



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2022-080

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al proyecto de "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA", para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución Nro. C 095 — 2019, aprobó la moción presentada por el concejal Rene Bedón, que señala: *"Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto urbanístico arquitectónico especial Bosques de la Pampa "El Oasis", previo a conocimiento del proyecto en primer debate"*.

2.2. Mediante oficio Nro. STHV-2021-0502-O, de 24 de mayo de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda señala que a través de Oficio No. STHV-2020-2135-E de 28 de diciembre de 2020, en atención al oficio No. STHV-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020, el promotor ha solventado las observaciones realizadas sobre el proyecto. A partir de esta fecha se han realizado algunos ajustes a los documentos y se ha llegado a un consenso sobre la propuesta final lo que se remite para conocimiento, discusión y resolución de la Comisión de Suelo.

2.3. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Nro. 115 - Ordinaria, de 25 de octubre de 2021, en la que se incluyó el *"Conocimiento del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "BOSQUES DE LA PAMPA" SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 341 SANCIONADA EL 10 DE ENERO DE 2013 DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SOL QUITO-OASIS"; y resolución al respecto"*.

2.4. En la sesión Nro. 115 - Ordinaria, de 25 de octubre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo resolvió: *"1. Que el viernes 05 de noviembre de 2021 a las 10h30 los señores concejales miembros de la Comisión, se encuentren en la intersección de la Av. Simón Bolívar y la Av. Manuel Córdova Galarza, para realizar la inspección correspondiente, con la presencia de la Dirección Metropolitana de Riesgos, la Administración Zonal La Delicia, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Movilidad. 2. Solicitar que la Dirección Metropolitana de Riesgos, que en el término de 15 días, presente un informe, incluyendo las observaciones del Concejal Juan Carlos Fiallo, principalmente en relación a que no sea un informe de diagnóstico únicamente, sino que contenga propuestas de solución para mitigar el riesgo"*.

Secretaría General del
CONCEJO



2.5. La Comisión de Uso de Suelo mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4833-O, de 28 de octubre de 2021, convocó una diligencia de inspección al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Bosques de La Pampa”.

2.6. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2941-OF, de 12 de noviembre de 2021, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad emitió el informe, de acuerdo a lo solicitado en el numeral anterior.

2.7. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Nro. 118 - Ordinaria, de 15 de noviembre de 2021, en la que se incluyó el “Conocimiento del proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “BOSQUES DE LA PAMPA” SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 341 SANCIONADA EL 10 DE ENERO DE 2013 DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SOL QUITO-OASIS”; y resolución al respecto”*”.

2.8. En la sesión Nro. 118 - Ordinaria, de 15 de noviembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo resolvió que en el término improrrogable de 3 días, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, proceda a completar el informe en los términos determinados en la exposición del señor concejal René Bedón, señalando cuáles son las medidas de mitigación, a quién le corresponde asumir las medidas de mitigación; y, hacer referencia al tema de cumplimiento de retiros de acuerdo a la normativa vigente; y, que en el término improrrogable de 5 días, la Agencia Metropolitana de Control, proceda a presentar un informe de las acciones adoptadas en referencia a que se han tomado parte del área de protección del Río Monjas, específicamente en la intersección de la avenida Simón Bolívar y autopista Manuel Córdova Galarza.

2.9. Mediante oficios Nos. GADDMQ-SGSG-2021-3112-OF, de 01 de diciembre de 2021, y GADDMQ-AMC-SMC-2021-1897-O, de 13 de diciembre de 2021, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, y la Agencia Metropolitana de Control, emitió los informes, de acuerdo a lo solicitado en el numeral anterior.

2.10. Por disposición de la presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficios Nos. GADDMQ-SGCM-2022-0104-O, de 07 de enero de 2022, GADDMQ-SGCM-2022-2633-O, de 11 de mayo de 2022, GADDMQ-SGCM-2022-3463-O, de 21 de junio de 2022, GADDMQ-SGCM-2022-3564-O, de 29 de junio de 2022, la Secretaría General del Concejo convocó a mesas de trabajo de 11 de enero, 12 de mayo, 22 y 29 de junio de 2022, con el fin de tratar el *“Proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “BOSQUES DE LA PAMPA” SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 341 SANCIONADA EL 10 DE ENERO DE 2013 DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SOL QUITO-OASIS”*”.



2.11. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1207-O, de 09 de agosto de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda señala: *"(...) conforme a los oficios No. GADDMQ-SGCM-2022-3463-O y GADDMQ-SGCM-2022-3564-O de 21 y 29 de junio de 2022, respectivamente, con los cuales se convoca desde la Comisión de Uso de Suelo a las mesas de trabajo que tuvieron como objetivo la revisión del proyecto de ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques De La Pampa"; tengo bien comunicar que se han solventado las observaciones e inquietudes al proyecto normativo y que se pone en conocimiento para la continuidad del proceso legislativo respectivo"*.

2.12. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Nro. 161 - Ordinaria, de 15 de agosto de 2022, en la que se incluyó el *"Conocimiento del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "BOSQUES DE LA PAMPA" SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 341 SANCIONADA EL 10 DE ENERO DE 2013 DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SOL QUITO-OASIS"; y, resolución al respecto.*

2.13. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 161- Ordinaria, de 15 de agosto de 2022, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de *"ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA"*.

2.14. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 162- Ordinaria, de 22 de agosto de 2022, resolvió reconsiderar la votación del dictamen favorable emitido en la sesión realizada el 15 de agosto de 2022, considerando que una vez revisado el expediente de manera exhaustiva, no consta la iniciativa legislativa en el mismo, y que se identificaron algunos errores en el proyecto normativo; por lo que, con el fin de solventar los documentos faltantes y los errores en el texto del proyecto, se asumirá la iniciativa legislativa desde la presidencia de la comisión, y se corregirá los errores necesarios desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Y, con las observaciones incorporadas y la iniciativa legislativa que se asume desde la presidencia de la Comisión, se emite dictamen favorable para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, en primer debate.

2.15. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1461-O, de 15 de septiembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala que: *"(...) Una vez que se solventaron todas las observaciones planteadas y luego de las reuniones realizadas para absolver las inquietudes referentes al texto normativo de la ordenanza y anexos, esta dependencia remite la versión final del proyecto de ordenanza, proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE Bosques de la Pampa para conocimiento y trámite de orden legislativo respectivo"*.

2.16. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0736-O, de 16 de septiembre de 2022, la Concejala Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, asumió



la iniciativa legislativa del proyecto de "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA.

2.17. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5151-O, de 19 de septiembre de 2022, la Secretaría General del Concejo realizó la revisión de requisitos formales del proyecto de "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO BOSQUES DE LA PAMPA".

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1. Mediante oficio No. SA-POL-2019-893 de 28 de febrero de 2019, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ remite el informe técnico ambiental, del cual se desprende:

*"De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto El Oasis, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5233 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el **criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente**. En este sentido, se solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos aquí planteados."*

3.2. Mediante oficio No. SM-0525-2019 de 06 de marzo de 2019, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, adjunta el informe técnico No. SM-DMPPM-020/2019; y, manifiesta:

"(...) al respecto y como alcance al Oficio No. SM-2524-2018 del 27 de diciembre de 2018, esta Secretaría ratifica su criterio favorable de viabilidad, desde el ámbito de la movilidad, para el mencionado proyecto, cuyos detalles se exponen en el adjunto informe Técnico No. SM-DMPPM-020/2019."

3.3. Mediante Informe Técnico S/N de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta:

*"En atención a los documentos remitidos por el promotor como parte de la fase de Reformulación de Proyecto, establecida en la Resolución STHV-16-2018 y a los análisis territoriales previamente descritos, se concluye que el proyecto Oasis ha absuelto las observaciones emitidas por esta dependencia. Consecuentemente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para el proyecto en mención."*

3.4. Mediante oficio, referencia Expediente PRO-2019-01013 de 02 de mayo de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de

Secretaría General del
CONCEJO



Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Bosques de la Pampa", por estar dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

- 1. Añadir en los considerandos, el artículo. 55, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- 2. El considerando quinto, debería ubicárselo como segundo, para guardar orden en las citas normativas.*
- 3. En el considerando sexto eliminar el literal w) del artículo 57; y, literal u) del artículo 87 del COOTAD, porque no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.*
- 4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería sustituir la frase "numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador", por la frase "artículo 240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador"*
- 5. Igualmente, en el párrafo a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD*
- 6. En el artículo 11 del Proyecto de Ordenanza, después de la frase "predio en el cual", se debería eliminar la frase "se implanta"; y, aumentar después de la frase "equipamiento público municipal de servicios funerarios", la frase "(camposanto)".*
- 7. En el artículo 22, en la sexta línea, sustituir la frase "al Comisario de la Administración Zonal Los Chillos", por la frase "a la Agencia Metropolitana de Control"*
- 8. En la Disposición General Octava, en la primera línea,, luego de la palabra "protocolizada", se añadirá la siguiente frase "e inscrita en el Registro de la Propiedad"*
- 9. En las "DISPOSICIONES TRANSITORIAS", no se establece una Disposición Transitoria Primera, por lo tanto, debería incluirse la primera y reenumerarse las siguientes disposiciones transitorias.*
- 10. En la Disposición Final debería sustituirse el texto "sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial", por el siguiente "sin perjuicio en la publicación en la Gaceta Oficial y pagina Web Institucional del Municipio".*
- 11. Sería pertinente contar con el informe de la Autoridad Nacional establecido en las Disposiciones Generales Primera, Segunda y Tercera, previo a la aprobación de la Ordenanza, en razón de que existen obligaciones que se deben cumplir dentro de los plazos que corren a partir de la sanción de la ordenanza como son el de ejecución de obras y entrega de escrituras individuales, cuyo cumplimiento depende de la asignación de zonificación que está supeditada a dichos informes.*



12. *Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto los informes técnicos y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.*

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.”

3.5. Mediante oficio Nro. STHV-2021-0384-O, de 24 de abril de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

“(…) NUEVO PROYECTO

El Concejo Metropolitano de Quito de la actual administración municipal (2019-2023), en sesión pública ordinaria de 22 de octubre de 2019, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con Resolución No. C095-2019, aprobó la moción presentada por el concejal Rene Bedón, que resolvió: Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto urbanístico arquitectónico especial Bosques de la Pampa “El Oasis”, previo a conocimiento del proyecto en primer debate.

Mediante oficio No. STHV-2020-0994-E de 2 de abril de 2020 ingresó a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de esta Secretaría, la documentación habilitante para la revisión y aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial “Bosques de la Pampa” ubicado en la parroquia San Antonio de Pichicha, suscrito por la Sra. Martha Patricia Baca, Gerente General de CONSULTERM S.A. Informo que se ha cambiado al profesional proyectista, actualmente es la arquitecta María José Freile quien suscribe los nuevos planos con un cambio en la estructura urbana que difiere del modelo anterior (Anexo de imagen 2).

Con fecha 15 de mayo de 2020, se realizó la sesión extraordinaria de la Mesa Técnica PUAE en la que se presentó el nuevo proyecto “Bosques de la Pampa” y en virtud de que se trataba de un nuevo planteamiento urbanístico, se estableció que debía contar con los informes favorables de las entidades correspondientes.

Se estima que el proyecto inmobiliario tendrá una demanda potencial de 4.600 viviendas distribuidas entre 200 de entre 91 a 110m²; 2.200 de entre 61 a 90m² y de 2,200 para la vivienda de entre 40m² a 60m². Estos valores son referenciales y los rangos son aproximados, sin embargo sirven para establecer un marco del proyecto, de acuerdo con la exposición realizada a la Mesa Técnica, el 15 de mayo de 2020. La documentación habilitante para la aprobación del proyecto especial “Bosques de la Pampa” que se presentó y procesó como parte del proyecto anterior podrá ser utilizada, salvo la necesidad de su actualización, dispuesta por la entidad competente.



Mediante oficio No. SM-202-1384 de 31 de mayo de 2020 suscrito por el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, se ratifica en todo lo contenido en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-042/2019 del proyecto Bosques de la Pampa.

Mediante Memorando No. STHV-DMGT-2020-0673-M de 03 de agosto de 2020, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico del PUAE Bosques de la Pampa acerca del cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; así como el Memorando No. STHV-DMGT-2020-0663-M con el informe técnico sobre la propuesta vial.

Con oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020 dirigido a la Sra. Martha Baca, suscrito por el Arq. Mauricio Marín, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, se informó que, una vez que se hayan solventado las observaciones del informe técnico adjunto y la Secretaría de Ambiente ratifique su criterio, se convocará a la Mesa Técnica PUAE para determinar la viabilidad del proyecto.

Mediante trámite No. STHV-2020-2135-E de 23 de diciembre de 2020, dirigido al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, la Sra. Martha Baca, en representación de CONSULTERMS S.A, en atención al oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 04 de diciembre de 2020 y a las observaciones generadas en el Informe técnico adjunto, presentó los planos y la Memoria técnica, solventando dichas observaciones.

Con fecha 25 de marzo de 2021, CONSULTERMS S.A ingresa planos corregidos, la Memoria Técnica y la propuesta de Ordenanza, respecto del referido PUAE, para revisión de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

De la documentación presentada y en razón de las observaciones realizadas al proyecto, el promotor inmobiliario ha acogido y solventado las mismas, con lo cual el proyecto cumple con las características técnicas para su tratamiento. El informe técnico y el proyecto de ordenanza se remitirá en los próximos días a la Comisión de Uso de Suelo para continuidad del proceso respectivo.”

3.6. Mediante oficio Nro. STHV-2021-0502-O, de 24 de mayo de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2021-0020, que en la parte pertinente señala:

“(…) CONCLUSIONES:

1. De la documentación presentada y debido a las observaciones realizadas al proyecto, se han acogido y solventado las mismas en los siguientes aspectos:

- Se incluyen los linderos en cuadro No. 1 y se identifican los puntos geo referenciados en la lámina 2 adjunta.



- En el cuadro No. 3, se detalla claramente una columna específica que contiene el área de cada lote a catastrar.
- Se incluyeron todos los cuadros en la Memoria Técnica también.
- Se ha suprimido el cuadro 4B en atención a la observación.
- Se ha incluido la descripción y sección de la vía de servicio VS.
- En el artículo 16 se hace referencia a los estacionamientos, se eliminó el último párrafo.
- Se suprime el cuadro denominado 2A de áreas de Cesión porque se duplica como cuadro No. 7.

2. Los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por el promotor o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra”.

3. El proyecto cumple con las características técnicas por lo que se da criterio técnico favorable para su tratamiento.

RECOMENDACIONES:

1. El artículo 4 de la Resolución No. STHV-17-2018 señala la etapa IV. Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) y propuesta de pago, estableciendo los requisitos para el cumplimiento de esta etapa.

2. En vista de que este proyecto especial se destinará al desarrollo de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), de acuerdo con el artículo IV.1.374 del Código Municipal, está exento del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, y del cumplimiento de los requisitos.

3. Se ha incorporado al texto de la propuesta de Ordenanza una Disposición Transitoria que determina lo siguiente: Una vez aprobada la ordenanza, en un plazo de 90 días, el promotor coordinará con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal las tipologías de equipamientos públicos que deberá ejecutar de acuerdo con las necesidades y déficit de la zona. Su diseño y ejecución dependerá de las condiciones establecidas en la programación de obra.”

3.7. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-3112-OF, de 01 de diciembre de 2021, la Abg. Daniela Alexandra Valarezo Valdivieso, Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, señala:

“(…) Conceptualmente, el riesgo de desastres se genera cuando existen elementos vulnerables (personas, edificaciones, infraestructura y medios de vida) dentro de áreas expuestas a los potenciales efectos dañinos de fenómenos o procesos naturales o antrópicos. Si no existen elementos vulnerables expuestos, entonces no existen

Secretaría General del
CONCEJO



condiciones de riesgo, razón por la cual se vuelve complejo determinar el riesgo per se en un predio en donde todavía no se tienen elementos expuestos y estructuras e infraestructuras que pueden afectar el comportamiento del accidente geográfico con el cual es colindante ya sean estos ríos, quebradas, taludes, entre otros.

Por las razones anteriores, es importante que dentro de los proyectos constructivos siempre se consideren los factores naturales o antrópicos que pueden provocar afectaciones a los potenciales habitantes, y de esta manera realizar las obras estructurales de prevención y mitigación correspondientes con el fin de minimizar el riesgo al que puede estar expuesto el proyecto en todas sus etapas.

Con este antecedente me permito indicar que, para el proyecto "Bosques de la Pampa", anteriormente identificado como "Oasis", las medidas de mitigación de tipo estructural, deben ser definidas en función del tipo de proyecto a implementarse en el sitio, en este caso estas medidas deberán estar en función de las condiciones físicas y morfológicas del terreno y deberán sustentarse con estudios de suelo y diseños estructurales mismos que deben cumplir con la normativa constructiva vigente y deberán ser realizados o contratados por el constructor del proyecto inmobiliario; una vez que estos documentos sean desarrollados deberán presentarse a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos para su revisión.

Considerando la Resolución AQ 009-2021, suscrita por la Alcaldía Metropolitana, donde se resuelve declarar en emergencia a la cuenca del río Monjas y la quebrada Carretas, una de las principales obras que se deben ejecutar es la construcción de los interceptores para captar las aguas residuales y pluviales y de esta manera evitar las descargas directas al cauce del río. La planificación urbanística del proyecto deberá contemplar áreas verdes que no sean impermeabilizadas, de tal manera que las aguas de lluvia filtren directamente al suelo para disminuir los caudales pluviales en superficie.

En cuanto a los retiros, me permito informar que en función de la sesión de la Comisión de Uso de Suelo y la visita realizada el día viernes 5 de noviembre de 2021, se conoció por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que el proyecto ha planificado tener un retiro de 100 metros desde el borde de quebrada, es decir 50 metros más que lo establecido en la normativa vigente, sin embargo esto no implica que en el futuro no se tengan inconvenientes como los presentados a lo largo del río Monjas, es por este motivo que las medidas de tipo estructural deberán contemplar además estudios hidráulicos del mencionado río, de tal manera que se minimice las posibles afectaciones al proyecto inmobiliario y sobre todo al cauce del río en el sitio y aguas abajo del proyecto."

3.8. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-SMC-2021-1897-O, de 13 de diciembre de 2021, el Abg. Jaime Andrés Villacreses Valle, Supervisor Metropolitano, señala:

"(...) el 02 de diciembre de 2021, los técnicos de la Agencia Metropolitana de Control, realizaron una inspección al predio No. 416286 ubicado en la Av. Manuel Córdova Galarza S/N y Av. Simón Bolívar, Parroquia San Antonio, Barrio El Oasis, y al predio

Secretaría General del
CONCEJO



No. 313928 ubicado en la Calle La Pampa S/N, Parroquia Pomasqui, Barrio Country Club LDU.

Como consecuencia de las verificaciones realizadas se emitió el informe técnico No. ITC-21-2757 de 02 de diciembre de 2021 y su alcance de 10 diciembre de 2021, en el cual en lo principal se informó que:

Predio No. 416286.- Al momento de la inspección, se verificó que no existen construcciones que se encuentren ocupando las franjas de protección de quebrada. Durante la inspección, se presentaron dos Licencias Metropolitana Urbanística LMU-20 Simplificadas Nro. 2021-416286-02 y Nro. 2021-416286-03, que corresponden a intervenciones varias de carácter provisional y permanente que se encuentran en ejecución, al interior de dicho predio.

En el informe además se concluyó que el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Bosques de la Pampa, se ubica en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sector Oasis. El predio referido está comprendido entre la Av. Córdova Galarza (oeste), Av. Simón Bolívar (noreste), el Río Monjas (este) y conjuntos habitacionales hacia el sur.

El fin principal del proyecto es establecer las regulaciones aplicables para la urbanización y construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Bosques de la Pampa", con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda popular, sea de interés social o interés público en un lugar de importancia estratégica como la Mitad del Mundo.

En ese contexto, la Agencia Metropolitana de Control concluyó que no se verificó en la inspección visual presuntas infracciones al interior del predio Nro. 416286.

Predio Nro. 313928.- Durante la inspección, se evidenció que dentro del predio, existen implantadas dos canchas deportivas no cubiertas, hacia la franja de protección de la quebrada del Río Monjas, en un área de 29063.40 m². Adicional a lo indicado, se informó que se pudo verificar que existen dos cubiertas precarias dentro de la propiedad privada, ubicadas hacia la franja de protección de la quebrada del río. Cabe mencionar que, una vez revisados los sistemas históricos de imágenes satelitales, se evidencia que la construcción de las canchas deportivas se dio en el año 2013.

Sobre lo constatado en el predio No. 313928, se debe indicar que el número 4 del artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito[1], señala con relación a las áreas de protección de quebradas, que en las urbanizaciones o subdivisiones y conjuntos habitacionales podrán constituirse vías, estacionamientos, áreas verdes recreativas, áreas de vegetación protectora, entre otras, por lo que si es, permitido que existan canchas de recreación no cubiertas sobre las áreas de protección de quebradas.

En el informe además, se hace constar que de la revisión en el sistema de información SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano) existe el registro de las licencias correspondientes.

Secretaría General del
CONCEJO



No obstante de los hechos constatados en la inspección realizada, y con el objetivo de contar con mayores elementos de convicción que permitan verificar el cometimiento de alguna presunta infracción prevista en el Código Municipal, mediante oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-7099-O de 09 de diciembre de 2021, la Agencia Metropolitana de Control, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro que remita un informe de borde superior de quebrada.

Finalmente, en atención a lo dispuesto en la Resolución No. 075-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo de 15 de noviembre de 2021, y lo solicitado en el oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5290-O de 19 de noviembre de 2021, me permito remitir el informe técnico en referencia, el cual fue emitido de conformidad con las potestades de la Agencia Metropolitana de Control, señalando que se ha procedido a la verificación técnica de los predios No. 416286 y No. 313928, en donde se ejecutará el "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "BOSQUES DE LA PAMPA".

3.9. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1207-O, de 09 de agosto de 2022, el Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) Me refiero al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Bosques de la Pampa y, conforme a los oficios No. GADDMQ-SGCM-2022-3463-O y GADDMQ-SGCM-2022-3564-O de 21 y 29 de junio de 2022, respectivamente, con los cuales se convoca desde la Comisión de Uso de Suelo a las mesas de trabajo que tuvieron como objetivo la revisión del proyecto de ordenanza del "Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques De La Pampa"; tengo bien comunicar que se han solventado las observaciones e inquietudes al proyecto normativo y que se pone en conocimiento para la continuidad del proceso legislativo respectivo."

3.10. Mediante oficio Nro. STHV-2022-1461-O, de 15 de septiembre de 2022, el Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) Con fecha de 22 de agosto de 2022, se realizó la sesión No. 162 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se puso en conocimiento la propuesta de ordenanza del PUAE Bosques de la Pampa y se emitió el dictamen favorable para poner en conocimiento del Concejo Metropolitano, solicitando a esta entidad la versión final de dicho proyecto de ordenanza.

Una vez que se solventaron todas las observaciones planteadas y luego de las reuniones realizadas para absolver las inquietudes referentes al texto normativo de la ordenanza y anexos, esta dependencia remite la versión final del proyecto de ordenanza, proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE Bosques de la Pampa para conocimiento y trámite de orden legislativo respectivo."

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

**Secretaría General del
CONCEJO**



“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”*

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.-** Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“Art. 55.- **Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“Art. 87.- **Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*

*“Art. 326.- **Conformación.-** Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y*



recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de *“ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA”*.

La Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 162 - ordinaria de 22 de agosto de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de *“ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA”*, y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de *“ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA”*, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.



SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 22 de agosto de 2022, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 162 de 22 de agosto de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 22 de agosto de 2022.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo