

FECHA: 17 SEP 2019 HORA: 10:30

Nº HOJA: - 2 - 026

Recibido por: [Firma]



Soledad Benítez Burgos  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0050-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

**Asunto:** informacion mesa de trabajo

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

De mi consideración:

En el marco de las mesas de trabajo realizadas los días 13 de agosto y 12 de septiembre del año en curso donde se trató la "Ordenanza Metropolitana interpretativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2017, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018 y de la Ordenanza Metropolitana No. 135, de 11 de noviembre de 2011". Me permito realizar las siguientes observaciones y requerimientos:

- Caso 1- familia Arroyo:
  - Análisis económico –el detalle de este cálculo - de lo que implicaría el cambio de zonificación en este predio;
  - Cálculo económico del cambio que obtuvo el predio No. 5786585, perteneciente al mismo propietario, en el que se benefició con el cambio de uso de suelo de Prot. Ecológica / Conservación Patrim. Natural, PQ, a Residencial Rural 1, A1002-35, en la reforma del PUOS, Ordenanza 127 (julio 2016);
  - Sustento técnico de los cambios previamente realizados y del propuesto;
  - Convenios o acuerdos realizados entre el Municipio de Quito, EPMMOP, EMASEO y la familia Arroyo
- Caso 2- Zaimella:
  - Zonificación que tenía el predio a la fecha de la implantación de esta industria y permisos de construcción de la misma;
  - Criterio técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda aplicado a este caso, tomando en cuenta que este predio al momento no colinda, ni se encuentra esta zona como industrial, ni determinada en la planificación territorial actual del DMQ dentro del PMDOT;



Soledad Benítez Burgos  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0050-O**

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

- Informe ambiental que respalde la implantación de esta industria en el sector
  
- Caso 3- KIWY Chiviquí:
  - Criterio técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para este cambio, tomando en cuenta que no es el único predio que tiene una condición distinta a la de sus colindantes, esto es Residencial Urbano I, zonificación A603-35, es decir no todos los predios que colindan con la Ruta Viva tienen uso de suelo múltiple actualmente, como es el caso de este predio 102572 y los de ese frente. Es decir, no es el único predio que requiere este cambio.
  
- Caso 4 – Convenio Ruta Viva:
  - Sustento técnico para este cambio por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, tomando en cuenta la correspondencia con el PMDOT;
  - Convenio entre la administración general y el propietario, y el sustento legal que avale el procedimiento que se quiere realizar;
  - Análisis económico que incluya el detalle del cálculo, que implicaría el cambio de zonificación en este predio
  
- Caso 5 – Hacienda Nápoles:
  - Sustento técnico para este cambio por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, tomando en cuenta que su entorno inmediato también tiene zonificaciones de A2502-10 y A5002-5
  - Análisis económico que incluya el detalle del cálculo que implicaría el cambio de zonificación en este predio
  
- Caso 6 – Predios Adyacentes a Industria ZAIMELLA:
  - Criterio técnico que sustente el cambio a uso de suelo a Industrial, ya que como la misma STHV lo ha mencionado *“Según el análisis de la STHV estos son predios en los que no se podría hacer el cambio, y por ende la consolidación de una zona industrial en este sector sería inadecuado, lo que condicionaría también al otro*



Soledad Benítez Burgos

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0050-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

*predio en el que requiere el cambio, y donde está ya asentada la industria ZAIMELLA". (la negrilla me pertenece)*

Lo que significa que existe condicionamiento y criterio técnico desfavorable por parte de la Secretaría de territorio para este y el caso No. 2

- Caso 7 – Proyecto CITIVAL:
- Sustento técnico para este cambio por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y como este encaja en la planificación del DMQ y su correspondencia con el PMDOT;
- Según se indicó el promotor estaría dispuesto a entregar 7.2 Has. para la consolidación de un parque, fuera de las áreas verdes reglamentarias, sin embargo se están modificando **194 Has** – entre los tres lotes, en referencia a esto es importante que se presente un informe con los aportes urbanísticos que realizaría el promotor, basadas en la normativa local y nacional
- Análisis económico que incluya el detalle de este cálculo que implicaría el cambio de zonificación en este predio

En los tres últimos casos: Centro Comercial San Miguel, solicitud de la ex-concejal Von Lipkke y Smartfactory: la comisión determinó que no serían incluidos en esta revisión, por no contar con el sustento necesario, por lo tanto no precisarían de observaciones.

Así mismo, en todos los predios que requieren cambio de uso de suelo y zonificación, sobre todo los casos 1, 3, 4, 5 y 7, que por su área de cambio generarían una alta densificación en el sector, es necesario contar con los informes de factibilidad de servicios y de movilidad, así como el ambiental en cambios en uso de suelo de protección ecológica.

Al ser un común denominador en algunos de los casos expuestos, el desistimiento de varios promotores “por el alto valor que deben cancelar al optar por un PUAE”, según lo mencionado por la STHV, así como por la necesidad de realizar ajustes en esta normativa, se torna apremiante la revisión y reforma de la norma sobre la Concesión Onerosa de Derechos, misma que también debe enmarcarse en la normativa nacional.

Sin menoscabo de todo lo anteriormente mencionado, además solicitaría el sustento legal para todos estos cambios, mismos que al momento no se encontrarían en una revisión integral del PUOS.

Solicitud que la realizo en base a mi facultad de fiscalización de los actos públicos como lo manda el literal d) del artículo 88 del COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.



**Soledad Benítez Burgos**  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2019-0050-O**

**Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019**

Atentamente,

Mgs. Cecilia Soledad Benítez Burgos  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Copia:

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**