Señora Doctora
Mónica Sandoval Campoverde
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo
Concejala Metropolitana
Quito:

QUITO Digno SECRETARÍA GENERAL DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
ADDNQ-SGCM-20
RECEPCIÓN
Fecha: 19 DIC 2022 Hora 0h57
Nº Hojas: -7-
Recibido por: Pamela Albuja

De nuestra consideración. -

Por medio de la presente ponemos en su conocimiento; y, de los señores miembros de la Comisión de Uso de Suelo que usted tan acertadamente preside, la presente solicitud de cambio de zonificación y uso de suelo para los predios Nos. 3748782, 3748773 y 3748783 de propiedad del FIDEICOMISO ADMINISTRACION ACCIONES CHACAPAMBA y Otro, ubicados en el Barrio Dean Bajo, perteneciente a la parroquia Conocoto; y, que dependen de la Administración Zonal los Chillos.

Antecedentes. -

De acuerdo al anterior PUOS como se muestra en la fotografía de abajo, los predios en mención tenían una zonificación A8(A603-35), teniendo un COS PB: del 35% pudiendo llegar a utilizar el 105% en el COS total.

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)	
Componente urbanístico	
Clasificación suelo: Urbano (SU)	Uso suelo: (RU1) Resid urbano 1
Zonificación (A8)	
Zona: A8(A603-35)	Número pisos: 3
Forma de ocupación: (A) Aislada	COS PB: 35.00 %
Lote mínimo: 600 m2	COS total: 105.00 %
Frente mínimo: 15 m	
AFECTACIONES/PROTECCIONES	

Imagen PUOS

Ahora bien, como se ve en la fotografía del visor del PUGS que consta inserta a continuación, el sector se encuentra con manchas de todos los colores y gustos. En los estudios técnicos de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, incomprensiblemente han castigado a una parte del Barrio bajando la zonificación y los coeficientes de Uso de Suelo a Residencial, Manteniendo la designación de suelo Urbano pero pasándolo al agravante de "Media Densidad - 2", con una edificabilidad

básica de A2502-10, siendo actualmente el COS en planta baja del 10% y el COS Total de 20% como se ve en la siguiente gráfica:



Imagen visor del PUGS de los predios 3748782, 3748773 y 3748783

Curiosamente y por otro lado; hago notar a ustedes que, en la gráfica que se aprecia a continuación, el polígono marcado en color amarillo y que corresponde a predios o lotes colindantes y/o aledaños, tienen inclusive una mejor zonificación siendo esta A603-50, pudiendo edificar un COS del 50% en Planta Baja y llegar a construir un COS total del 150%.



Imagen visor del PUGS de Predios cercanos

Claramente en las imágenes de abajo se puede ver como la lógica de la Secretaría y sus técnicos, perjudican a los predios que al momento se encuentran sin

edificaciones, lo complejo de esta división de zonificaciones es que le dejan como suelo Urbano, pero le ponen unos porcentajes de ocupación de suelo que generan complicaciones para el desarrollo inmobiliario de cualquier tipo de proyecto, yéndose en contra de la reactivación económica que tanto requiere la ciudad.

Al verse en el gráfico anterior que en el color amarillo existen lotes de similares características a los lotes que son motivo de esta solicitud, no entendemos nuevamente como se hicieron los análisis, probablemente esto se realizó desde los escritorios y por personal que no usó las mismas variables para la elaboración del PUGS, pues la zonificación A2502-10 constante en el PUGS, incomprensiblemente afecta a una parte de este sector; y como Ustedes pueden ver, en las manchas de la imagen de abajo, no existe una lógica de Planificación Urbana, causando un perjuicio a la tan publicitada reactivación económica por parte de la Alcaldía.



Imagen visor del PUGS predio: 3748782



Imagen visor del PUGS predio: 3748773

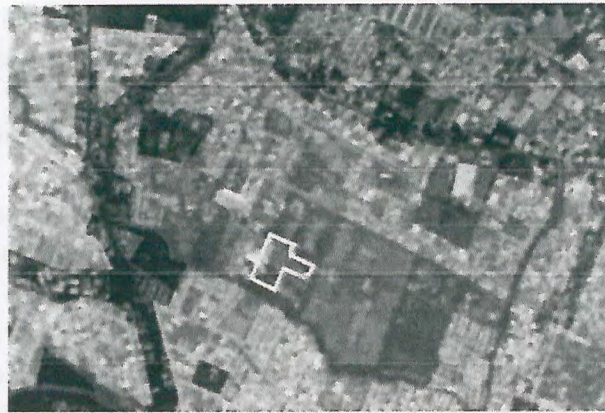


Imagen visor del PUGS predio: 3748783

Cabe indicar también que, los incrementos de edificabilidad y los cambios de uso de suelo, deberían brindar mayores oportunidades para propietarios, y promotores en el Distrito Metropolitano de Quito.

Bien sabemos que toda construcción se deberá regir por el nuevo (PUGS), plan que establece los límites de edificaciones en cada zona; sin embargo, las necesidades propias de una ciudad y su crecimiento, en casos como el de las urbes que tienen un aumento sustancial en su población, implican una mayor oferta de opciones de urbanizaciones, lotizaciones, vivienda, oficinas y equipamientos para suplir la demanda de sus habitantes.

En este sentido, en los últimos años se han generado y deben regir, marcos jurídicos y técnicos que se ajusten al concepto de ciudades compactas y conectadas con más centralidades, que generen una cohesión social con mayores actividades, así como facilidades para quienes habitan en ella.

Para concluir, a nuestro criterio las disposiciones constantes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) estarían vulnerando nuestros derechos adquiridos como legítimos propietarios de los predios Nos. 3748782, 3748773 y 3748783, ya que por definición un derecho adquirido, es una situación que fue creada cumpliendo todas las condiciones necesarias para hacerlo, en estricta observancia de los requisitos que exigía y contemplaba el anterior PUOS como el ordenamiento jurídico vigente a la fecha de adquisición de los referidos lotes de terreno.

Petición:

Por todo lo expuesto, les solicitamos de la manera más comedida se nos colabore desde la Comisión de Uso de Suelo, para que en **los predios Nos. 3748782, 3748773 y 3748783** al menos se mantenga la zonificación que dichos terrenos tenían con el anterior PUOS, o incluso se considere la posibilidad de asignarles la zonificación A603-50, la misma que según el PUGS, aplica y beneficia a otros predios y lotes colindantes a los predios de nuestra propiedad.

Esta petición la hacemos, con el fin de poder continuar con la tan deseada REACTIVACIÓN ECONÓMICA que como lo hemos dicho la ciudad necesita y así evitar que la misma, no se estanque ni se vea afectada, por ciertos criterios técnicos que no han sido aplicados bajo los principios de proporcionalidad e igualdad de condiciones para otros predios o terrenos similares ubicados en el mismo sector.

Notificaciones que me correspondan, las recibiré en la calle Reina Victoria N25-33 y Avenida Colón, edificio Banco de Guayaquil, piso 11, oficina 1103 de esta ciudad de Quito, y/o en los siguientes correos electrónicos: bayalam@globaladvice.com.ec / globaladvicelaw@gmail.com

Deseándole muchos éxitos en sus funciones, quedamos de usted.

Firmo con mi abogado.

Atentamente,

**PEDRO
XAVIER ORTIZ
REINOSO**
Firmado digitalmente
por PEDRO XAVIER
ORTIZ REINOSO
Fecha: 2022.12.16
11:54:08 -05'00'

Sr. PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO
C.C. 170677330-4
GERENTE GENERAL
FIDUCIA S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS MERCANTILES
R.U.C. 1790835472001
FIDEICOMISO ADMINISTRACION
ACCIONES CHACAPAMBA
R.U.C. 1792922453001

**BYRON
FERNANDO
AYALA MONTANO**
Firmado digitalmente
por BYRON FERNANDO
AYALA MONTANO
Fecha: 2022.12.16
12:25:29 -05'00'

Dr. BYRON AYALA MONTAÑO
C.C. 170645142-2
ABOGADO
MAT. 5.935 C.A.P.
MAT. 17-1999-203 Foro de Abogados



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

Asunto: Plan de Uso y Gestión del Suelo

Señor Doctor
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Magíster
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

Señor Magíster
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor
Michael Romeo Aulestia Salazar
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO
En su Despacho

6



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

De mi consideración:

Con la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se expide la *"ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 602 de 11 de noviembre de 2022, con lo cual, entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021.

La Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 197 de 25 de noviembre de 2022, establece:

"...Artículo 1.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en este sentido:

Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022, por motivo de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que presentaron sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes dentro del primer año luego de concluido el estado de excepción nacional dictado mediante Decreto Ejecutivo número 1126, podrán presentar alcances a los mismos hasta el 15 de diciembre de 2022 por iniciativa propia, por petitorio de la ciudadanía al Gobiernos Autónomos Descentralizados o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por la observación de esta entidad..."

Mediante oficio No. GADDMQ-AM-2022-1893-OF del 06 de diciembre de 2022, el proyecto normativo de Reforma del Plan de Uso y Gestión de Suelo tuvo iniciativa legislativa del señor Alcalde Metropolitano, doctor Santiago Guarderas.

Con oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6685-O de 14 de diciembre de 2022, se convocó a la Sesión No. 181-Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo para el día 15 de diciembre de 2022, con el orden del día:



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

“...1. Conocimiento del Proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA 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”; y, resolución al respecto.”.

En dicha sesión se solicitó que se emitan los informes correspondientes sobre el texto normativo propuesto.

Con oficio No. STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el proyecto de ordenanza con sus apéndices generales y normativos, el informe técnico-legal de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y sus anexos, y las matrices de cambios técnicos propuestos del proyecto de ordenanza que reforma el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6890-O, de 29 de diciembre de 2022 se convocó a la sesión No. 184 - Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo que se realizó el 30 de diciembre de 2022, en la cual resolvió aprobar el texto del proyecto normativo para primer debate en el Concejo Metropolitano de Quito.

En cumplimiento de la garantía de participación ciudadana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizó un proceso participativo durante el mes de enero de 2023, en el cual se trataron los aspectos técnicos del proyecto de reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo conocido por la Comisión de Uso de Suelo.

Es así que, el miércoles 04 de enero de 2023 se realizó la primera mesa de trabajo y socialización con el Colegio de Arquitectos de Pichincha. Entre los acuerdos de la referida reunión, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se comprometió a remitir toda la información requerida para análisis y observaciones por parte del CAE, la misma que fue remitido el 09 de enero de 2023, a través de oficio Nro. STHV-2023-0010-O.

En adelante se convocaron a cuatro socializaciones y mesas de trabajo para el conocimiento y discusión de la propuesta general del proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA 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”, como se detalla a continuación:



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

- a) Socialización realizada el miércoles 11 de enero de 2023, fue convocada a las universidades a través de oficio No. STHV-2023-007-O de 06 de enero de 2023.
- b) Socialización realizada el miércoles 18 de enero de 2023, fue convocada a Constructores Positivos a través de los oficios No. STHV-2023-0046-O de 16 de enero de 2023.
- c) Socialización realizada el jueves 19 de enero de 2023, fue convocada a los representantes del Cabildo Cívico de Quito; Quito Como Vamos; Colectivo Ciudadano Ilaló Verde; Asamblea Ciudadana de Quito; Gerencia de Operación Urbana y, CEPAL, a través de los oficios No. STHV-2023-0041-O de 14 de enero de 2023, No. STHV-2023-0047-O de 16 de enero de 2023 y No. STHV-2023-0069-O de 18 de enero de 2023.
- d) Socialización realizada el miércoles 25 de enero de 2023, fue convocada a las secretarías, administraciones zonales y empresas públicas municipales través de oficios No. STHV-2023-0073-O de 20 de enero de 2023.

De las discusiones en las mesas de trabajo del proceso participativo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recibió valiosos aportes que permitieron mejorar el proyecto normativo, mismas que se han incorporado en los textos que forman parte de los anexos al presente oficio.

El 20 de abril del 2023 con oficio No. EPMAPS-2023-0054-OFICIO Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) remitió una propuesta de reforma del Estándar de Edificabilidad a fin de articular sus disposiciones con la Ordenanza No. 048-2022, la cual fue trabajada en coordinación con la STHV y la Secretaría de Ambiente.

El martes 25 de abril de 2023 se realizó 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”*.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1917-O de 27 de abril de 2023 se realizó la convocatoria para una Comisión Extraordinaria Nro. 204 de la Comisión de Uso de Suelo, desarrollada el 28 de abril de 2023 donde se trataron las observaciones de la silla vacía y de Concejales Metropolitanos del primer debate.

Adicionalmente, esta Secretaría ha recibido más de 60 oficios que contienen solicitudes de análisis normativos y observaciones a contenidos técnicos del proyecto de ordenanza y sus apéndices.



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de 29 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por pedido de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó que se remita el informe y criterio técnico sobre las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de *"ORDENANZA REFORMATORIA 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"*.

Mediante oficio Nro. STHV-2023-0527-O de 01 de mayo de 2023 se solicitó a la Concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo una ampliación de plazo para la entrega del informe técnico solicitado, en razón de la responsabilidad que para esta dependencia significa elaborar, analizar y tratar un cuerpo normativo como el PUGS, informe que requiere ser elaborado con sustento técnico y legal.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1998-O de 02 de mayo de 2023 la Secretaría General de Concejo convocó a la sesión extraordinaria Nro. 206 de la Comisión de Uso de Suelo para el 03 de mayo de 2023 con el fin de realizar la segunda discusión de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de reforma al PUGS. Durante el debate de la sesión se solicitó el tratamiento de la matriz de cambios de zonificación. Parte de estos casos fueron conocidos en diciembre de 2022 y las recomendaciones a los mismos fueron remitidas a la Comisión de Uso de Suelo como parte del informe técnico contenido en el oficio STHV-2022-1971-O de 28 de diciembre de 2022.

A la fecha 03 de mayo de 2023, en la cual se realizó la sesión No. 206 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, se han registrado 140 casos de solicitudes de cambios normativos recibidos por parte de la Comisión de Uso de Suelo. Estas solicitudes han sido analizadas de manera técnica y legal por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda **en estricto apego de la normativa vigente**. Cabe mencionar que dicha matriz **no** es propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Con oficio Nro. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Secretaría General de Concejo, con copia a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, la Matriz de Observaciones y Solicitudes de Administrados en calidad de anexo *"20230503_matriz_de_observaciones_y_solicitudes_cus_vf_rev_sthv.pdf"*, documento que contiene el **criterio técnico** final justificado por esta Secretaría, respecto de los 140 casos de solicitud de cambio normativo remitidos por la Comisión de Uso de Suelo. Adicionalmente, se solicitó una extensión de plazo para remitir el registro gráfico de los casos referidos en dicha matriz, debido a que durante la Comisión citada



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

anteriormente se solicitó a esta dependencia conocer gráficamente los cambios. El documento enviado el 03 de mayo contiene únicamente el criterio respecto a la matriz de 140 casos y no constituye el informe técnico del proyecto normativo completo.

En apego de las normas nacionales y metropolitanas, el criterio de la Secretaría respecto de los 140 casos de la matriz referida, tiene correspondencia con la normativa vigente, al modelo territorial del DMQ y al criterio técnico y legal de los funcionarios de esta dependencia.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2073-O de 04 de mayo de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito pone en conocimiento que la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria Nro. 206 de 03 de mayo de 2023 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de ordenanza en referencia, y solicitó remitir de manera urgente el proyecto final de ordenanza, para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Es importante precisar que, hasta la fecha de la sesión extraordinaria Nro. 206 de 03 de mayo de 2023 en la que se emitió el dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda **no había remitido de manera oficial el documento técnico final**, que incluye los aportes recibidos entre enero y abril de 2023, que contiene el proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni sus apéndices normativos y generales, como tampoco el informe técnico con el criterio de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro de sus facultades es la entidad técnica encargada de la formulación de política pública para el desarrollo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, facultad que la asume generando proyectos normativos, como las normas de uso de suelo y edificabilidades para el DMQ en cumplimiento de norma superior, en especial la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, entre otros.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en el instrumento de planificación territorial más importante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos del país. Su formulación se hace en función de los plazos determinados en la Ley Nacional y bajo el cumplimiento de los procedimientos y contenidos dispuestos en la LOOTUGS y su reglamento, especialmente aquellos que son MANDATORIOS para los gobiernos locales, entre ellos: la forma de aprobación y registro de los planes, la prevalencia del componente estructurante del PUGS, la correcta aplicación de los instrumentos normados por la ley.



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

El Plan de Uso y Gestión del Suelo planifica el suelo urbano y rural del DMQ y proyecta a futuro su desarrollo, la complejidad de su alcance y sus múltiples contenidos demandan responsabilidad en su tratamiento. El tratamiento de este Plan no se refiere únicamente a la matriz de 140 casos de cambios normativos, sino también, a la mejora en la redacción del documento de manera integral; la revisión de las compatibilidades de uso de suelo y la asignación de aprovechamiento urbanístico; la revisión de cada uno de los apéndices generales, entre estos, los estándares urbanísticos, la concesión onerosa de derechos, el catálogo CIUU; la revisión de todos los apéndices normativos que por efectos de modificaciones en el aprovechamiento urbanístico deben ser obligatoriamente actualizados, siendo estos, mapas de clasificación y subclasificación del suelo, tratamientos urbanísticos y polígonos de intervención territorial, usos de suelo generales y específicos, edificabilidades máximas y básicas; entre otros.

Durante la sesión No. 282 Extraordinaria del Concejo Metropolitano realizada el martes 09 de mayo de 2023, miembros del cuerpo edilicio metropolitano señalaron de manera expresa que los informes de las Secretarías no son vinculantes en las decisiones legislativas. Si bien las recomendaciones de esta Secretaría no son vinculantes, pudiendo el Concejo Metropolitano decidir en uso de su facultad edilicia, esta dependencia cumple con su facultad de emitir criterio y realizar recomendaciones técnicas y legales para que en los debates legislativos se puedan tomar decisiones que cumplan con la normativa nacional y metropolitana.

Así mismo, el articulado de la ordenanza propuesta menciona que los contenidos son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que suscriben. Al respecto, los documentos que forman parte del informe técnico contienen el criterio de los funcionarios y de quienes lo suscriben, por lo que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y sus funcionarios **no son responsables sobre contenidos o decisiones que difieren o son contrarios a los criterios de esta dependencia**, conforme los documentos adjuntos.

Con lo expuesto, se remite el proyecto normativo, sus apéndices, el informe técnico y las diferentes matrices de cambios del proyecto final de *"ORDENANZA REFORMATORIA 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"*.

El proyecto de ordenanza, el documento normativo, los apéndices, el informe técnico, sus anexos, y las matrices de cambios se encuentra en el siguiente enlace:
https://drive.google.com/drive/folders/18j_diW2pDWkNOtWgTxOe_TUTVGH9aQFO

Con sentimientos de distinguida consideración.



Oficio Nro. STHV-2023-0584-O

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO
DIRECTIVO 3**
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Copia:

Señor Ingeniero
Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Señorita Arquitecta
Karina Belén Suárez Reyes
Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Señor Arquitecto
Wladimir Giovanni De la Torre Hurtado
Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico - Funcionario Directivo 5, Subrogante
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**



Firmado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría
**MAURICIO ERNESTO
MARIN ECHEVERRIA**





● **Caso 71: SR. PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO, FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN ACCIONES CHACAPAMBA Y OTRO**

El administrado solicita que en los predios 3748782, 3748773 y 3748783 ubicados en el barrio Dean Bajo de la parroquia de Conocoto, se regrese a la zonificación anterior, se considere la posibilidad de asignarles zonificación A603-50.

Esta Secretaría recomienda parcialmente el cambio. El PUOS establecía una norma que generaba un aprovechamiento constructivo muy alto en una zona que carece de una estructura vial conectada, que permita además las futuras habilitaciones de suelo. Adicionalmente, el PUOS le asignaba a los predios del lado sur una zona de equipamientos.

Se recomienda mantener el área de equipamientos existente y asignar una norma residencial urbana de baja densidad tipo 2 con edificabilidad de A1002-35, que no genere mucha densidad hasta que la zona cuente con toda la infraestructura necesaria.

Se debe recalcar que la tendencia de fraccionamiento de 600 metros cuadrados que se menciona en la solicitud, se evidencia únicamente en el norte de los predios señalados.

Adicionalmente se destaca que los predios indicados se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial Urbano Conocoto, dentro del cual se establecerán los instrumentos de gestión y norma urbanística aplicable al sector, debido a que por su cercanía con la Avenida Ilaló, esta zona tiene un potencial de incremento de edificabilidad mediante una planificación complementaria como lo determina la ley nacional.

