

Oficio No.: SG- 0140
Quito D.M., 11 ENE. 2018
Ticket GDOC: 2016-556488

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Sergio Garnica:

- Solicita que en la Ordenanza Metropolitana No. 060, sancionada el 07 de mayo de 2015 se sustituya en el artículo 9 por el siguiente: *"Artículo 9.- Usos de Suelo y Zonificación.- Los usos de suelo y zonificación aplicables a los predios donde se implantarán las paradas y estaciones del subsistema de transporte de pasajeros serán: equipamiento, comercio y servicios de carácter zonal, sectorial y barrial. De requerirse otros usos complementarios, éstos podrán ser asignados mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano, previo informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo."*
- De la misma manera, sugiere que se sustituya la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 060, por el siguiente: *"PRIMERA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo la expedición de la ordenanza correspondiente por parte del Concejo Metropolitano aplicará de manera inmediata los cambios de uso y zonificación a los predios comprendidos en los trazados de las líneas del sistema de transporte por cable, en el área de influencia de las estaciones y las paradas."*

- Solicita que Procuraduría Metropolitana amplíe su criterio legal, que forma parte del expediente, previo al segundo debate.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Solicita que se realice una consulta a la Procuraduría General del Estado respecto de la posibilidad de que se realice una reforma al PUOS, en función del artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

c) Concejal Jorge Albán:

- Dentro del contexto de la observación de la Concejala Castañeda, sugiere que la Procuraduría Metropolitana, previo al segundo debate, amplíe su criterio y argumente sobre el alcance que tiene la propuesta de reforma, considerando que ya existe un criterio legal por parte de esta entidad.
- Solicita que se corrija el texto de los artículos que se refieren a las áreas de protección especial, de la planta de cloro gas como el Beaterio, para que quede bastante preciso.
- Considera que se debe tener varios talleres, uno sobre la parte jurídica; y, uno o dos sobre los otros temas, para que quede claro de manera integral el texto de la propuesta.

d) Concejala Soledad Benítez:

- Indica que sí existen modificaciones al PUOS, incluso se sustituyen los mapas que forman parte de la Ordenanza Metropolitana No. 127, instrumento mediante el cual ya se aprobó el PUOS; por lo que apoya la propuesta de la C. Castañeda para que se requiera un criterio a la Procuraduría General del Estado.
- Indica que no por resolver temas históricos o atender problemas específicos se va a pasar por alto la planificación urbana que existe.
- Considera que no existe el suficiente sustento técnico y legal para proceder con las modificaciones o sustituciones propuestas ya que a su criterio sí se está modificando al PUOS.
- Consulta si es competencia del legislativo o del ejecutivo las modificaciones al CIIU.
- Le preocupa que el título de la Ordenanza se hable de una modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, cuando en el texto se habla de artículos sustitutivos, además hay artículos que reforman la Ordenanza Metropolitana No. 172 y la Ordenanza Metropolitana No. 060.
- Insiste sobre lo que establece el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, lo que impediría que se pueda tramitar esta propuesta.
- En el artículo 15, se requiere un informe de la EPMAPS sobre la situación de riesgo para las familias cercanas al Troje.
- En el artículo 20 sugiere que se defina un procedimiento específico para los predios de más de 10000 y 3000 m², según el caso.

- En el artículo 2 se habla del cese de la actividad, al parecer ese no es el sentido o el contenido del artículo, solicita se revise esto.

e) Concejal Patricio Ubidia:

- Solicita se revise que no se produzcan zonas donde exista mucha mayor consolidación que otras generando nuevas zonas de densificación que puede generar problemas de provisión de servicios, conectividad, movilidad, etc.

f) Concejala Anabel Hermosa:

- Le preocupa que estas reformas no tengan una debida planificación urbana que vaya enfocada en el cumplimiento de las metas del PMDOT; además existen proyectos inmobiliarios ya iniciados, sin autorización, sin permiso de construcción, quizás con la expectativa de que con esta normativa se regularice su situación. Solicita que se remita la información exacta de los polígonos que se modifican y si es que existe algún interés o caso particular.
- Coincide con el C. Ubidia respecto de que debe observarse que lo que se propone obedezca a la política de desarrollo urbano para Quito, propuesta en el PMDOT.
- Le preocupa la situación de Turubamba, ya que en uno de los informes se establece que la Secretaría General de Seguridad, Gobernabilidad y Gestión de Riesgos debe hacer seguimiento al proceso de ejecución de las obras del Metro de Quito, ya que estas labores pueden generar problemas y daños estructurales en las viviendas en este sector. Advierte de las acciones que se deben tomar al respecto.
- Sugiere que en el artículo 6 se incorpore el siguiente texto: *"Las recomendaciones emitidas en dichos informes deberá ser acogidos por los órganos competentes quienes incluirán en sus Planes Operativos Anuales, los programas y proyectos necesarios para su debida atención."*
- Considera que se debe mejorar la redacción del artículo 21, se debe limitar y regular el uso que se les dará a las zonas de protección ecológica; el texto está muy amplio, se debe especificar de mejor manera las actividades que se van a permitir en estas zonas.
- Le preocupa que no se establezca el mecanismo de control, cuidado y tratamiento de los cuerpos para el caso de los cementerios, considera que no serían compatibles en las zonas de protección y conservación ecológica.

g) Concejal Eddy Sánchez:

- Solicita que se realicen varios talleres para trabajar en esta normativa ya que el aspecto técnico es complejo y es necesario otro espacio para poder discutir de manera más detallada al respecto.
- Considera que se debe plantear con claridad, dentro de la exposición de motivos, todo el sustento fáctico y normativo que hacen necesarias estas reformas.

- Le preocupan los criterios que se van a emplear con respecto de la regularización de actividades incompatibles pero con preexistencia en la zona; se refiere a los criterios para determinar qué actividades sí pueden someterse al régimen propuesto, y cuáles no.
- Solicita se aclare el factor de eliminación respecto del reconocimiento de actividades incompatibles que demuestren preexistencia, solicita se consideren antecedentes penales u otros factores que generen situaciones de inseguridad en las zonas.

h) Concejal Luis Reina:

- Considera que está en duda la posibilidad de hacer los cambios propuestos, por lo que es necesario que exista un mayor desarrollo del criterio legal para dar la suficiente seguridad jurídica, para sustentar que no se está contraviniendo la ley.
- Con respecto de la posibilidad de desarrollo de actividades en zonas de protección ecológica, como por ejemplo los polígonos de tiro; considera que se pueden generar problemas sociales por el desarrollo de este tipo de actividades; se debe buscar una pedagogía que transmita la concejo que la norma técnica no faculte actividades que alteren la naturaleza de estas zonas de protección.
- Con respecto de la reforma a la situación de los predios en los que se amplía el coeficiente de ocupación del suelo le preocupa que no se hayan considerado zonas como por ejemplo El Quinche, y únicamente se considera a las zonas de alto valor del suelo en los valles como lo es Tumbaco, Cumbayá, La Armenia, etc.

i) Concejala Ivone Von Lippke:

- Solicita que se aclare el tema relacionado con la posibilidad de desarrollo de viviendas de interés social; así como los asuntos que se producen en la ruralidad.
- Sugiere que cuando las presentaciones sean extensas, se convoque como único punto en el orden del día para que se pueda debatir con el detenimiento que estos temas ameritan.
- Coincide con la iniciativa de que se realicen varios talleres para abordar con mayor detalle los temas y que se puedan atender las inquietudes que se presenten.

j) Concejala Daniela Chacón Arias:

- Solicita que la elaboración del Plan Especial de La Mariscal y el avance del mismo sean conocidos permanentemente por parte del Concejo.
- Destaca la posibilidad que se establece en la Disposición Final Primera, respecto de reconocer otros instrumentos de planificación especial y específica sobre ciertos sectores, pone énfasis en el Plan Especial de La Floresta.
- El 27 de marzo de 2017 remitió una comunicación relacionada con la observación del Concejal Garnica relacionada con las reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 060

de 2015; le parece importante que ahora se quiera subsanar con esta propuesta; sin embargo, se debe dejar claro que de ninguna manera el Concejo va a desconocer su potestad de aprobar los cambios de uso de suelo en lo relacionado con este proyecto, tal y como está establecido actualmente en el texto de la Ordenanza Metropolitana No. 060 de 2015. Propone que se incorpore una disposición en el texto en este sentido.

- Sobre el tema de los centros con categoría CM1A, le preocupa lo que va a pasar con los locales que se quedarán en las zonas R1 y R2. Se debe controlar que la vía preexistencia no se convierta en una práctica para que otras personas se aprovechen de este mecanismo para introducir nuevas actividades incompatibles en estas zonas (R1 y R2). Para esto es fundamental mejorar el control; sugiere se revise el funcionamiento, institucionalidad y operatividad de la Agencia Metropolitana de Control.

k) Concejal Carlos Páez:

- Es fundamental contar con un informe de la Procuraduría Metropolitana que esté concentrado en lo que se refiere el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, no solamente se emita un informe ampliatorio.
- Le parece que el título no es el adecuado ya que no solamente se reforma la Ordenanza Metropolitana No. 127 sino otros cuerpos legales, se debe precisar esto en el título.
- Se debe realizar una revisión general de todos los artículos, disposiciones generales y transitorias, en lo que respecta a la redacción considerando la práctica legislativa del Concejo para todos los casos.
- Le parece aceptable que se amplíen los plazos para que concluyan los Planes Especiales que la Ordenanza Metropolitana No. 127 estableció sean presentados para estas fechas.
- Sugiere que se establezca una disposición que obligue a la presentación de informes periódicos del avance del cumplimiento de las disposiciones que establecen la elaboración de estos Planes Especiales.
- Con respecto de los locales CM1A, como está planteado está de acuerdo, se debe considerar la realidad social y económica que se debe enfrentar porque no es un asunto solamente de uso y gestión del suelo, sino de construcción de convivencia, lo que implica también fortalecer las labores de control. Es necesario revisar no solamente el cumplimiento de la normativa por parte de la Agencia Metropolitana de Control sino también se debe revisar la política emanada desde la administración en ese aspecto.
- Se debe aclarar lo que efectivamente se está haciendo con la regularización de actividades no compatibles que evidencien preexistencia, ya que se puede interpretar que se está generando la posibilidad de abrir la puerta para la regularización de nuevos locales con actividades incompatibles
- Solicita que en el plazo que está establecido para que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elabore el reglamento, se incorpore la visión de la Secretaría de

Inclusión Social para que no solamente se tenga la visión urbanística sino también la social.

- Con respecto al incremento de la densificación en las zonas rurales, en la redacción, a parte de las consideraciones enunciadas, se debe redactar que la definición estará de acuerdo con el PMDOT con respecto a lo que este dispone sobre las centralidades; así mismo con los niveles de consolidación en estas zonas.
- Concuerda con la propuesta del Concejal Garnica para resolver el conflicto que se creó con la Ordenanza Metropolitana No. 060 de 2015.

l) Concejala Luisa Maldonado:

- Solicita a la Comisión que convoque de manera inmediata a un taller para discutir a detalle el contenido de la propuesta a fin de que para el segundo debate se llegue con un consenso.
- Se debe precisar el texto del artículo donde consta la definición de la franja de El Beaterio, se tiene un texto ambiguo que se presta a varias interpretaciones.
- Manifiesta su preocupación por la propuesta de densificación de los sectores rurales, rescata la posibilidad de desarrollo de vivienda pública, pero requiere se establezca un porcentaje para viviendas de interés social; al respecto va a presentar una propuesta de texto concreto.
- Le preocupa que en la Ordenanza Metropolitana No. 127, literal c de la Disposición Transitoria Primera, se estableciera con claridad los requisitos para la regularización de las actividades en suelo incompatible que demuestren preexistencia, pero en la propuesta actual no está constando.
- Le parece necesario generar la posibilidad de desarrollar nuevos Planes Especiales en otras zonas de la ciudad como La Villaflora, La Magdalena y Ciudadela México.
- Coincide con la propuesta del Concejal Garnica sobre las reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 060 de 2015.

m) Concejal Mario Guayasamín:

- Se refiere puntualmente a un caso relacionado con los polígonos de tiro, señala que existen actividades de este tipo que se están proliferando y que no cuentan con los permisos.

n) Concejala Renata Salvador:

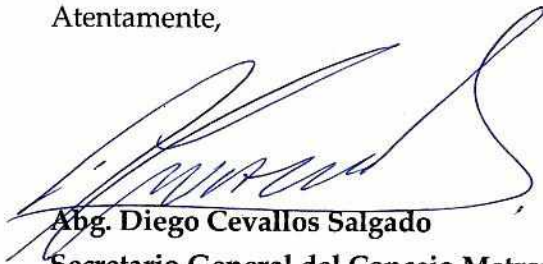
- Al ser una reforma técnica, es importante realizarla para destrabar procedimientos administrativos y establecimientos que se encuentran paralizados.
- Solicita que el Procurador Metropolitano amplíe su informe previo a segundo debate a fin de tener el sustento jurídico suficiente para proceder con la reforma. Así mismo coincide con la necesidad de un taller para ahondar en otros temas.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejales y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.


Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 11 de enero de 2018, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-11	

- Ejemplar 1: Destinataria
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expedientes originales**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda