

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

Asunto: Observaciones al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa - Ref. Exp. 17 1er debate.

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero a su oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6194-O de 15 de noviembre de 2022, con el que solicita que se “...remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, un informe sobre la pertinencia o no de acoger las observaciones formuladas durante el primer debate de la “Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa”...”; y al respecto, le manifiesto lo siguiente:

Con fecha martes 08 de Noviembre de 2022, se realizó la Sesión Ordinaria No. 254 del Concejo Metropolitano de Quito, en la cual se trató en primer debate el proyecto de “Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa” existiendo observaciones emitidas por los señores concejales.

Para el efecto de su resolución, se han realizado los siguientes ajustes al proyecto de ordenanza, de la siguiente manera:

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

Sr. Concejal, Juan Manuel Carrión:	
Observaciones	Respuesta:
1. Previo al segundo debate sugiero que se haga una mesa técnica sobre todo con la Secretaría de Ambiente y de Seguridad, porque el tema tiene que ser de mayor análisis	<ul style="list-style-type: none"> ● El 28 de febrero de 2019 mediante oficio Nro. SA-POL-2019-893, la Secretaría de Ambiente remitió el informe técnico favorable, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SAQ-2021-0606-O, de fecha 17 de mayo de 2021. ● La Dirección Metropolitana de Riesgos se pronunció mediante oficios Nro. SGSG-DMGR-2019-017, de fecha 04 de enero de 2019 y Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2941-OF, de fecha 12 de noviembre de 2021, con sus respectivas conclusiones y recomendaciones. ● Adicionalmente mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0994-O, de fecha 13 de diciembre de 2022, se solicitó a la Dirección Metropolitana de Riesgos la actualización del informe respectivo. ● Con fecha 12 de diciembre de 2022, se llevó a cabo la mesa de trabajo convocada por la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se trató las observaciones generales.
2. 2800 viviendas, ¿Se van a conectar al sistema de alcantarillado?, ¿Ese sistema es suficiente para ese nuevo caudal? ¿Hay separación de agua lluvias de las aguas servidas?	Se ha incluido en el proyecto de ordenanza, el Capítulo VI referente a las redes de infraestructura y servicios básicos.
Sr. Concejal, Luis Robles:	
1. Requiere pronunciamiento de la Procuraduría sobre la factibilidad de aplicar una norma derogada de la Concesión Onerosa de Derechos, solicita exponer que normativa se está aplicando.	Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana
2. Si sería bueno un estudio de las fallas tectónicas que se tiene al respecto del riesgo en la zona.	Se incluyó la disposición general décimo primera para que se realicen los estudios respectivos en relación a las fallas tectónicas por parte del promotor previo al licenciamiento que permita la habilitación del suelo.
Sra. Concejala, Laura Altamirano:	
1. Me preocupa que el proyecto esté cerca de una zona tan sensible y de riesgo como es el río Monjas	Se considera como comentario

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

Adicionalmente, los Señoras y Señores Concejales han remitido sus observaciones con los siguientes oficios:

- Oficio No. GADDMQ-DC-SB-2022-0491-O, de 10 de noviembre de 2022, suscrito por la señora Concejala Soledad Benítez Burgos.
- Oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O, de 09 de noviembre de 2022, suscrito por el señor Concejales Luis Humberto Robles Pusda.
- Oficio No. GADDMQ-DC-SB-2022-0487-O de 09 de noviembre de 2022, suscrito por la señora Concejala Soledad Benítez Burgos.
- Oficio No. GADDMQ-DC-VCBC-2022-0565-O de 14 de noviembre de 2022, suscrito por la señora Concejala Brith Vaca

Sra. Concejala, Soledad Benítez:	
Observaciones	Respuesta:
1. En el Código Municipal se establece la necesidad de un INFORME DE VIABILIDAD, se necesita su actualización.	El 22 de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-1377, comunicó al promotor la Viabilidad del Proyecto con observaciones, a partir del cual el proceso ha continuado con las etapas e informes respectivos, los cuales han sido actualizados.
2. Se debe revisar si el área de protección del Río Monjas es de 50 o 100 metros y cambiar esta área de protección, en función de los análisis realizados por las entidades municipales, que además se fundamentan en los hechos que han acontecido a lo largo del margen y áreas de protección de este río.	El proyecto tendrá una franja de protección de 50 metros a partir de la rivera del Río Monjas en base a la normativa vigente, además se añadió en el artículo 9 el literal b) respecto al área de protección por accidentes geográficos. El promotor a presentado en su planteamiento un retiro mayor al que la normativa vigente señala.
3. Por la complejidad de las características del río Monjas, se requiere actualizar los informes de la Dirección de Catastro y la Dirección de Riesgos.	Con oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0994-O, de fecha 13 de diciembre de 2022, se solicitó a la Dirección Metropolitana de Riesgos la actualización del informe respectivo. Con memorando GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-1514-M, la Dirección de Catastros remitió la actualización de accidentes geográficos del predio Nro. 416286.
4. El proyecto se presenta como una propuesta urbanística, con cuadros anexos y planos con subdivisión de lotes, áreas verdes, vías, etc, aspecto que fue observado por la Contraloría General del Estado, por lo tanto solicito que el PUAE esté enmarcado en la norma legal señalada.	La aprobación del PUAE no genera la licencia urbanística para la Habilitación del Suelo (LMU 10) por lo que, posterior a la aprobación de la Ordenanza del PUAE se deberá proceder según lo establecido en el anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ. Se implementó la Disposición General Décimo Segunda.

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

Sr. Concejal, Luis Robles:	
1. Por intermedio de la Comisión de Uso de Suelo se solicite a la Procuraduría Metropolitana su criterio sobre cómo aplicar una normativa que fue derogada explícitamente.	Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana
2. Para el caso de este PUAE, se debe determinar qué porcentaje del proyecto debe ser exento del pago, ya que solo una parte del mismo está constituido por vivienda de interés social y que porcentaje debe pagar la Concesión Onerosa de Derechos por no estar cubierto de las exenciones de pago.	Se modificó del artículo (23) Exoneraciones y aportes del promotor la exoneración de la COD a vivienda de interés público, con base en lo determinado en el artículo 72 de la LOOTUGS. Adicionalmente, se modificó la Disposición General Décima.
3. El proyecto de PUAE debería solo contener un mapa con zonas o polígonos, donde se cambiaría la Zonificación y/o uso de suelo, ya que como esta presentado es un proyecto de habilitación del suelo (fraccionamiento/urbanización); para que en un segundo paso se presente el proyecto de habilitación del suelo (fraccionamiento/subdivisión) de acuerdo a los procedimientos administrativos que establece la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022.	La aprobación del PUAE no genera la licencia urbanística para la Habilitación del Suelo (LMU 10) por lo que, posterior a la aprobación de la Ordenanza del PUAE se deberá proceder según lo establecido en el anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ, para esto, se implementó la Disposición General Décimo Segunda.
4. Se solicita se aclare si la faja de protección va a ser de 100 metros o 50 metros y que medidas estructurales se ha planteado para minimizar las posibles afectaciones a futuro.	El proyecto tendrá una franja de protección de 50 metros a partir de la rivera del Río Monjas en base a la normativa vigente, además se añadió en el artículo 9 el literal b) respecto al área de protección por accidentes geográficos.
Sra. Concejala, Bith Vaca:	
Se sugiere considerar y atender la realidad que conlleva la erosión del Río Monjas	La ordenanza plantea los retiros de los accidentes geográficos y a la rivera del Río Monjas en base a la normativa vigente.

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

<p>Se plantea la actualización los informes técnicos de la Secretaria de Ambiente y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, para que determinen la factibilidad.</p>	<p>El 28 de febrero de 2019 mediante oficio Nro. SA-POL-2019-893, la Secretaría de Ambiente remitió el informe técnico favorable, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SAQ-2021-0606-O del 17 de fecha mayo de 2021.</p> <p>La Dirección Metropolitana de Riesgos se ha pronunciado mediante oficios: Nro. SGS-G-DMGR-2019-017 de fecha 04 de enero de 2019 y Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2941-OF de fecha 12 de noviembre de 2021, con sus respectivas conclusiones y recomendaciones. Adicionalmente mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0994-O, de fecha 13 de diciembre de 2022, se solicitó a la Dirección Metropolitana de Riesgos la actualización del informe respectivo.</p>
<p>Se debe especificar que propone el proyecto para evitar la descarga directa de aguas servidas, así como excesiva de aguas lluvias correspondientes al respectivo alcantarillado sanitario y pluvial.</p>	<p>Se ha incluido en el proyecto de ordenanza, el Capítulo VI referente a las redes de infraestructura y servicios básicos.</p>

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO DIRECTIVO 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-6194-O

Anexos:

- GADDMQ-DC-RPL-2022-0229-O.pdf
 - GADDMQ-DC-SB-2022-0487-O.pdf
 - GADDMQ-DC-SB-2022-0491-O.pdf
 - GADDMQ-SGCM-2022-6099-O.pdf

Oficio Nro. STHV-2022-1945-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2022

Copia:

Señorita Arquitecta

Karina Belén Suárez Reyes

Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señora Arquitecta

Lorena Monserrat Carranza Claudio

Coordinadora de Planificación de Suelo - Funcionaria Directiva 7

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señor Magíster

Pablo Vicente Macanchi Romero

Servidor Municipal 11

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Pablo Vicente Macanchi Romero	pvmr	STHV-DMPPS	2022-12-19	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-12-19	

