



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0513-O**

**Quito, D.M., 31 de agosto de 2021**

**Asunto:** Observaciones al Plan de Uso y Gestión de Suelo y al PMDOT.

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, remito a usted la observaciones e inquietudes referentes al Plan de Uso y Gestión de Suelo y al PMDOT tratado en la Sesión Nro. 170 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito:

- Se necesita una participación mucho más amplia de cada uno de los sectores. En atención a esto, es importante contar dentro de los apéndices del PUGS y del PMDOT con las actas de las reuniones realizadas con presencia de la ciudadanía, actores políticos e institucionales.
- Al no ser los ciudadanos técnicos, la metodología usada para la presentación, engloba varios conceptos en la planificación que son inentendibles para los mismos. Los ciudadanos solo buscan entender en su zona o sector que es lo que va a pasar, por o que es necesario que se realice una presentación didáctica.
- Se solicita que se presente una matriz (cuadro comparativo) con los cambios propuestos por zonas específicas.
- La información gráfica y documental debe estar completa para que cualquier ciudadano lo pueda entender. Dentro del expediente digital, existen algunos documentos que no han sido cargados, como por ejemplo los apéndices del PMDOT.
- En esta planificación existe mucha teoría. ¿Cómo se pondrá en practica todos estos conceptos?
- ¿Qué pasa con los sistemas de soportes (alcantarillado, agua potable, redes de luz eléctrica)?
- ¿Existen realmente informes por sectores de acuerdo a los cambios que habrán de parte de EPMAPS?
- ¿Los informes de movilidad fueron la base para realizar un estudio de la capacidad



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0513-O**

**Quito, D.M., 31 de agosto de 2021**

de carga e incremento de la movilidad en función de las nuevas edificaciones que se van a tener?

- ¿Cómo se han determinado la Red Hídrica de Quito y las áreas de conservación? Se realizó un trabajo conjunto con la Secretaría de Ambiente y EPMAPS para delimitar éstas?
- ¿Qué pasa con los planes parciales que no están incluidos dentro del PUGS como la por ejemplo el de la Mancomunidad del Chocó Andino, el de las parroquias del nuevo aeropuerto?
- Hay varios predios que actualmente están con el uso de suelo “de equipamiento”, con estos cambios que se plantean ya no serán de equipamiento. ¿Hay un estudio que realmente sustente esos cambios? ¿Se dejó algún sector de la ciudad para que su uso de suelo sea solo de “equipamiento”? Si es así, qué sector o sectores son?
- Es importante que este plan no solamente sea un ideal, no estamos en una ciudad que tiene condiciones óptimas en temas de movilidad, conservación ambiental, en temas donde se establecen áreas de comercio, de industrias, etc.

Este plan debía haber tenido un levantamiento de la realidad que vivimos, actualmente es un desorden por la planificación que ha tendió durante muchos años.

- Actualmente, los derechos y acciones envuelve alrededor de 19000 predios de los 980000 predios en el DMQ, esos 19000 predios involucran a 1 millón de personas que están en problemas porque no tienen acceso a escrituras individuales, no tienen accesos a servicios básicos, etc. ¿Cómo se dará solución a esta realidad?

En las zonas rurales ya está la consolidación en predios que en papeles en el IRM, consta una zonificación de 25000, 50000, 10000 metros cuadrados, en la realidad eso no se mantiene así, la realidad es que en esos terrenos viven muchas familias, muchos asentamientos y no veo solución para esto.

- ¿Dónde están los Bancos de Suelo? ¿Dónde están gráficamente? Es importante que sepamos y se nos presente.
- ¿Dónde están los lugares para viviendas de interés social en el mapa en qué polígonos?
- Pongo de manifiesto mi preocupación sobre lo dispuesto en la La Disposición Transitoria Primera del proyecto de ordenanza presentado que establece que: “*Sin perjuicio de la aprobación de la presente Ordenanza Metropolitana, el Plan de Uso y Gestión del Suelo entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito*



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0513-O**

**Quito, D.M., 31 de agosto de 2021**

*Metropolitano de Quito”.*

La disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS expresamente señala “*Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.*

***En el caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos incumplan con el plazo antes indicado, serán sancionados de conformidad con la infracción del artículo 106, numeral 1 de esta Ley.”***

Lo señalado en la disposición transitoria del proyecto, hará que el Municipio incurra en un incumplimiento y a las sanciones que la ley establece para ello. No se debe vincular la vigencia de la Ordenanza Metropolitana del Plan de Uso y Gestión de Suelo a la aprobación del Régimen Administrativo de Suelo no tener el Régimen Administrativo de Suelo, sino que se debe primero aprobar el Régimen Administrativo de Suelo para aprobar el PUGS.

- Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo se recomienda eliminar el Estandar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales, pues la Ley Orgánica de Cultura establece claramente en el artículo 66 que la obligación de protección de los bienes del patrimonio cultural nacional es de sus titulares, administradores, tenedores, poseedores y en general cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo o responsabilidad, un bien considerado patrimonio cultural nacional.

La aprobación de este estándar, supondría una vulneración al derecho de propiedad de los dueños de los predios colindantes a predios patrimoniales, que no se sustenta en ninguna ley.

- En los “Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio”, literal a) se sugiere el siguiente texto:
  - a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad, Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada. La aplicación o tipos de huellas liberadas serán definidos en los estándares urbanísticos.



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0513-O**

**Quito, D.M., 31 de agosto de 2021**

- En los “Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio”, literal c) se sugiere el siguiente texto:
  - a) La redistribución no podrá superar el cos total en la edificabilidad máxima asignada, sea general o específica. En el área correspondiente a polígonos de alta densidad y uso múltiple, la redistribución tendrá como limite el cos total sin limitación en el número de pisos, siempre que contribuya al espacio público y/o espacio verde.
- En los “Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio”, literal d) se sugiere el siguiente texto:
  - d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
    - i) RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
    - ii) RUM - Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
    - iii) Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M - Múltiple, se podrá redistribuir conforme lo previsto en el literal c) de este artículo.
- Se sugiere eliminar el texto del literal k de los “Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio” por cuanto contradice lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- En los “Parámetros de aplicación de la edificabilidad”, numeral 1, eliminar el número romano iii.
- En los “Parámetros de aplicación de la edificabilidad”, numeral 3, eliminar los números romanos ii y iii, por cuanto contradice lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0513-O**

**Quito, D.M., 31 de agosto de 2021**

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Andrea Hidalgo Maldonado  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Copia:

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

