



*Santiago Guarderas Izquierdo*  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0050-**

**Quito, D.M., 21 de enero de 2020**

**Asunto:** Observaciones al proyecto de ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial "I. Nefol"

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Conforme a la convocatoria cursada por usted a mi despacho, el día de martes 21 de enero de 2020, se realizará a partir de las 10h00 la sesión ordinaria No. 050 del Concejo Metropolitano de Quito, para tratar como cuarto punto del orden del día, el primer debate del proyecto de ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial "I. Nefol".

Una vez revisado el proyecto de ordenanza referido, en ejercicio de la atribución prevista en el literal a) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pongo en su conocimiento las siguientes observaciones para consideración del Concejo Metropolitano:

1. El artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reconoce como instrumentos del desarrollo urbano a aquellos mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, y, específicamente, por la ventaja que representa para el promotor la modificación de los usos de suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento de éste, como en el presente caso.

El cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, en el proyecto analizado, fue calculado en base a 120,00 dólares el m<sup>2</sup> de terreno, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que regía para el bienio 2018-2019, conforme se desprende de lo establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro en su oficio No. 6110DMC de 29 de mayo de 2018, dando como resultado, luego de aplicada la fórmula respectiva, el monto de cero por concepto de esta concesión onerosa.

De ahí que, el gobierno autónomo descentralizado metropolitano no estaría registrando ningún beneficio de concertar el interés público privado en este caso. En virtud de ello y tomando en cuenta la fecha en la que se está conociendo este proyecto de ordenanza y lo dispuesto en el artículo IV.1.373 del Código Municipal el cual establece los sujetos de la concesión onerosa de derechos, se recomienda la actualización del cálculo, considerando para el efecto que en diciembre de 2019 se expidió la norma de valoración de suelo para el bienio 2020-2021.

2. El proyecto de ordenanza establece en el artículo 8 algunos servicios públicos que se habilitarán y construirán a costa del promotor, sin embargo, en el literal b) señala que éste "podrá" incorporar tratamientos ecoambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes y tratamiento de desechos, lo cual, si se lo deja así planteado, dependerá de la discrecionalidad del promotor hacerlo o no, por lo que considerando que el objetivo del proyecto es la conservación ambiental, conforme lo explica la representante del promotor, mediante oficio de 29 de mayo de 2019, se sugiere acoger todas las observaciones que realiza la Secretaría de Ambiente en su informe de 16 de noviembre de 2018 y exigir su cumplimiento, para lo cual deberá revisarse la redacción de dicha norma.



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0050-**

**Quito, D.M., 21 de enero de 2020**

3. En cuanto a las obras de mitigación ambiental establecidas en el literal a) del numeral 4 del artículo 9, se señala: *“Sustituirá los eucaliptos existentes en la Quebrada del Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup>”;* sin embargo, en el Informe Criterio Técnico Ambiental ya citado, emitido por la Secretaría de Ambiente, se señala: *“La sustitución de eucaliptos por especies nativas debe decidirse de acuerdo al estado y la ubicación de estos ejemplares; es decir, si lo eucaliptos están cumpliendo un rol de sostenimiento al talud en la Quebrada El Corro, lo aconsejable sería no removerlos, ya que el impacto de esta remoción podría ser activar posibles deslizamientos y desestabilización de los taludes. Lo anterior sugiere hacer una evaluación de los posibles impactos de la remoción del eucalipto, en cuanto a la estabilización de los taludes”.*

Conforme consta del expediente el 2 de octubre de 2019, la Comisión de Uso de Suelo realizó una inspección al sector en el que se propone la implantación del proyecto, encontrando en el acta de esta diligencia la razón de que se sustituirán los árboles de eucalipto por especies endémicas nativas del sector, sin embargo, a pesar de que hayan participado en ésta dos delegados de la Secretaría de Ambiente, por la responsabilidad que acarrearían posibles deslizamientos y desestabilización de taludes, es indispensable contar con un informe técnico actualizado al respecto.

4. Sobre el mismo asunto, en el numeral 6) del apartado ii) del mismo artículo 9, en el área útil del predio consta que el promotor elaborará e implementará en coordinación y con el criterio favorable de la Junta de Riego respectiva, la propuesta de uso, manejo y protección de la acequia presente en el predio, sin embargo, en el componente 2 del informe de la Secretaría de Ambiente, ya citado, se explica sobre el necesario establecimiento de una servidumbre conforme lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, lo cual, en los términos previstos en el articulado del proyecto de ordenanza difiere notablemente, por lo que se deberá revisar el texto a fin de que guarde relación con la información técnica constante en el expediente, o, en su defecto, se deberá actualizar el informe técnico ambiental.

5. En cuanto al Informe de impacto a la circulación de tráfico y propuesta de mitigación del proyecto, emitido por la Secretaría de Movilidad el 25 de octubre de 2016, es procedente resaltar la siguiente conclusión del mismo: *“... el nivel de análisis del proyecto es a nivel de Plan Masa, con lo cual se aclara que posteriormente, cuando se presente el proyecto de vivienda y de cada una de las etapas constructivas que proponen, a detalle, estos deberán cumplir con la normativa técnica vigente de todos los servicios, y en ese nivel se podrá profundizar sobre otros criterios como accesos/salidas vehiculares de los estacionamientos, rampas, plazas y número de estacionamiento, radios de giro y otros que no forman parte del alcance de estudio presentado...”.*

Al respecto, considerando que el proyecto plantea el aprovechamiento de la existencia de la 9na Transversal, es oportuno analizar si en esta instancia, el Concejo Metropolitano debería contar con un estudio actualizado, pues han transcurrido 4 años desde su emisión y éste no incluyó el redondel de la Intervalles que va hacia la Ruta Viva, o si basta para el efecto, lo previsto en la Disposición General Quinta del proyecto de ordenanza que dispone que para la aprobación del proyecto definitivo, los promotores deberán presentar ante la Secretaría de Movilidad los estudios definitivos en cuanto al impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación, debiendo en este último caso agregar, como responsable del seguimiento de esta disposición, a la Administración Zonal respectiva, condicionando además el otorgamiento de la LMU 20 a la aprobación de éste.

6. Sobre el mejoramiento de las condiciones físicas de la calle 9na Transversal en el tramo comprendido desde la conexión de la Ruta Viva, hasta la entrada/salida del proyecto, el proyecto de ordenanza difiere en cuanto a las dimensiones de esta intervención, así: ancho total de la vía de 12 m., conformada por **6 m.** de calzada, cuando en el estudio se establecen **8 m.**; dos carriles, uno por sentido **3 m.**, cuando en el estudio se estableció que cada uno sería de **4m.** y aceras de 3 m., a ambos lados de la vía; lo cual debería ser corregido conforme las especificaciones técnica constantes en el informe respectivo y considerando que el proyecto aprovechará una vía pública ya existente.



*Santiago Guarderas Izquierdo*  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0050-**

**Quito, D.M., 21 de enero de 2020**

7. Llama la atención que el estudio constante en el expediente concluya que no se identifican cambios significativos en el nivel de servicio de las vías analizadas, considerando que en este mismo informe se determina que: “... las características de las vías en la actualidad nos permite determinar que en efecto se necesita mejorar sus condiciones y geometría en vista de que en el futuro, la vía principal de ingreso al proyecto incrementará el uso por la presencia de 207 vehículos que corresponde al número de estacionamientos que plantea el proyecto, a esto se deben sumar los vehículos de dos conjuntos habitacionales que se encuentran en el mismo sector y que hacen uso de la calle 9na. Transversal, cuya capacidad se va reduciendo con el paso del tiempo y el incremento de su uso”.

En virtud de ello, es fundamental que el Concejo Metropolitano tenga la certeza de contar con un estudio del impacto a la circulación del tráfico y medidas de mitigación en la zona, que analice acertadamente los escenarios que se pudieren presentar con la implantación del proyecto, considerando que la Ruta Viva constituye la vía principal de salida/entrada del flujo vehicular generado por el proyecto, en donde existe la presencia de un gran flujo vehicular por su condición de autopista, considerada además como una vía jerárquicamente importante dentro del sistema vial del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Glenda Patricia Andrade Baroja	gpab	DC-SMGI	2020-01-21	
Revisado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	sngi	DC-SMGI	2020-01-21	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	sngi	DC-SMGI	2020-01-21	