



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

Asunto: Observaciones al Punto I de la Sesión No. 170 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mis consideraciones:

Con referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3453-O de fecha 27 de agosto de 2021, mediante el cual se convoca a la Sesión No. 170 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, a realizarse el día lunes 30 de agosto de 2021, a las 17h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito que tiene 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)*”; a continuación, sírvase encontrar las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES:

No se ha realizado la entrega de una matriz comparativa que evidencie a detalle los cambios que se están realizando respecto al Proyecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo frente a la situación actual del territorio, es necesario evidenciar la matriz de cambios definitiva.

En el cuerpo normativo debería constar explícitamente que la edificabilidad básica nacería de la establecida en el PUOS actual, para lo cual debería incluirse un articulado que especifique esta característica o detalle cuál es la fundamentación para definir su base o inicio con el objetivo de evitar la discrecionalidad.

La fórmula de la concesión onerosa debe estar debidamente sustentada y justificada con un informe técnico y con la firma del responsable en este caso un economista urbano, tal como se solicitó mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0155-O de fecha 21 de agosto de 2021; de igual manera el porcentaje de participación del suelo deberá variar en función de un informe técnico que contenga la firma del responsable experto en esa área, de igual manera con la finalidad de evitar la discrecionalidad.

Existirían planes especiales que ya fueron realizados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que no han sido incorporados en el Proyecto del Plan de Uso y



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

Gestión del Suelo y se propone nuevamente generar planes parciales.

Se ha insistido en múltiples ocasiones que toda la documentación derivada de la construcción del Plan de Uso y Gestión del Suelo debe contener las firmas de responsabilidad de los funcionarios que elaboran, revisan y aprueban dicha información y cambios propuestos.

Se encuentran realizando un cambio de zonificación en el predio embargado por el juicio que mantiene la EPMMOP en el sector correspondiente al antiguo terminal de la Estación Norte del Trole que permite un incremento a 20 pisos, situación que sorprende enormemente sin considerar las condiciones técnico-urbanísticas del sector y sin la fundamentación correspondiente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo debería respetar las regulaciones de la Ordenanza Metropolitana No. 0352, misma que contiene el Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo su entorno urbano. En el proyecto planteado en el PUGS, se contradice al contenido de la Ordenanza en mención y da lugar a un debilitamiento de la política de construcción de vivienda de interés social promoviendo un desarrollo masivo y desordenado de edificaciones en el sector, lo cual podría perjudicar al entorno urbano y, más que todo se estaría desnaturalizando la asignación del área que fue concebida para viviendas de interés social.

Adicionalmente es necesario tener conocimiento si han sido solventadas las observaciones realizadas por la Concejal Paulina Izurieta respecto al fraccionamiento del parque Bicentenario y posterior venta, así como las aparentes construcciones ilegales existentes en el polígono 4.

Al respecto, en varias ocasiones se ha solicitado mantener el Plan Especial Bicentenario, considerando que esta Ordenanza promueve la construcción de vivienda de interés social en las inmediaciones del citado parque; sin embargo, se presume la existencia de irregularidades en este proceso, mismas que han sido puestas en conocimiento la Defensoría del Pueblo y el Concejo de Participación Ciudadana y ante lo cual es fundamental conocer las acciones que se desarrollarán.

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:

En la propuesta de ordenanza se señalan las siguientes observaciones:

1. El artículo 6. Actualización.- *señala “La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, al inicio de cada periodo de gestión, revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido Plan; dicho informe será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación y la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano; De existir la debida justificación jurídica y necesidad técnica se podrá actualizar se podrá actualizar el componente urbanístico del PUGS.” Al referir “al inicio de cada periodo de gestión, revisará el Plan de Uso y Gestión de*



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

Suelo y emitirá un informe técnico”, no se establece el tiempo máximo en el cual se desarrollará el citado informe, al ser un tema de vital importancia para la ciudad se podría proponer, se realice en el primer semestre o dentro del primer año de gestión a fin de definir una línea de tiempo y no se define en este artículo que finalidad tiene el informe técnico, quien lo aprobaría y qué efectos causaría el mismo.

2. En las disposiciones derogatorias constan varios planes parciales como: de Calderón, de Tumbaco, de Los Chillos, de Nayón y Zámbriza, de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto - parroquias nororientales - (PPZA), Plan Especial de Guápulo, entre otros, ¿Se los piensa reemplazar? ¿Qué vamos a hacer hasta que se vuelva a normar lo que se está eliminando? A futuro se piensa aprobar varios planes ¿Por qué no se va derogando conforme se vayan haciendo los planes que los sustituya? Por ejemplo, en el Plan Parcial Calderón tenemos vías definidas, ¿qué vamos a hacer con esas vías? Ya que no podemos confiarnos de las vías que constan en la nueva ordenanza. Si nos fijamos en el informe de la Secretaría de Movilidad presenta varias falencias, que lastimosamente no han sido tratadas y corregidas.
3. En el informe de la Secretaría de Movilidad se menciona: *“La Secretaría de Movilidad en atención al requerimiento efectuado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el análisis y revisión del Mapa Vial contenido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, designó un equipo técnico, cuyo trabajo se ha desarrollado en la revisión y análisis de la información remitida por la entidad encargada del territorio mediante oficio Nro. STHV-2021-0703-O, de fecha 06 de julio de 2021, en archivo shapefile, formato que se solicitó para efectos de manipulación y consulta de información asociada, esta información contiene 6.749 segmentos de vías proyectadas y 1.328 de vías existentes, de las cuales no se adjuntó el sustento jurídico sobre la aprobación de las mismas. Es importante precisar que, la revisión realizada por la Secretaría de Movilidad fue efectuada en relación a la información remitida mediante oficio Nro. STHV-2021-0703-O, de fecha 06 de julio de 2021; y, para su análisis se consideró el sistema vial con las condiciones actuales del territorio y ajustado a las precisiones de los conceptos de la clasificación del sistema vial estipulado en la normativa vigente.”*

De la misma forma, las observaciones técnicas fueron realizadas en relación a la información remitida mediante oficio Nro. STHV-2021-0703-O, de fecha 06 de julio de 2021, desconociendo las determinantes consideradas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo como: Suelos de expansión urbana, Tratamientos urbanísticos, Edificabilidad máxima proyectada, Densidad Poblacional y Vulnerabilidades, parámetros que se solicitaron a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. SM-2021-1557, de fecha 28 de junio de 2021 y no se obtuvo respuesta específica por parte de esta entidad.

Del análisis efectuado por la Secretaría de Movilidad, se han evidenciado las siguientes



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

observaciones generales demarcadas en la información geográfica remitida:

- *“Se aprecia que en varios segmentos viales, NO se mantienen su continuidad, presentando varios tramos cortados, lo cual supone problemas de conectividad urbana.*
- *No se han precisado las afectaciones consideradas en el ordenamiento jurídico vigente.*
- *Se presentan como vías proyectadas a varias que ya se encuentran en el archivo de vías existentes.*
- *Los trazados presentados no responden a la realidad del territorio.*
- *Existen segmentos viales que se confunden de clasificación funcional.*
- *No se ha incluido el trazado vial lo de los Proyectos Urbano Arquitectónicos Especial PUAE aprobado por el Concejo Metropolitano, como en el caso de San Patricio, Santa Mónica y Holiday Inn.*
- *Nomenclatura vial errada.*
- *Presencia de vías que articulan grandes áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, que se han sido consideradas en una misma categoría”.*

La Secretaría de Movilidad mediante Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-142, de fecha 04 de agosto de 2021; pone en consideración de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la clasificación vial recomendada en el marco del desarrollo del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

De lo señalado por la Secretaría de Movilidad podemos apreciar que el PUGS todavía tiene varios errores y una ordenanza que por su naturaleza debe perdurar por períodos largos, no puede aprobarse con falencias técnicas y conceptuales. Por este motivo, la Secretaría de Territorio debe revisar, admitir y rectificar los errores existentes, a fin de que la ordenanza tenga la calidad necesaria que permita una gestión adecuada del territorio.

En la Propuesta del Plan de Uso y Ocupación y Gestión del Suelo, se señalan las siguientes observaciones:

1. El PMDOT y el PUGS son dos planes complementarios que van de la mano, motivo por el cual no es necesario repetir un mismo contenido en estos dos documentos tal como sucede con los Nodos y Microrregiones.
2. Es entendible que el PMDOT no tenga articulado, pero el PUGS si debe incorporarlo, ya que cuando se necesite hacer mención a algún tema en particular se debería referir en función de su numeración, el obviar esta característica contradice la estructura de las Ordenanzas.
3. En el Sistema de Microrregiones, está mezclando Microrregiones con Nodos Articuladores. Además, en el último del listado, une los dos en el mismo punto.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

4. Una observación realizada en ocasiones anteriores fue que, en los gráficos, las leyendas no corresponden o corresponden a medias a lo indicado en ellos. Esto es, la leyenda y el mapa deben tener la misma simbología. En algunas de las leyendas de los gráficos, no se distingue bien la simbología. Además, los colores que se emplea en los mapas deben ayudar a distinguir y no usar tonos tan parecidos, lo cual inducen a confusión. Al ser puntos que ya se ha observado en reiteradas ocasiones y no se ha dado respuesta me veo forzado a insistir su corrección.
5. En el gráfico 1. 06 PUGS P1. Zonas de Protección Especial DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-3A) ¿Qué significa los números 20 y 30? No constan en el cuadro de leyenda. Adicionalmente, en la leyenda misma, ¿A qué se refiere la frase “Aplicación de Decreto Supremo N° 616”? ¿En qué parte del mapa se aplica? En cualquier caso, si fuere imprescindible esa frase, debe indicarse la nota legal completa, esto es, fecha del decreto y registro oficial en el que se lo publicó.
6. En el gráfico 1. 09 Sistemas de Movilidad y Conectividad Vial, no están las Estaciones del Metroférico, pero si consta en la leyenda. Además, es necesario que se indique ¿Cuál es la diferencia entre Metrocables y Metroférico?
7. En el sector de Yaruquí, se tiene una industria II4 (Alto Riesgo) aprobada, que creo que por ser de alto riesgo se debería graficar en el mapa de industrias, porque si no, es como que no existiera. Por eso se mencionó en ocasiones anteriores que hay industrias que no se identifican en el mapa. Por ejemplo, en el Gráfico 1. 08 Polígonos industriales y zonas productivas del DMQ.
8. Podemos observar que en el primer documento que presentó la Secretaría lo copiado lo ponían entre comillas (los artículos de la LOOTUGS) y ahora a pesar de ser el mismo texto, lo ponen como que fuera parte original del documento. Las referencias legales deben ser debidamente acreditadas indicando el artículo de la LOOTUGS que se transcribe o del que se está copiando alguna parte de él.
9. En la Tabla 2. 02 Tratamientos urbanísticos está mejor el cuadro de la primera presentación, se puede identificar mejor, en el actual no está bien definido hasta dónde llega el consolidado y el no consolidado, así como protección, producción y aprovechamiento extractivo.
10. En las formas de ocupación del suelo en el último párrafo de la página 58 dice: “*En predios que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por 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.*” Esto significaría que en los grandes edificios se estaría permitiendo adosamientos, lo cual ocasionará que no tengan buena iluminación y ventilación. Por este motivo no se debería permitir dichos adosamientos.
11. Como se indicó en la sesión en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo N° 104 realizada el 18 de agosto del año en curso; en el documento que se dio lectura, la serie de gráficos para las construcciones en terrenos con pendientes positivas y negativas hay



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

- varios errores, entre ellos las flechas no están donde deberían; y, en el dimensionado debe corresponder a los retiros y lo dimensionan hasta la acera. Les falta las notas de abajo del gráfico. Esos gráficos si deberían copiar y pegar, para que no tengan los mismos errores.
12. En las Condiciones para edificaciones en bloques *“En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6.00 metros, de acuerdo a las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”* Nos habla de que la distancia entre bloques será de 6 metros solo si las fachadas frentistas son de cocinas, baños, áreas de servicio o locales no computables. ¿De cuánto debería ser el retiro si se tratara de áreas computables, como por ejemplo dormitorios?.
 13. Es necesario conocer por qué para todos los equipamientos se hace una descripción rápida de lo que son y para equipamientos de servicios funerarios si pone condiciones de implantación, así como condiciones específicas de implantación en uso de protección ecológica, donde se habla de pendientes, propuestas de mantenimiento, condiciones de implantación de columbarios. Este tipo de detalles no debería ir en la ordenanza, pues la Revisión de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo se hará luego de la aprobación del PMDOT y PUGS. Al poner esos detalles se asumiría que se está pensando ya en aprobar otro camposanto como el de Urkupamba, lo cual significaría una disposición con dedicatoria. Aunque parece que se quisiera hacer un columbario solamente que no esté unido a un cementerio, cuyo lote mínimo será de 600 m² y por eso ponen ciertos parámetros. Cosa similar pasa con los polígonos de tiro abierto, al que también dan el lote mínimo, distancia con relación a plantas de almacenamiento de combustible, redes eléctricas, etc. Este tipo de detalles no deben constar en esta ordenanza, solo deberían estar mencionados de manera general.
 14. En el PMDOT eliminan el Plan Especial Bicentenario y en la propuesta del PUGS señalan las condiciones específicas de implantación para los equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario. Primero pregunto ¿Es el mismo? Pero de qué parque estamos hablando si derogamos la ordenanza, lo convertimos en un predio indefinido pues sin la Ordenanza N° 352 se eliminan los planos y tanto tiempo y dinero invertidos en la misma habrían sido desperdiciados, con lo cual se ocasiona un despilfarro de fondos públicos. Esto ha pasado ya con otros proyectos como el Corredor Metropolitano. Es contradictorio que la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda habla de la Ciudad de 15 minutos, de evitar que la ciudad se expanda cada vez más y no aprovecha el estudio que se tiene y concentramos los esfuerzos en algo ya existente y que se puede mejorar, como es el Corredor Metropolitano, (la 10 de Agosto). Ahí se podría planificar en altura.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

1. En la parte que indica: *“mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano. Según los siguientes casos:*
 - i) *En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.*
 - i) *En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.”*

Si se llegar a aplicar esto, se podría causar un deterioro de la ciudad; puesto que podrían generarse una serie de entradas y salidas, como por ejemplo lo que pasa en la acera frente al Centro Comercial El Jardín, que técnicamente no es lo adecuado y en muchos casos no brinda seguridad.

En el proyecto se solicita emplear materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior; pero no se cumple, considerando que gran parte de la publicidad se encuentra ubicada en la línea de fábrica tal como se evidencia en el ejemplo de la acera frente al Centro Comercial El Jardín.

El **Anexo 1** corresponde a la Av. Amazonas frente al Centro Comercial El Jardín. Donde tienen Uso Múltiple.

En el **Anexo 2**, la Panificadora Ambato lo conserva como dice el PUOS; el Edificio Azul ya le puso cerramiento bajo y transparente y los comercios siguientes ya construyeron dos pisos.

El retiro es para facilitar la movilidad del peatón, pero con este cambio le vuelven a quitar ese espacio ganado.

Otra vez contradice la Secretaría a su idea de Ciudad de los 15 minutos.

En el **Anexo 3**, al revisar la foto parecería que tenemos forma de ocupación sobre línea de fábrica.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

Se dice que debe ser con materiales transparentes, pero no se cumple y existen grandes falencias en temas de control por parte de la AMC, tal como se evidencia en el **Anexo 4**.

1. En el punto 3. *Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.*

En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento el 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

¿A qué se refiere con cumpliendo estándares urbanísticos mínimos? ¿De quién depende el calificar esos estándares? También quedará a discrecionalidad.

1. En el párrafo “Únicamente en aquellos casos donde exista la necesidad de ajustar el valor en función de afectación grave a la economía nacional por razones como emergencias a nivel mundial o nacional, este valor podrá ser modificado sustentado en informes que tengan como base estudios técnicos, dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.”

El informe en este caso también será a discrecionalidad o ¿Bajo qué parámetros se determinará la modificación?

1. En las Exoneraciones del pago de la Concesión Onerosa de Derechos en el literal “c” dice:

“c. Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación urbana patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.” No se determina de cuánto será el descuento ni los parámetros de aplicabilidad del mismo.

A más de las observaciones presentadas en ocasiones anteriores y las detalladas en el presente documento, cabe mencionar que varios sectores de la ciudad han presentado observaciones respecto al Proyecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, como es caso del Cabildo Cívico de Quito que mediante un comunicado del 29 de agosto de 2021; manifiestan su inconformidad respecto al proceso y contenido de dicho plan, sin que se hay permitido su participación en la silla vacía.

Es necesario considerar que el Plan de Uso y Gestión del Suelo es uno de los instrumentos más importantes orientados al desarrollo urbanístico del Distrito



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0162-O

Quito, D.M., 30 de agosto de 2021

Metropolitano de Quito, en tal sentido es necesario que previo a su aprobación, se solventen las observaciones planteadas en los diferentes espacios de discusión y se presenten todos los fundamentos técnicos y jurídicos que permitan alcanzar su propósito en beneficio de la ciudad.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fernando Mauricio Morales Enriquez
CONCEJAL METROPOLITANO

Anexos:

- Anexos Observaciones.pdf

