



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

Asunto: Observaciones del primer debate de la sesión extraordinaria 170 del Concejo Metropolitano

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

De mi consideración:

En atención al punto único tratado en la sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano Nro. 170 celebrada el 30 de agosto de 2021, remito mis observaciones al proyecto de ordenanza, y me reservo la posibilidad de remitir más observaciones en el tiempo que demore el tratamiento hasta el segundo debate.

I.- Proyecto de Ordenanza

Sobre la ordenanza que aprueba el PMDOT, solicito que se aclare para el segundo debate por qué es necesario la vigencia del Régimen del Suelo para que pueda entrar en vigencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo, prevista en la disposición final primera del proyecto de ordenanza.

II.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Referente al PMDOT, me permito hacer las siguientes observaciones, como concejala, pero sobre todo como Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas.

De conformidad con las competencias otorgadas a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Cultura, y la Resolución del Consejo Nacional de Competencias Nro. CNC-2015-004, es potestad del GAD del Municipio del DMQ el mantenimiento, conservación y difusión del patrimonio cultural.

La Ley Orgánica de Cultura define al patrimonio cultural nacional como “*el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, transmitidas y reconocidas por las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales*”. A su vez, el



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

patrimonio se divide en tangible e intangible y este último tiene una clasificación de los bienes que pertenecen al patrimonio cultural nacional.

El Municipio del DMQ, siempre a la vanguardia, creó desde hace décadas una institucionalidad que le permitió gestionar el patrimonio. A raíz del terremoto a finales de los años 80s se creó el FONSAI como una instancia experta en la gestión del patrimonio cultural, beneficiaria de una preasignación presupuestaria que fue eliminada en 2010. Sin embargo, esa asignación la sigue recibiendo el municipio de Quito a través de la transferencia de \$90 millones de dólares que se depositan anualmente. Por el principio de unidad presupuestaria dispuesto en el COOTAD, esos recursos van a un fondo común que sirve para asignar recursos a toda la municipalidad. Los éxitos del FONSAI fueron un cuidado ejemplar del patrimonio, por lo que con la supresión de esa institución se creó el Instituto Metropolitano de Patrimonio a través de la Resolución A-0040, de 28 de diciembre del 2010, a la que se le asignaron las siguientes competencias y atribuciones:

- a.-** El registro e inventario del patrimonio arqueológico y el patrimonio urbanístico y arquitectónico del Distrito Metropolitano de Quito
- b.-** La restauración, conservación y protección, y en general, la intervención y gestión del patrimonio arqueológico del Distrito Metropolitano de Quito.
- c.-** La restauración, conservación y protección, y en general, la intervención y gestión del patrimonio urbanístico y arquitectónico del Distrito Metropolitano de Quito.
- d.-** La gestión y conservación del patrimonio intangible, así como el patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios, del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de las competencias que sobre esta materia están asignadas a los demás órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las atribuciones del IMP demuestran cómo el sector del patrimonio cultural debe ser entendido de forma íntegra y amplia por el Municipio. Partiendo del diagnóstico de sus problemáticas, de una situación deseada, de la planificación distrital, sectorial e institucional.

El PMDOT diagnostica la situación actual del distrito, define un modelo territorial, que deberá ser desarrollado a través del cumplimiento de metas articuladas a varios programas y proyectos que deben ejecutarse para que el Municipio cumpla con sus competencias, en un límite de tiempo de 12 años.

Sobre patrimonio cultural, el municipio puntualmente debe mantener, conservar y difundir el patrimonio cultural arqueológico, urbanístico, arquitectónico, mueble, e inmaterial, además de ejecutar las acciones que le competen frente al registro e inventario de estos bienes patrimoniales.



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

Sin embargo, para cumplir con cualquier meta se requiere de una línea base, construida con un conjunto de indicadores que detallen el sector a atender por el municipio. De forma general no se encuentra una línea base en el documento.

Sobre patrimonio en el diagnóstico estratégico del PMDOT, solo se aborda al patrimonio arquitectónico y arqueológico, determinando que se encuentra “desprotegido y vulnerable”, sin añadir datos que podrían definir una línea base a ser alterada con la ejecución de programas y proyectos.

En la propuesta de PMDOT, se detalla en el objetivo 3 “Por un Quito para Todos”, como una estrategia operativa el “desarrollar y ejecutar el Plan Integral del Patrimonio del DMQ”. Y se introduce como un Indicador de Impacto el “*Porcentaje de conservación del patrimonio cultural y espacio público del Núcleo del Centro Histórico de Quito*”, con la meta de “*Incrementar al 85% el estado de conservación del patrimonio cultural edificado y de espacio público del Núcleo del CHQ*”. Finalmente se manda a que para 2033, el Plan Maestro de Patrimonio esté ejecutado al 100%.

En el objetivo 6 “Por un Quito de Bienestar”, se definen políticas que tienen que ver con el patrimonio cultural, como “*Gestionar de manera apropiada la conservación y restauración del patrimonio natural e histórico, los bienes patrimoniales y arquitectónicos y las zonas arqueológicas, así como los bienes artísticos y los bienes intangibles del DMQ, mediante políticas sociales y interculturales que promueve la cohesión, la igualdad y los derechos humanos.*” Como estrategia operativa se establece “*promover la protección y difusión del patrimonio material e inmaterial en el Distrito Metropolitano de Quito; para construir pertenencia y sentido de apropiación cultural por parte de la ciudadanía.*” Dentro de este objetivo se trata de forma amplia al patrimonio, como debe ser, pero lamentablemente respecto a los indicadores o metas no se menciona nada, por lo que no hay algo tangible que cumplir.

Más adelante, se establece que hay sistemas territoriales que componen el modelo territorial deseado, entre los cuales se define el sistema de Áreas Patrimoniales. Se establecen dos propuestas para la protección del patrimonio cultural que engloba todos los sectores que deben ser cubiertos por el municipio. Se generan dos propuestas que son la creación y promoción de las rutas turísticas culturales y la identificación de áreas históricas y herramientas generadas desde el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Al respecto quedan varias dudas referentes a la línea que el PMDOT está dictando para el sector del patrimonio cultural que las expongo a continuación. Primero, porque no hay datos concretos respecto a una evaluación de los distintos bienes que pertenecen al patrimonio cultural que el Municipio tiene obligación de mantener, conservar, y difundir. Segundo, porque no existe una línea base clara en el diagnóstico respecto las metas que se



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

propone en el documento. Tercero, porque la única meta que se propone tiene que ver con el núcleo central del centro histórico de Quito que representa un universo limitado de los más de 7.000 predios patrimoniales que existen en el Distrito. Cuarto, porque en el objetivo 6 no existen metas concretas referentes a las políticas y estrategias, que permitan concretar dichas acciones.

Se sugiere que el documento incluya una línea base en el diagnóstico referente a todos los bienes patrimoniales que el municipio tiene la competencia para mantener, conservar y difundir. Por ejemplo, si es que una meta es el incremento del porcentaje de conservación de edificaciones patrimoniales, debería existir el porcentaje actual de conservación de éstas. De no contar con unas metas amplias y concretas, difícilmente los órganos, entidades adscritas y empresas municipales, podrán generar planes estratégicos institucionales y POAs que se alineen a los objetivos del distrito.

Se adjunta a la presente el Oficio remitido al IMP sobre la fiscalización al sector de patrimonio cultural y las distintas respuestas recibidas en el siguiente vínculo: <https://drive.google.com/drive/folders/1Fbu1TuvVu7RBIZyOQtGv5hv8sSibnlge?usp=sharing>

II.- Plan de Uso y Gestión de Suelo

Referente al Plan de Uso y Gestión de Suelo se hacen las siguientes observaciones:

A.- Normatividad del PUGS

A diferencia del PUOS, la gestión del suelo requiere de la creación de instrumentos, articulaciones administrativas y financieras. Veo que estos elementos están en la propuesta, por lo que quisiera se me aclare si es necesario que exista una ordenanza que los regule, o si el PUGS en sí es la ordenanza y no requiere del desarrollo de sus instrumentos en un nuevo régimen administrativo del suelo, puesto que el propio PUGS condiciona su ejecución a la aprobación de esa ordenanza. Por ejemplo la fórmula de la concesión onerosa de derechos y su aplicación, que ya está regulada en el documento del PUGS.

Si el PUGS en sí puede regular su funcionamiento, el trabajo de revisión consistiría en revisar minuciosamente su texto así como en cualquier otra ordenanza. Ya no cabría el aprobar una ordenanza de 5 artículos con un instrumento anexo bajo la entera responsabilidad de los técnicos, porque el PUGS no es solo técnico, es jurídico. En ese sentido el PUGS debería estar redactado de tal forma que cada párrafo esté numerado para que sea más fácil citarlo.

B.- Observaciones relacionadas al sector del patrimonio cultural



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

Como presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, convoqué a una sesión en donde analizamos los temas que están previstos en el PUGS que afectan a las áreas y bienes patrimoniales. Al respecto quisiera hacer las siguientes observaciones que también las haré por escrito:

- Solicito que previo la aprobación del PUGS, se pueda presentar un listado de los usos de suelo que con la vigencia del estarían prohibidos en las parroquias con casco patrimonial que se le asignó un Uso Principal Protección Urbana Patrimonial.
- Recomiendo que todo lo referente a usos de suelo de la Ordenanza de Áreas Históricas y Patrimonio sea retirado, ya que esta ordenanza ya no regularía usos de suelo.
- Sugiero que las condiciones generales del uso de suelo PUP sobre usos residenciales sean analizadas para que no se incluya en las 33 parroquias rurales, ya que tienen características distintas al centro histórico. La normativa del centro histórico es la adecuada para las 33 parroquias rurales.
- Recomendaría que el instrumento de transferencia de edificabilidad pueda redactarse de forma prescriptiva, para que pueda funcionar con la expedición del PUGS y no haya que esperar otro instrumento. Y en el exista la posibilidad de que el que compra edificabilidad, es decir el emisor, pueda pagar en obras a receptores, siempre y cuando mantengan el inmueble durante mínimo 10 años. Al respecto remitiré un borrador de instrumento que podría reemplazar al definido en el borrador de PUGS.
- Respecto al estándar de edificabilidad junto a predios patrimoniales, es necesario que se discuta cuál es la altura máxima de un edificio junto a dichos predios. El Concejo Metropolitano debería discutir si privilegiará la edificabilidad de los predios no patrimoniales, o si restringirá dicha edificabilidad para no opacar el objeto patrimonial. Por tanto, solicitaría que se explique y reflexione, de cuál es la utilidad de tener este estándar operando entre la edificabilidad básica y la máxima, si es que la edificabilidad básica sobrepasaría la altura del objeto patrimonial.

C.- Observaciones generales

De forma general, solicito que se pueda absolver algunas dudas propias y requerimientos obtenidos desde la ciudadanía, referente al PUGS.

- Quisiera entender por qué hay quebradas con un tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, pero tienen una zonificación propia de un tratamiento de conservación, como es el caso en Amaguaña, que remito como adjunto.
- ¿Por qué en la fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos consta el área útil y no el área bruta?
- ¿Cuáles son las afectaciones previstas a ser inscritas en cada predio en el Registro de



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

la Propiedad y cuánto tiempo tienen previsto que esto demoraría? Esto debería quedar anotado en las transitorias de la ordenanza

- A finales del anterior año yo pedí un informe del total de recursos capturados por compra de edificabilidad. En promedio se ha recaudado unos \$2,5 millones por año desde que existe la contribución por suelo creado. Asumo que depende del ciclo económico del sector de la construcción. Será imposible dimensionar cuánto más se cree recibir en los próximos 12 años, ya que depende de varios factores. Pero sería importante tener claro cuáles son los polígonos en los que se redujo la edificabilidad básica, en miras de poder capturar más plusvalía, y en qué polígonos se la incrementó. Además, debería estar definido en el documento cuáles son las zonas en las que el uso de suelo y edificabilidad cambia para diferenciar entre lo propuesto por el PUOS y el PUGS, con los cambios valorados conforme la fórmula de COD propuesta. Esta información valdría la pena que esté resumida en el documento del PUGS.
- El PUGS depende de que exista un órgano competente para gestionar el suelo y la plusvalía capturada. Ya se tuvo un precedente de operador urbano en el Plan Bicentenario con la Empresa de Hábitat y Vivienda, en el que no se pudo consolidar dicho plan. Quisiera saber ¿cuáles son las características organizacionales de un órgano, empresa o entidad adscrita al municipio, que la califique para ser un operador urbano? ¿cuáles son las empresas candidatas? ¿existirán los recursos para dotar a esta institución de la capacidad que requiere para ser el representante inmobiliario de los intereses de la ciudad en Quito? Y finalmente, ¿cuántos inmuebles a cargo de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles pasarán a manos del operador urbano para el banco de suelo? El operador urbano debe ser un actor ágil, que entienda al sector inmobiliario formal e informal, para defender los intereses de Quito. Todo esto falta definir en el PUGS, en particular cuál es el órgano, entidad adscrita o empresa pública que será el operador urbano.
- En el sector del Noroccidente de la ciudad se encuentran 13 asentamientos por más de 60 años. Están habitados por herederos del huasipungo de la hacienda Donoso-Velasco. Algunos oriundos del norte del país llegaron a trabajar en estas tierras agrícolas y ganaderos, y con el paso de los años se quedaron, formaron sus familias y su historia. Las escrituras de propiedad las tienen en derechos y acciones, y se encuentran tramitando la individualización de las mismas y solicitando la actualización del catastro. Hace una semana acudieron a mi despacho con la carta adjunta, reclamando se dé respuesta a la solicitud realizada hace más de un año sobre la regularización del asentamiento. No obstante, la respuesta tardía que se les ha dado es que al estar en suelo de protección ecológica, no pueden ser regularizados. Entiendo que esto lo conoció la presidencia de la comisión de uso de suelo, sin embargo, no ha sido tomado en cuenta en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en tanto herramienta que puede determinar una solución concreta para este sector. El día de hoy acudí con funcionarios de la Secretaría de Territorio, Administración Zonal La Delicia, Unidad Regula tu Barrio y Dirección de Catastro, para encontrar las soluciones a los legítimos pedidos de los moradores, teniendo



Luz Elena Coloma
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0339-O

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

en cuenta que, al estar ubicados en suelo rural, la única solución para que puedan iniciar el proceso de regularización, es el cambio de uso de suelo a Rural Residencial. El análisis técnico para que esto pueda darse, le corresponde realizar a la Secretaría de Territorio, por lo que a través de la presente mediante la que me permito enviar varias observaciones al PUGS, solicito se tomen en cuenta además la realidad de este asentamiento. Con total responsabilidad, transparencia y frontalidad se escuchó los requerimientos de los moradores, y así mismo se explicó el escenario en el que se encuentran al estar en una zona que, constitucionalmente, debemos proteger. Sin embargo, ante esta realidad, hemos constatado que es posible dar una solución en la que se proteja el recurso natural, el suelo rural y se otorguen los derechos que les corresponde a estos ex huasipngueros que trabajan y cidan a tierra y contribuyen con la seguridad alimentaria de la ciudad. Lamento que a pesar de que esto se conoció en la Comisión de Suelo, no haya sido tomando en cuenta al momento de establecer los usos en la ciudad, no obstante, en esta etapa de observaciones, confío en que sea posible dar la solución planteada. Adjunto envío el pedido de los ciudadanos, así como demás información relevante para su análisis.

Como ya establecí anteriormente, me reservo el derecho de seguir enviando observaciones al presente proyecto de ordenanza y sus adjuntos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sra. Luz Elena Coloma Escobar
CONCEJALA METROPOLITANA

Anexos:

- Solicitud - Catzuqui de Velasco.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alvaro Andres Orbea Cevallos	aaoc	DC-LECE	2021-09-01	
Aprobado por: Luz Elena Coloma Escobar	lece	DC-LECE	2021-09-01	

