

Quito, 27 de agosto de 2021

Doctor
René Bedón
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
En su despacho.-

Señor
Luis Robles
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Desarrollo Económico y Competitividad
En su despacho.-

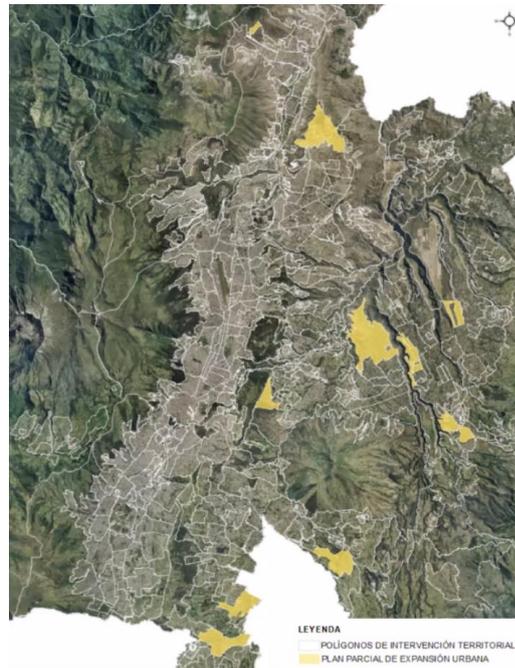
Señor
Santiago Omar Cevallos
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Planificación Estratégica
En su despacho.-

De mi consideración.-

1. En el proyecto de la Ordenanza Sustitutiva del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1, del Uso de Suelo, Título I del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito se establece entre los usos rurales:
 1. **Usos específicos residenciales para suelo rural.-** Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:
 - a. **Suelo de Reserva (SR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana. (El subrayado es añadido)
(...)
2. En el visor del borrador del PUGS publicado en agosto de 2021 se puede verificar que se define uso de suelo de reserva en todos los predios que forman parte de los polígonos de expansión urbana de la ciudad que deberán ser desarrollados mediante Plan Parcial de expansión urbana, según lo antes citado. Esto significa que todos los predios inmersos en dichos polígonos cambian de uso de suelo y se atienden a nuevas consideraciones y compatibilidades, situación que podría provocar un importante impacto en las actividades económicas que funcionan en cada uno, lo que debe evaluarse a detalle en cada polígono (Gráfico No. 1). Es

importante considerar que según la Resolución 005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Ordenamiento Territorial entidad nacional, los Planes Parciales de Expansión Urbana podrán aprobarse solamente dos años después de aprobado el PUGS.

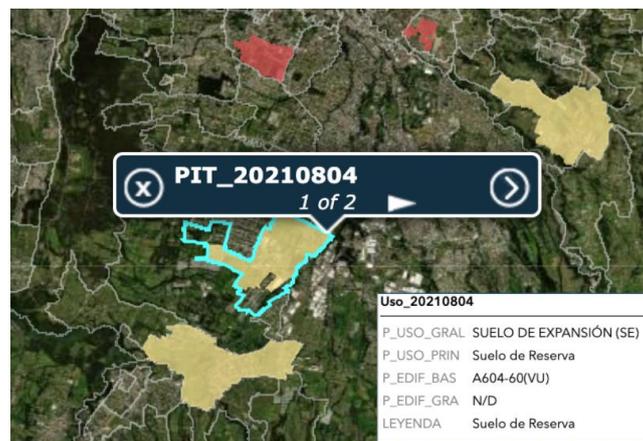
Gráfico No. 1- Polígonos de Expansión Urbana- Planes Parciales de Expansión Urbana



Fuente: Socialización PUGS- STHV

3. En el visor del PUGS de agosto de 2021 se puede verificar que el polígono de expansión territorial La Balvina, donde se encuentra implantada la industria Zaimella del Ecuador S.A., desde el año 2006, luego de ser relocalizada por incompatibilidad desde el norte de Quito, tiene como uso de suelo “Suelo de Reserva” (Gráfico No. 2), lo que no es coherente con la definición antes mencionada y que consta en el borrador del Régimen de Suelo pues el uso no es Residencial bajo ningún punto de vista.

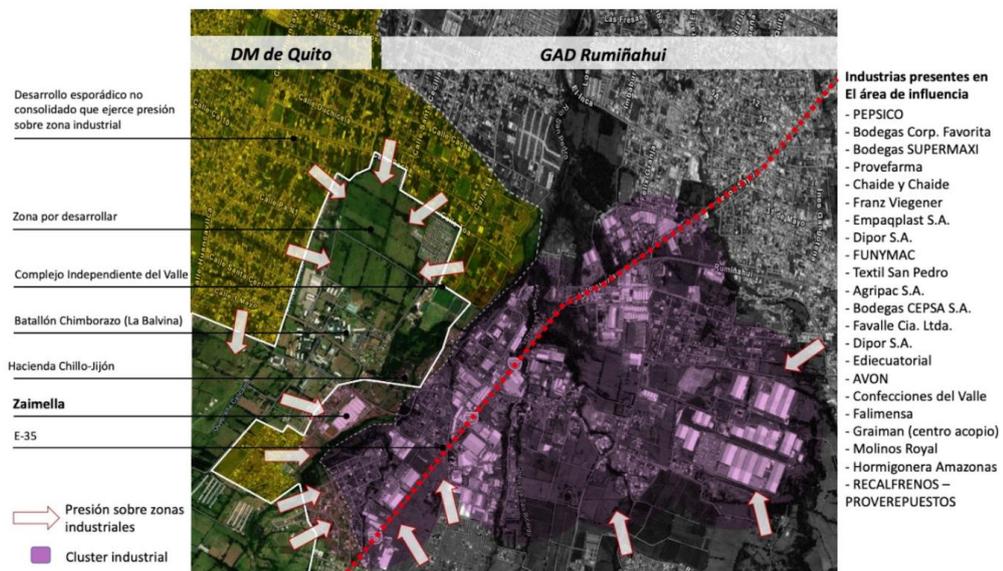
Gráfico No. 2- Uso de suelo borrador PUGS- Polígono de Expansión Urbana La Balvina



Fuente: Visor PUGS agosto 2021

- El polígono del Plan Parcial de Expansión propuesto para esta zona colinda con la zona industrial de mayor crecimiento del cantón Rumiñahui y hay varias industrias implantadas en la zona, tanto en la zona del DMQ como en la del cantón vecino. (Gráfico No. 3).

Gráfico No. 3- Clúster Industrial Rumiñahui-Quito



Fuente: Google Maps- Elaboración propia

- En los documentos resumen del PUGS se puede encontrar la propuesta de Cuadro de Compatibilidades de uso de suelo que aplicaría al DMQ una vez que el instrumento se apruebe. En este cuadro, el uso de suelo de reserva es INCOMPATIBLE con Industrial de Mediano Impacto (IMI). (Gráfico No. 4) lo que implica un retroceso en los derechos de Zaimella que en noviembre de 2019 consiguió que el Concejo Metropolitano de Quito le reconozca el uso de suelo de implantación Recurso Natural Renovable RNR, toda vez que se evidenció que Zaimella había sido relocalizada desde el norte en el año 2006, que se implantó con suelo COMPATIBLE y había realizado construcciones e inversiones por más de 60 millones de dólares en ese predio. De igual manera se demostró que forma parte de un clúster industrial REGIONAL que no conoce fronteras administrativas entre cantones.
- Con la incompatibilidad de uso de suelo, sería imposible la obtención de licencias de construcción en los predios vacantes de los polígonos de expansión urbana y al no ser obligatoria la aprobación de un Plan Parcial y, si se hace podría solamente ser en dos años, se mantendría un bloqueo en las inversiones planificadas en dichos predios. Esto conlleva graves consecuencias en la competitividad y empleo de la ciudad.

Gráfico No 4- Compatibilidades propuestas en el PUGS para Uso de Suelo “de Reserva”.

USO PRINCIPAL	TIPO	SIMB.	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	IBI; EDM1, EDM2, EEB, EES, EEZ, ESZ, EBS, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EDB, EDS, EDZ, EIZ*, ECB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS*, EFS; CB, CS3, CS5, CS7B, SAS, SFS	EDM3, EIS, EIZ, CM1B	IMI, IAI, IAR; EEM, ECM, ESM, EBM, ECRS, ECRM, ECZ EGZ, EGM, EAZ, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIM, EP; CS1A, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5; NN1

*IBI: Industria Bajo Impacto/IMI: Industria Mediano Impacto

Fuente: Documento Resumen PUGS-STHV/ Elaboración propia

7. Paradójicamente, en los documentos de resumen del PUGS se encuentra una sección en la que se definen los Planes Parciales que la Municipalidad planifica que se aprueben a partir del PUGS por Administración Zonal, y se establece que el Plan Parcial de La Balvina tendrá el fin de *“Identificar y definir una zona industrial de mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35”* (Gráfico No. 5). Esto no es coherente con la asignación de uso de suelo a los predios de Zaimella como tampoco con el cuadro de compatibilidades que propone que el suelo de reserva es compatible solamente con industrias de BAJO impacto.

Gráfico No 5- Captura de Pantalla - Documento Resumen PUGS- STHV- Planes Parciales

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
26	LA BETANIA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Alangasí	Complementar la estructura vial existente de manera tal que promueva la capacidad de integración con la trama urbana, mejorar los SPS y la prevención para los espacios públicos y equipamientos, así como, pretender un equilibrio entre la vivienda privada y la implementación de vivienda de interés social	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial entre las vías conectores y locales para estructurar una trama urbana articulada. - Promover la implementación de vivienda de interés social - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas
27	LA BALVINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, zonas industriales, así como, la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos. - <u>Identificar y definir una zona industrial de mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.</u>
28	CUENDINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos.

Fuente: Documento Resumen PUGS-STHV.

8. En noviembre de 2020 se ingresó una solicitud a la STHV al que se anexa un documento técnico-legal que realiza un análisis urbanístico, de ordenamiento territorial, localización así como económico de la zona y del papel que cumple la industria Zaimella del Ecuador en su lugar de implantación así como del clúster industrial en el que se encuentra inmerso con el fin de que se reconozca dicho polígono industrial en el PUGS. Esta solicitud no ha sido contestada, sin embargo al revisar los visores y la información puesta a conocimiento público, vemos con preocupación que no sólo no se ha tomado en cuenta la información y análisis entregado como insumo a la STHV sino que se proponen condiciones urbanísticas de uso que dejan a Zaimella y a todos los predios del polígono de expansión de la Balvina, en una situación de grave inseguridad jurídica y de retroceso de derechos.

Solicitud:

A partir de lo expuesto y amparados en el artículo 23, numeral 15 de la Constitución del Ecuador que consagra *"El derecho a dirigir quejas y peticiones a las autoridades, pero en ningún caso en nombre del pueblo; y a recibir la atención o las respuestas pertinentes, en el plazo adecuado"*, se solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que incorpore en su análisis los argumentos y sustento presentados por medio de esta comunicación y que ajuste las asignaciones de clasificación y uso de suelo, hasta que se pueda aprobar Planes Parciales, de acuerdo a lo siguiente:

1. Mantener los usos de suelo y compatibilidades del PUOS de los predios de los polígonos de expansión urbana hasta que se aprueben los planes parciales correspondientes de ser el caso.

Notificaciones que nos correspondan las recibiremos en los correos electrónicos:
mvasconez@diemconsultores.com; dduran@zaimella.com

Atentamente,

David Jácome Granja
Representante Legal
ZAIMELLA DEL ECUADOR S.A.

CC. Arquitecto Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Bernardo Abad, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Luz Elena Coloma, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Soledad Benitez, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Gissela Chala, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Marco Collaguazo, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Eduardo del Pozo Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Juan Carlos Fiallo, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Andrea Hidalgo, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
María Paulina Izurieta, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Analía Ledesma, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Fernando Morales, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Amparito Narváez, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;

Orlando Nuñez, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Blanca Paucar, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Luis Reina, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Juan Manuel Carrión, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito;
Mónica Sandoval, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito;
Brith Vaca, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito.