



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

Asunto: Observaciones Sesión de Concejo No.170 PMDOT - PUGS

Señor

Santiago Omar Cevallos Patino

Concejal Metropolitano

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

Durante la sesión ordinaria No.170 a llevada a cabo el 30 de agosto de 2021, donde se conoció como único punto del orden del día el "*Primer debate del proyecto de Ordenanza 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. (IC-O-CPE-CUS-2021-001)*" realicé las siguientes observaciones:

1. Incluir la conversión de la empresa de hábitat y vivienda en un operador y desarrollador urbano como disposición general.
2. Cambiar el beta de la concesión onerosa de derechos para el caso de avalúos mayores a \$450 x m2 al 70%.
3. Incluir la siguiente disposición general: La Empresa Pública Metro de Quito anunciará el proyecto Metro de Quito en base a un polígono de influencia para congelar avalúos actuales en ese polígono como lo manda el artículo 66 de la LOOTUGS en un plazo de 7 días contados a partir de la aprobación de la ordenanza.
4. Incluir como disposición general lo siguiente: En un máximo de dos años la administración de la ciudad debe concretar la transformación en parques Metropolitanos de las áreas definidas como equipamientos para tales en Calderón, Cumbayá y Epiclachima. Además, debe poner en funcionamiento los parques metropolitanos en Atucucho y Atacazo y la adecuación en parque lineal de la antigua línea férrea. Priorización de la terminación de las obras previstas en el parque Puertas del Sol.
5. Evidenciar por escrito la priorización en el desarrollo de las centralidades de Calderón, El Recreo y Bicentenario durante los próximos dos años con el anuncio y arranque de proyectos detonadores públicos. Ninguna otra centralidad debería iniciar su desarrollo sin que las anteriores hayan finalizado.
6. Incluir como disposición transitoria lo siguiente: en 30 días a partir de la aprobación de la presente, la Secretaría de Hábitat debe presentar el catálogo de proyectos que se desprenden de los instrumentos en cuestión para que el Concejo Metropolitano los



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

conozca y priorice.

7. Garantizar la intervención de 100 barrios en 100 días a partir de la aprobación de las presentes herramientas con la implementación de un Programa de Transformación del Hábitat Popular. Esto deberá constar en el cuerpo de la ordenanza.
8. Se debe asegurar y visualizar de forma explícita, dentro estas herramientas que estamos conociendo, la priorización de la EPS y las cooperativas para la ejecución de las acciones contempladas dentro de los programas, planes y proyectos.
9. Incluir como disposición transitoria lo siguiente: en 30 días a partir de la aprobación de la presente, la Secretaría de Productividad debe presentar los Programas y proyectos públicos permanentes para apoyo y activación de las áreas definidas como Usos Múltiples en este PUGS. Priorizando las zonas que actualmente cuentan con alta densidad poblacional y el fortalecimiento de las EPS.
10. Respecto de la disposición transitoria segunda, debe ser modificada de la siguiente manera: "En un plazo de 3 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el concejo debe conocer cuáles son los trámites pendientes de aprobación dentro del Municipio que puedan ser afectados por la presente normativa. A todos ellos les aplicará esta ordenanza una vez aprobada".
11. Incluir como disposición transitoria lo siguiente: en 30 días a partir de la aprobación de la presente, la Dirección de Bienes debe presentar un listado exhaustivo con las propiedades municipales existentes incluyendo: el objetivo de uso, la situación actual de uso y una hoja de ruta para perfeccionar su propiedad.

Adicionalmente me permito realizar observaciones más específicas, como indiqué, mismas que detallo a continuación para los diferentes documentos tratados:

I. Respecto al Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

1. Diagnóstico Estratégico:

- En el primer componente del PDOT, en el diagnóstico se indica que existen: "*Inequidades y desequilibrios socio territoriales...*", esto no se está corrigiendo en el PUGS ya que existen sectores como el hipercentro que todavía siguen manteniendo niveles de aprovechamiento altos, sin contar con el análisis suficiente de cargas de sistemas públicos de soporte y movilidad, además de que por las nuevas asignaciones de ocupación y edificabilidad que se les daría, se podría ocupar aún más estos coeficientes.
-
- Caso contrario sucede con la: "*subutilización del suelo urbano y áreas con baja densidad...*", en las que se debería, aquí sí, promover mayores aprovechamientos, con el apoyo de normativa complementaria.
-



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

- El tema de riesgos, es importante contar con un mapa de la ciudad de riesgos, con la especificidad de susceptibilidad de amenazas, riesgos por hundimiento, movimientos de maza, etc, que permitan tener datos como cuántos asentamientos humanos se encuentran bajo éstas condiciones de riesgos no mitigable y necesitarán relocalización, que aplicarán a zonas ZEIS, por ejemplo; ya que en el diagnóstico su referencia es bastante escueta.
-
- Es necesario indicar el dato de área verde por habitante deseado y el que tiene actualmente el DMQ, con una determinación más precisa sobre la necesidad de equipamiento verde sectorial y barrial, además de los metropolitanos.

1. Propuesta del Plan:

- En el **Objetivo Estratégico 1** menciona: *“Incrementar en un 25% la ejecución de obras y proyectos sociales priorizados en asambleas participativas y solicitados por la comunidad al 2023.”*, para que exista esta meta, se debería indicar cuál es la ejecución actual, ya que la ejecución de estas obras debería ser del 100% siempre, y mas bien buscar una asignación mayor para presupuestos participativos por ejemplo.
-
- En el **Objetivo Estratégico 2** refiere a la Red Verde Urbana, cuando el objetivo debería ser el fortalecer esta red como parte de una RED VERDE DISTRITAL, empezando por cambiar conceptos, ya que lo urbano es una parte de la ciudad, que se encuentra dentro de un todo, por ello la importancia del término usado.

En este eje también se encuentran como metas: *“Lograr que el 72% de los buses de transporte público evaluado se encuentre dentro de los valores máximos permisibles de (opacidad) emisiones al 2023...”* Reducir al menos el 10% la carga contaminante de emisiones atmosféricas y descargas líquidas industriales en el Distrito Metropolitano de Quito al 2024”, cómo se logrará este objetivo ¿? Si se acaba de reducir a una la revisión técnica vehicular para que el transporte que se moviliza por lo menos de tres a cuatro veces más en comparación de un vehículo “particular”. Tampoco se podría cumplir con las *Estrategias operativas del OE4*, que consta en el Plan, relacionado con disminuir el número de accidentes de tráfico y sobre todo de víctimas fatales, si se debilitan medidas como la revisión técnica vehicular.

También se indica que una de las metas es: *lograr 1.317.690 m³ de escombros dispuestos*, cuando la meta debería ser el optimizar su proceso, tomando en cuenta que ya se estaba trabajando en la automatización para un mayor control en su disposición, por ejemplo en quebradas.

Otra meta indica: *“Utilizar el 100% de las áreas aprovechables del relleno sanitario para la disposición final al 2023”*, cuando la meta en esta área debería ser el reducir la



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

cantidad de residuos sólidos que ingresan al Relleno Sanitario, mediante acciones como la separación desde la fuente, sobre esta meta no se refiere en los componentes del PUGS, por lo que sería importante que se identifique donde será la nueva disposición de residuos sólidos, y si efectivamente será en otro sitio que no sea el Inga.

Igualmente, los indicadores de reducción de la huella de carbono no tienen valores, por lo tanto no podrían generarse metas claras y con resultados reales.

Es necesario verificar que los accidentes geográficos se encuentren ya actualizados, incluyendo la determinación de definiciones como de quebradas versus depresiones, necesarios para la determinación de límites de usos de suelo y su aprovechamiento, si no es así se debe incluir una disposición con tiempo para su conclusión, ya que esto fue dispuesto por el Concejo en la Ordenanza Metropolitana 008, de la Valoración del Suelo para el último bienio.

- En el Objetivo **Estratégico 4**, en sus metas indica: “contar con 3 terminales terrestres micro regionales modernizados en infraestructura de operación al 2033.”, sin embargo ni en el elemento estructurante ni urbanístico del PUGS, ni en sus anexos de centralidades se menciona esto, siendo un hito importante a desarrollarse.

En este eje estratégico, también se indica que se van a *Incrementar 25 estaciones operativas de servicio de bicicleta pública hasta el 2024*, lo que se debe hacer ahora y corto plazo es el reactivar la bicicleta pública, potenciándola primeramente.

También se habla de: “Implementar 5 soluciones viales en el DMQ que mejoren las condiciones de circulación”, se debería especificar o referir en qué parte de implementarían, si será en centralidades o dónde, por las repercusiones que generalmente este tipo de infraestructura generar en el entorno y por los costos.

- En ninguna de las metas u objetivos del Plan de Desarrollo se refiere a la prevención de riesgos frente a movimientos de masa o susceptibilidad, algo que es fundamental para que se puedan ejecutar acciones medibles en el PUGS, más aún al ser un tema que debería ser transversal para la toma de decisiones de planificación de la ciudad, y por el hecho de que existe normativa que incluso deberá reformarse y acoplarse a los nuevos lineamientos, estando vinculados temas como las ZEIS o la VIS, entre otras.
-
- Tampoco se hace referencia a la Concesión Onerosa de Derechos u otro medio de retribución económica, que como lo manda la LOOTUGS tácitamente, es producto de un mayor aprovechamiento del suelo, edificabilidad, etc; siendo de vital importancia que esto conste en los objetivos y metas que contiene el Plan de



Soledad Benítez Burgos
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

Desarrollo, en su Modelo Territorial Deseado, así como consta en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

-
- De igual forma debe constar en los objetivos, la problemática, metas e indicadores sobre los asentamientos humanos de hecho, ya que existen distintas especificidades, que necesitarán diferentes formas de resolverse, para que a su vez se conecten con el PUGS y que puedan ejecutar en base a lo que se determine en el Plan de Desarrollo y su Modelo Territorial Deseado.â

1. Modelo Territorial Deseado:

- Ya que en el Modelo Territorial Deseado (MTD) señala: *“En el sistema ambiental la vulnerabilidad social se aborda a partir de la relación entre los asentamientos humanos informales en áreas de protección y en territorios susceptibles a amenazas. En este contexto, las acciones responden a las necesidades especiales de reconocimiento, conservación, protección y recuperación de cada una de las categorías identificadas como protección ambiental y que, en conjunto con la Red Verde Urbana, las Rutas turísticas comunitarias y agroproductivas, busca la inclusión social en relación a la vocación del suelo, así como, al fomento de la economía circular a partir de la promoción turística”*, es necesario que se indique cuántos de los Asentamientos Humanos de Hecho identificados se encuentran bajo estas condiciones, y cómo se actuará con estos ¿? Ya que esta es una realidad actual del territorio, que no se puede dejar de atender, además se debe indicar cómo se evitará el crecimiento de los asentamientos en éstas condiciones, datos que deben constar en los objetivos, metas e indicadores de el Plan de Desarrollo
-
- En este modelo policéntrico menciona que: *“Una centralidad es definida como un núcleo urbano multifuncional, denso y diverso, donde se concentran gran variedad de actividades, servicios, personas y flujos socioeconómicos”*, esto no debería ser un factor determinante para que se defina o no una centralidad, o sus nodos, ya que un claro ejemplo es el radio alrededor de todo el eje de la 10 de agosto, que al momento no es densa poblacionalmente, en lo que a residencial se refiere, pero se necesita y debe densificar, por ello se deben implementar herramientas urbanísticas complementarias para su desarrollo, para que así pueda generar mayor ocupación poblacional, más no que se parta de éste como elemento de base.
-
- En las centralidades que se enumeran es necesario que, así como se las describe y caracteriza, dentro de esta justificación se detalle la capacidad de soporte de infraestructura básica y de movilidad, así mismo se debe saber cuál es la densidad poblacional de cada una, ya que uno de los objetivos es llegar a una “densidad óptima” de 200 habitantes por centralidad, según la propuesta.



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

-
- Por lo que significa y propende una centralidad, es aquí donde deberían ubicarse las ZEDEs, de todas la única que incluye una, es la centralidad de Calderón, esto se debe revisar o explicar de mejor manera la conexión que tendrán las ZEDES en el territorio, además del tipo de propiedad que tienen (unipropiedad, derechos y acciones, PH, etc), por los grados de integración que deberán tener.
-
- Es necesario revisar el mapa de la ilustración No. 15 respecto a la *Movilidad Pública Sostenible*, y la ilustración No. 34 de los *Proyectos Estratégicos*, ya que se encuentran estaciones de Metrocables en el sector de la Ofelia – Roldós, como movilidad a largo plazo.

II. Respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo:

- Respecto a las ZEIS, se menciona que: “*En los casos de necesidad de reasentamiento según el diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de ZEIS cercano al asentamiento original, sea en una ZEIS declarada en el PUGS o en una ZEIS declarada por el plan parcial.*”, referente a esto se debe indicar cuantos asentamientos a regularización futura cumplen con esta condicionante para su reasentamiento y en qué parte del mapa están localizados ¿? Ya que se proponen 395,5 hectáreas de ZEIS.

Por ello es importante saber si ya se tiene el procedimiento de relocalización claro, debiendo si no es así constar en alguna transitoria, ya que la normativa actual deberá modificarse.

- Sobre los Asentamientos Humanos de Hecho no se logra cerrar el “ciclo” después de que son declarados como prioritarios, no se han respondido preguntas como qué pasa con los asentamientos que no entrarían en el proceso de regularización prioritaria, o cuáles serán regularizados mediante plan parcial, puesto que no se aplica a lotes solos, sino a “polígonos”. Esto sin mencionar que no podrán ser incluidos los que se encuentran en suelo rural, desconociendo que estos asentamientos se han generado por falta de una alternativa del municipio a una vivienda digna y exequible, además de la falta de control, y que con el tiempo seguirán ahí, quizás fraccionándose más. Sobre este procedimiento de los asentamientos humanos y su acoplamiento con las ZEIS deberá constar claramente en algún instrumento con más detalle, mismo que debería presentar la Secretaría en un plazo determinado por el Concejo Metropolitano en la Ordenanza propuesta.
-



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

- Así como se han determinado zonas de expansión urbana en sectores como el de San Juan de Cumbayá, el mismo análisis se debe realizar para los asentamientos humanos de hecho que durante años llevan habitando varios sectores y que al identificarlos y asignarles esta clasificación, tendrían un proceso más simplificado de aprobación bajo los parámetros que determina la norma; ya que al no encontrarse en zona de riesgo no mitigable o de protección, tampoco serían susceptibles de relocalización, contando claro, con el análisis de la Secretaría de Territorio.
-
- La fórmula que se aplica para el cálculo por Concesión Onerosa de Derechos, sigue sin generar un cálculo justo, ya que sus componentes siguen generando inversión en los mismos lugares y manteniendo las mismas distorsiones por la valoración del suelo y por ende continua con la especulación en el mercado en sectores del hipercentro principalmente, además que no ataca el problema central de lotes sub-ocupados en la ciudad, que promuevan la densidad poblacional; por lo tanto y al ser un tema fundamental, la Secretaría debería presentar en el plazo que determine el Concejo Metropolitano, que no sea mayor a seis meses para su aprobación la nueva propuesta.
-
- Es necesario que se indique el análisis que se ha realizado para cubrir la demanda de los equipamientos, primordialmente de espacios públicos y áreas verdes (parques), además de los metropolitanos, en distintas escalas, dentro de centralidades, PITS, UAU, y otros instrumentos de planificación; por ello debería haber un mapa solo de estos para identificarlos y ver cómo se está cumpliendo o buscando cumplir con el porcentaje necesario de área verde versus densidad poblacional, sobretodo de los sectores más poblados de la ciudad y los que se proyecta su crecimiento, ya que si se los identifica y potencia, se puede generar a partir de estos incluso corredores de arbolado disminuyendo así las islas de calor que se generan en la ciudad.
-
- El sector de La Carolina (hipercentro) sigue considerándose como una Centralidad, que además se le determina como Metropolitana, con edificabilidad máxima en algunos casos de 24 pisos, y con edificabilidades básicas de 10 pisos, en condiciones de adosamiento nada óptimas, lo que es contradictorio al modelo territorial de desarrollo deseado, ya que con esto se consigue continuar con la tendencia de crecimiento concentrado en este sector y la especulación del suelo, además que no se toma en cuenta la capacidad de soporte de redes de infraestructura básica, ni la carga vehicular que de por sí, está saturada, manteniendo una *estructura monocéntrica que depende del "hipercentro" para el desarrollo de las actividades económicas*; como el mismo documento menciona; cuando además en la ciudad todavía existen zonas que necesitan ser densificadas, ya que un 90% de lotes ubicados dentro de la mancha urbana son de propiedad privada, al respecto es necesario realizar incentivos, penalidades, una mayor valoración, u otras herramientas, que deben ser propuestas por la Secretaría, y que fueron también mencionadas por la CEPAL en los talleres mantenidos con ellos.



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

-
- Se debe explicar de manera particular cómo los planes parciales y Planes Especiales como Bicentenario, la Floresta, San Juan y otros, son incluidos o se acoplan en el nuevo Plan de Uso y Gestión de Suelo.
-
- Por ejemplo, en el caso del Plan Especial Bicentenario, es necesario la redistribución de coeficientes y mejoramiento paisajístico en toda la zona de influencia que deben respetarse en varios casos, y que lamentablemente no se ha podido concretar por inoperancia municipal, y que ahora al ser parte de las centralidades, deberían contemplar varios de los principios básicos de este, ya que esta es una zona potencialmente en desarrollo con una densidad poblacional que puede y debe crecer, con más razón al encontrarse servido por un transporte tan importante como es el Metro y Trole, donde se indique claramente las herramientas de captura de plusvalía que tendrán, y las herramientas que regulen la especulación que pueda generarse, principalmente provocando problemas de gentrificación de quienes viven años ahí y con el fin de regular el valor del suelo que podría generarse por cambios que se generen aquí
-
- En las *Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación*, se indica que: *“Los usos residenciales urbanos de baja densidad tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.”*, este último texto debe eliminarse, igual que los párrafos siguientes referente a los usos múltiples y Residencial rural y rural restringido, ya que justamente las resoluciones emitidas por la secretaría en años anteriores respecto al aprovechamiento, permitió la situación que este momento sucede en el Ilaló, por un “mal uso” del aprovechamiento.
-
- En el Componente urbanístico, en la Formas de Ocupación, uno de sus párrafos menciona: *“En predios que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un permiso notarial en mutuo acuerdo entre particulares. Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del PUGS.”*, al tener asignaciones con edificabilidad básica de 10 pisos, implicaría que los predios podrán adosarse hasta esta altura, atentando a la calidad de hábitat de los predios colindantes y del propio predio, ya que esto disminuiría la calidad y cantidad de soleamiento, iluminación, ventilación natural, y más elementos que aportan a una calidad de vida de quienes vivan en esto sectores, además del efecto negativo que producirían en el espacio público (aceras) de esos predios y sus alrededores.



Soledad Benítez Burgos
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

III. Respecto al Proyecto de Ordenanza:

- Sobre la Disposición Transitoria Primera, consulto si estos Planes podrían funcionar sin la actualización inmediata de las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo ¿? Ya que, si no es así, el plazo debería reducirse por lo menos a la cuarta parte.
-
- Al final de la Disposición General Segunda se debería añadir al final: “*mismos que serán aprobados por el Concejo Metropolitano*”, ya que aquí también se realizarán cambios en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, como lo determina la LOOTUGS.
-
- La Disposición General Sexta debería ser en el sentido de que se incluya la información cartográfica en la herramienta de consulta pública del actual PUOS (posterior PUGS), ya que se supone que el PMDOT y PUGS ha sido construido también con esta base en su diagnóstico y planificación, o de no ser ese el sentido, se debe aclarar a qué se refiere la disposición.

Se deberían añadir dos disposiciones transitorias que indiquen:

Disposición Transitoria xx.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la reglamentación para la relocalización de asentamiento humanos de hecho en las Zonas Especial de Interés Social (ZEIS), y de ser el caso estos sean incluidos en la normativa legal correspondiente en el Código Municipal.

Disposición Transitoria xx.- En el término de sesenta (30) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará la norma respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, misma que deberá ser aprobada por el Concejo Metropolitano para ser incorporado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Segura de su atención favorable, aprovecho la oportunidad para saludarle.
Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Ing. Carlos Humberto Fernando Jaramillo Proaño
CONCEJAL METROPOLITANO



Soledad Benítez Burgos
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2021-0259-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)

Señorita Arquitecta
Ana Gabriela Espin Renjifo
Asesora de Despacho

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Gabriela Espin Renjifo	ae	DC-SB	2021-08-30	
Aprobado por: Carlos Humberto Fernando Jaramillo Proaño	cj	DC-SB	2021-09-01	



