



**ACTA DE LA SESIÓN No. 173 EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO, DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

Siendo las dieciséis horas con siete minutos del lunes 13 de septiembre del año dos mil veintiuno, se instala la sesión extraordinaria del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sra. Gissela Chalá		✓
7. Sr. Milton Chantera <sup>1</sup>	✓	
8. Dr. Marco Collaguazo	✓	
9. Mgs. Luz Elena Coloma	✓	
10.Sr. Victor De La Cadena <sup>2</sup>	✓	
11.Abg. Eduardo Del Pozo		✓
12.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
13.Dr. Santiago Guarderas	✓	
14.Ing. Andrea Hidalgo	✓	
15.Sra. Paulina Izurieta	✓	
16.Mgs. Analía Ledesma		✓
17.Lda. Alicia Molina <sup>3</sup>	✓	
18.Luis Reina		✓
19.Sr. Luis Robles	✓	
20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca		✓
22.Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano	✓	

<sup>1</sup> Se adjunta como Anexo 1, la principalización del concejal Milton Chantera.

<sup>2</sup> Se adjunta como Anexo 2, la principalización del concejal Víctor De La Cadena.

<sup>3</sup> Se adjunta como Anexo 3, la principalización de la concejala Alicia Molina.



Además, asisten los siguientes funcionarios:

Ing. Vanessa Eras Herrera	Administradora General
Mgs. Gabriela Obando Balseca	Procuradora Metropolitana
Abg. Samuel Byun Olivo	Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Compañeros funcionarios públicos buenas tardes.

Señor secretario, sírvase constatar el quórum reglamentario para la instalación de ésta sesión.

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Muy buenas tardes señor Alcalde, señoras y señores concejales.

En atención a su disposición señor Alcalde, me permito informar que contamos con el quórum legal y reglamentario para declarar instalada la sesión No. 173 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sírvase por favor, dar lectura al correspondiente orden del día.

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Con su autorización señor Alcalde, me permito dar lectura al orden del día previsto para esta sesión.

Único punto:

*“I. Segundo debate del proyecto de Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. (IC-O-CPE-CUS-2021-002)”.*

Señor Alcalde, señores concejales. Me permito informar que, con referencia al proyecto de ordenanza en referencia, se encuentra acreditado a Silla Vacía la Organización de Hecho Constructores Positivos, cuyo representante es el señor Joan Proaño.

Adicionalmente señor Alcalde y señores concejales, me permito informar que el presidente de la sesión conjunta es el concejal Omar Cevallos.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, señor concejal.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Compañeros miembros del Concejo Metropolitano de Quito muy buenas tardes, a la ciudadanía buenas tardes.

En esta sesión, tenemos que aprobar algo que es sumamente importante para la ciudad, esto es de Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el cual, el componente principal de este plan de desarrollo es el PUGS, que es el Plan de Utilización y Gestión del Suelo. Creo que tanto el PMDOT como el PUGS, han tenido bastante tiempo de discusión, no nos olvidemos que esto arrancó hace más o menos ocho meses.

Recordarles compañeros que, esto teníamos que aprobar el primer año de gestión de cualquier administración de gobierno autónomo, que por temas de la pandemia y por los estados de excepción que ha vivido el país, es que se tuvo el plazo hasta hoy día trece de septiembre, que es el último día en el que debemos aprobar este Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con su componente fundamental que es el PUGS.

Se han llevado las sesiones respectivas, no olvidemos que la norma habla de que solamente se debe tener 48 horas después del primer debate para recibir observaciones al mismo proyecto, sin embargo, la comisión conjunta ha recibido observaciones hasta el día viernes, en donde nos reunimos las comisiones de Uso de Suelo y de Planificación; y, luego de una suspensión para desarrollar todo el texto definitivo, el día sábado se aprobó el informe favorable para que se llame a la sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano.

En la mayoría de casos, se ha recogido las observaciones de los concejales y de varias instituciones que han presentado sus absoluciones, de manera general manifestarles compañeros concejales, que mucho que tiene que ver con el PMDOT son objetivos generales estratégicos, de manera general.

Todas las instituciones del Municipio, todas, y quiero recalcar en esta palabra, tendrán que presentar la actualización de estos planes estratégicos de acuerdo al PMDOT aprobado, esto tendrá que hacerse en cada una de las dependencias, por eso es que los objetivos que se ponen estratégicos en el PMDOT, normalmente tiene que ver con la generalidad de la ciudad; ya serán en cada una de las empresas, cada una de ellas, que se pongan objetivos específicos, como por ejemplo, el llegar a porcentajes claros de reciclado de basura, el llegar a cobertura de recolección de basura o de cumplimiento en servicio de agua potable,



también el tema de movilidad. Todos estos objetivos tendrán que ser desarrollados en cada una de las instituciones.

Por lo tanto, compañeros miembros del Concejo Metropolitano, yo quisiera que se dé la palabra a las dos representantes, tanto de la Secretaria de Planificación como de la Secretaria de Hábitat y Vivienda, para que nos expongan el proceso que hemos tenido, desde la discusión del primer debate hasta el día sábado, que fue ya la discusión para segundo debate y se obtuvo el informe favorable.

Quisiera con su venia por favor que puedan intervenir, los diferentes secretarios de Planificación y de Uso de Suelo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con mucho gusto por favor la intervención del Secretario de Planificación, le escuchamos.

**Mgs. Sergio Tamayo, Secretario General de Planificación (E):** Muchas gracias señor Alcalde, señoras y señores concejales, asesores, equipos de los diferentes despachos, señor Secretario de Territorio, invitados y público asistente buenas tardes.

Una vez que se ha cumplido el primer debate sobre la actualización del PMDOT y PUGS, hemos recogido de los despachos de los concejales, así como de otros actores por parte de la Comisión de Planificación, cada consideración, observación y aporte. Estos aportes, observaciones, y por supuesto, las de sus equipos técnicos de trabajo, han sido considerados como un valioso insumo para el afinamiento del documento. Los aportes fueron analizados y han sido incorporados, los que técnicamente corresponden.

Cabe destacar que, el ejercicio de la incorporación de sus aportes, nos ha permitido trabajar con representantes de la zonales, así como representantes del Consejo de Protección de Derechos, haciendo lo más robusto y preciso en lo referente al eje social y de participación. De la misma forma, en lo que respecta a temas transcendentales como: ambiente, riesgos, patrimonio, entre otros, han sido mejorados e incorporados al presente documento.

De esta forma, se procedió a agrupar los diferentes aportes y sistematizar los mismos para su exposición. Con lo que, me permito ceder la palabra a Susana López para una breve intervención que vamos a hacer, sobre el PMDOT.

**Srta. Susana López, Funcionaria de la Secretaría de Planificación:** Buenas tardes con todos y con todas.



A continuación, voy a presentar una breve síntesis de todo el trabajo que se hizo para resolver las observaciones. Es importante mencionar que cuando las observaciones eran informes grandes, nos reunimos con las comisiones y con las secretarías que manejan el tema, para poder llegar a acuerdos y llegar a ciertos consensos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:


Observaciones al PMDOT 2021 - 2033 → AL DIAGNÓSTICO

ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:  
Concejala Santiago Guarderas, Concejala Luz Elena Coloma, Concejala Gisela Chalá

RESUMEN DE OBSERVACIONES:

- No se identifica una evaluación del PMDOT anterior, esta evaluación servirá para definir el alcance de la actualización.
- Incorporar como otra problemática la "desactualización de los límites de las parroquias urbanas y rurales.
- Incorporar como un documento de sustento de la ordenanza la evaluación del PMDOT anterior.
- Analizar las diferencias con el último PMDOT, considerando si se están resolviendo las problemáticas que actualmente tiene la ciudad, como el crecimiento desorganizado, la gran cantidad de asentamientos no regularizados.
- Limitado y errático diagnóstico (refiriéndose al Modelo territorial actual), se solicita que corrija, que se en especial en la inclusión de la ausencia de políticas de acceso para pueblos y nacionalidades, discapacidad, como de grupos de atención prioritaria, y en varias secciones; utilización del suelo, límite urbano, movilidad, gestión de residuos, abastecimiento de agua, etc.
- Que se incluya más elementos cuantitativos y/o líneas bases
- Que se incluya diagnóstico de condiciones sociales, y la afectación por la pandemia por COVID-19, como aumento de las brechas de desempleo, impactos del incremento de la violencia, no se plantea acceso derechos educación, salud entre lo más relevante. No se incluye nada naturaleza y animales.
- Incluir relaciones de género desiguales, rechazo a orientaciones sexuales, racismo estructural a indígenas y población afro-ecuatoriana, xenofobia y movilidad humana, situación de los adultos mayores, situación de niños, niñas y adolescentes, trabajo infantil, otras situaciones de exclusión.

PERTINENCIA: Parcial (si consta, pero se profundizó en función de la observación)



Primero vamos al bloque de observaciones al diagnóstico. Básicamente, las observaciones fueron de este tipo, se observaron que en el diagnóstico no estaba detallado lo que es impactos sociales, caracterización social, el tema de asentamientos humanos, ciertos datos cuantitativos; también se observaba que, al parecer no había evaluación del plan de desarrollo anterior, y cosas así puntuales. Faltaban líneas bases y un enfoque bastante más amplio, de género y de derechos. En función de esas observaciones, lo que hicimos es ampliar.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033 → AL DIAGNÓSTICO

PERTINENCIA: Parcial

TEXTO ORIGINAL	AJUSTE REALIZADO
<p><b>I. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO</b>            Texto explicativo donde se indicaba brevemente que contiene el diagnóstico y se remitía a revisar el Apéndice 1, indicando que ahí se encuentra el diagnóstico completo y la evaluación de PMDOT 2015 – 2025.</p> <p>1.1 Modelo Territorial Actual al 2021 (RESUMEN)</p> <p><b>Más los APÉNDICES:</b>            1. Diagnóstico Completo (+ evaluación del anterior PMDOT)            2. Participación ciudadana en la actualización</p>	<p><b>I. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO</b>            1.1. Resumen de Evaluación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025            1.2. Resumen de Diagnóstico Estratégico del Distrito Metropolitano de Quito</p> <p>1.2.1. Sobre las Inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y fortalezas y oportunidades con las que cuenta la ciudad.            1.2.2. Sobre la caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional            1.2.3. Sobre las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del gobierno autónomo descentralizado.            1.2.4. Síntesis del Modelo Territorial Actual</p> <p>1.3. Impactos sociales de la pandemia por COVID-19 en el país.</p> <p><b>Más los APÉNDICES:</b>            •Apéndice 1: Evaluación del PMDOT 2015 – 2025 (VC)            •Apéndice 2: Diagnóstico estratégico del Distrito Metropolitano de Quito (VC)            •Apéndice 3: Participación ciudadana en la actualización del PMDOT 2021 – 2033</p>





Es importante mencionar, que todas estas temáticas constaban en el apéndice uno, sin embargo, en función de las mismas se realizaron los siguientes ajustes. El diagnóstico en la versión original solo constaba con un pequeño párrafo en donde se explicaba lo que existía en el diagnóstico que estaba en el apéndice uno; y, se mencionaba de forma muy breve, que existía la evaluación al PMDOT anterior. En función de poder aclarar y profundizar el tema, se incorporaron estos nuevos ajustes y capítulos al tema de diagnóstico.

Se incorporó el primero que es el resumen de la evaluación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 y 2025; en este documento se presenta la síntesis y los resultados de la evaluación que lo hicieron varias organizaciones, incluido las Naciones Unidas; y, se refiere al apéndice en donde consta la evaluación completa de todo este instrumento. Además, se agregó el segundo capítulo que tampoco estaba en el original, que es el resumen del diagnóstico estratégico, en donde se incorpora las principales temáticas, en donde justamente se caracteriza toda la parte social de la ciudad.

- El primero, habla sobre inequidades y desequilibrio socio territoriales;
- El segundo, habla sobre la caracterización de los asentamientos humanos existentes;
- El tercero, sobre la caracterización de actividades económicas productivas; y,
- El cuarto, la síntesis del modelo territorial actual.

Básicamente, lo que hicimos es incorporar en todos estos capítulos, las precisiones que nos pedían que hagamos, y ahora sí, dentro del diagnóstico es mucho más fuerte ya leerlo, se ve todo el resumen de lo que es los tres apéndices, que son: el apéndice de evaluación, el de diagnóstico y el de participación ciudadana. Con eso, se absolvieron todas las observaciones de varias personas sobre el diagnóstico.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Observaciones al PMDOT 2021 - 2033

Alineación normativa y programática



ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:

Concejala Gisela Chalá

RESUMEN DE OBSERVACIONES:

- En la ilustración, la alineación normativa es errática, señalan únicamente planes consultados para la formulación, como Agendas es decir acuerdos universales internacionales, es fundamental que se incluya: decreto presidencial 60 (PLAN PLURINACIONAL PARA ELIMINAR LA DISCRIMINACION RACIAL Y LA EXCLUSION ETNICA Y CULTURAL), el decreto presidencial 915 (objetivos y metas del programa de actividades del decenio internacional para los afro descendientes: reconocimiento, justicia y desarrollo), la Declaración y Programa de Acción de Durban de las Naciones Unidas (combatir la incitación al odio racial, abordar la discriminación en el empleo, la salud, las políticas y la educación), Resolución de concejo Metropolitana C236 del año 2012 (decenio para el pueblo afro quiteño y se compromete a la eliminación de toda forma de discriminación con mecanismos directos para su concreción.

PERTINENCIA: Parcial



El segundo, viene el bloque de las observaciones sobre propuesta, están en ciertos grupos. La primera tenía que ver sobre la lineación normativa y programática, nos observó la concejala Gissela Chalá que no se incluía en el cuadro de ilustraciones ciertas normativas en instrumentos importantes, como, por ejemplo, instrumentos de Durban, el decreto 60 y el decreto 915, todos estos relacionados al tema de derechos y de cosas de inclusión.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033

Alineación normativa y programática



PERTINENCIA: Parcial

TEXTO ORIGINAL

AJUSTE REALIZADO

2.1. Alineación normativa y programática

2.1. Alineación normativa y programática

2.1.1. Marco normativo general del PMDOT

2.1.1. Marco normativo general del PMDOT



Se agregó:

Nota: Por la naturaleza del PMDOT se presenta en la ilustración la mayoría de normativa relacionada con desarrollo y ordenamiento territorial, pero es importante tomar en cuenta que para el desarrollo del PMDOT se tomaron en cuenta otras normas y leyes de temáticas específicas, como por ejemplo los decretos presidenciales 60 y 915, entre otros.

2.1.2. Alineación programática del PMDOT

2.1.2. Alineación programática del PMDOT



Se agregó:

Nota: Por la naturaleza del PMDOT se presenta en la ilustración la mayoría de instrumentos relacionados con desarrollo y ordenamiento territorial, pero es importante tomar en cuenta que para el desarrollo del PMDOT se tomaron en cuenta otros instrumentos de temáticas específicas como la Declaración y el Programa de Acción de Durban (que propone medidas concretas para combatir el racismo, la discriminación racial, la xenofobia y las formas conexas de intolerancia), entre otros.



Básicamente, lo que hicimos para absolver esto, es agregar ciertas notas específicas, porque es importante tener en cuenta que la lineación del PMDOT, básicamente tienen que estar



los instrumentos que mandan la ley y la metodología de SEMPLADES, que son los grandes elementos programáticos de la planificación urbana, sin embargo, es muy importante incluir, básicamente lo que especificamos, es que además de estos instrumentos que son los generales, hay una serie de instrumentos específicos que también son tomados en cuenta para la elaboración, como específicamente lo que nos pidieron que incluyamos, Durban, los decretos y también hay otros instrumentos específicos según las temáticas de cada objetivo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

*Observaciones al PMDOT 2021 - 2033* → **Visión de Desarrollo del DMQ**

**ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:**  
Concejala Gisela Chalá, Concejal Juan Carlos Fiallos, Representantes de las Administraciones Zonales

**RESUMEN DE OBSERVACIONES:**

- El generar oportunidades equitativas para una vida digna, no es igual a GARANTIZA DERECHOS para una vida JUSTA, remarcando que la Constitución promueve un estado de derechos, entendiendo que una visión de derechos busca la igualdad y la movilidad social, al igual que en la misma visión no se incluye nada sobre la erradicación de las violencias el racismo y xenofobia.
- Se debe validar con la ciudadanía
- La visión debe ser construida con la ciudadanía, con enfoque de ser líderes en procesos de implantar una sociedad llena de derechos, ciudad inteligente con procesos tecnológicos que sirvan para la nueva visión de Quito productivo.
- No se debe hablar solo de derechos sin tomar en cuenta que los ciudadanos y el gobierno tienen obligaciones, Quito debe ser también responsable

**PERTINENCIA:** Parcial



Estas son las observaciones respecto de la visión del desarrollo, en resumen, porque tenemos varias observaciones, pero las más fuertes quizá iban de la concejala Chalá, del concejal Juan Carlos Fiallo y de los representantes de las administraciones zonales.

Para resumir las observaciones, se podría decir que decían que no se nota el enfoque de derechos, que no se nota el enfoque de justicia, que debía haber sido validado y trabajado con la ciudadanía, y también, que no se puede solo hablar de derechos sino también se tiene que hablar de obligaciones.

Esas son las grandes temáticas que se observaban a la visión, lo que hicimos para esto, es primero es importante decir que tuvimos reuniones temáticas con varias áreas y realizamos una validación con todos los representantes de las administraciones zonales, hicimos una reunión en zoom, analizamos y revisamos todo el documento, entre ellos la visión.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





Observaciones al PMDOT 2021 - 2033		Visión de Desarrollo del DMQ	
PERTINENCIA: Parcial			
TEXTO ORIGINAL		AJUSTE REALIZADO	
II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033		II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033	
2.2. Lineamientos Estratégicos		2.2. Lineamientos Estratégicos	
2.2.1. Visión de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito al 2033.		2.2.1. Visión de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito al 2033.	
<p>En el 2033, el Distrito Metropolitano de Quito es inclusivo, competitivo, seguro, resiliente a partir de su diversidad; y cohesionado en lo territorial, social y económico. Cuenta con un modelo integral de desarrollo sostenible, compacto y policéntrico; y, de gobernanza responsable, transparente y eficiente; que genera oportunidades equitativas para una vida digna, sana, productiva y recreativa; mejorando la calidad de vida de sus habitantes.</p>		<p>En el 2033, el Distrito Metropolitano de Quito <b>es un territorio de derechos e inclusión social</b>; seguro; <b>responsable</b>; competitivo; resiliente a partir de su diversidad; y cohesionado en lo territorial, social y económico. Cuenta con un modelo integral de desarrollo sostenible, compacto y policéntrico; y, de gobernanza responsable, transparente y eficiente; que genere oportunidades equitativas para una vida plena, sana, <b>justa, libre de violencias y discriminación, productiva</b> y recreativa; mejorando la calidad de vida de sus habitantes, <b>de la naturaleza y los animales</b>.</p>	
<small>*Reunión de validación con representantes zonales</small>			

Producto de ese trabajo tenemos una nueva visión que incluye los lineamientos que nos pedían, la visión final es esta:

*“En el 2033 el Distrito Metropolitano de Quito, es un territorio de derechos e inclusión social, seguro, responsable, competitivo, resiliente a partir de su diversidad y cohesionado en lo territorial, social y económico. Cuenta con un modelo integral de desarrollo sostenible, policéntrico, de gobernanza responsable, transparente y eficiente, que genera oportunidades equitativas para una vida plena, sana, justa, libre de violencias y discriminación, productiva y recreativa, mejorando la calidad de vida de sus habitantes, de la naturaleza y los animales”.*

Está señalado con negro los nuevos conceptos que se incluyeron, algo que me había olvidado, también nos hicieron la observación de que no se mencionaba a la naturaleza y a los animales y era verdad, está incorporado eso, el tema de justicia y también el tema de las violencias, de que no exista violencia.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Abg. Eduardo Del Pozo, Mgs. Analía Ledesma, Luis Reina, y, Dra. Brith Vaca, a las 16h15. (20 concejales).**



**Observaciones al PMDOT 2021 - 2033** → Políticas transversales:  
- Sobre el enfoque de derechos - 

**ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:**  
Concejala Gisela Chalá

**RESUMEN DE OBSERVACIONES:**

- Se debe incorporar en todo el documento y en la lógica, varias precisiones sobre enfoque de derechos y desarrollo social, mejorar la estructura, incluir las consideraciones de Consejo de Derechos....

**PERTINENCIA:** Parcial



Aquí vienen las observaciones de las políticas de enfoque, nos habían hecho un informe la comisión, al respecto de que no existe la presencia de enfoque de derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Observaciones al PMDOT 2021 - 2033** → Políticas transversales:  
- Sobre la participación ciudadana - 

PERTINENCIA:	Parcial
TEXTO ORIGINAL	AJUSTE REALIZADO
<p><b>II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033</b></p> <p>2.2. Lineamientos Estratégicos</p> <p>2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033</p> <p><b>Sobre la gestión institucional:</b> (Existía políticas transversales, en dicha sección, políticas de participación ciudadana)</p> <p>2.3. Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos.</i> <i>Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil</i></p> <p>2.3.1. Políticas específicas del OE1 2.3.2. Estrategias operativas del OE1 2.3.3. Líneas de acción del OE1</p> <p>(se mencionaba de manera transversal el enfoque de forma general y sin categorización)</p>	<p><b>II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033</b></p> <p>2.2. Lineamientos Estratégicos</p> <p>2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033</p> <p><i>*Se fortaleció la sección de gestión institucional con el enfoque.</i></p> <p>2.3 al 2.7- Objetivos Estratégicos del PMDOT 2021 - 2033</p> <p><i>*En todos los capítulos se incluyó políticas que mencionen el enfoque.</i></p> <p>2.3. Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos y todas.</i> <i>Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil.</i></p> <p>2.3.1. Políticas específicas del OE1 2.3.2. Estrategias operativas del OE1 2.3.3. Líneas de acción del OE1</p> <p><i>*En todas se incluyó la subsección Sobre la participación ciudadana</i></p>



\*Reunión de validación con representantes zonales

Estos son los ajustes. En el documento original existía en el capítulo: “Políticas Transversales”, cuatro grandes políticas de enfoque de derechos, éstas incluían todos estos temas: derechos, género, interculturalidad, inclusión, sin embargo, lo que se hizo es acercarnos y trabajar con varias personas expertas del tema, con el Consejo de Protección de Derechos, también con el equipo de la concejala, para poder definir y ampliar esto. En función de ese trabajo, ahora existen siete políticas transversales con enfoque de derechos



totalmente fortalecidos, que están más amplias y abarcan todas las temáticas que deben incorporarse.

Además de eso, se incorporó este tema en todos los objetivos específicos, dentro de la sección 2-3 a la 2-7 en todos los objetivos cuando ustedes revisen las políticas, van a ver que se incluye este enfoque de una manera más clara, si bien en el momento que está en política transversal influye en todo el documento, fue oportuno poder agregar también en cada objetivo.

Además, en el objetivo seis, se incluye incluso en toda la redacción del eslogan, en la redacción del objetivo, se incluye esto, el nuevo eslogan es: “Por un Quito de bienestar y derechos” y el objetivo se cambió a esta redacción:

*“Asegurar una vida plena y justa, con igualdad de oportunidades, con acceso a salud, educación, cultura y seguridad”.*

Y en cada sección: políticas, estratégicas y líneas de acción, se dividió en temas; ahora hay una subsección que se llama: “Derechos de Inclusión”, otra que se llama: “Educación, Salud, Cultura, Seguridad”; entonces, básicamente se reestructuró en su integralidad el objetivo seis.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

<p><b>Observaciones al PMDOT 2021 - 2033</b></p> <p><b>ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:</b> Representantes de las Administraciones Zonales, varios Concejales/las</p> <p><b>RESUMEN DE OBSERVACIONES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ Varios aportes respecto a incorporar estrategias enfocadas a mejorar los procesos de participación mediante la capacitación de los representantes, desarrollo de modelo de gestión para mejorar el flujo de información entre todos los niveles de participación ciudadana; mejora de procesos de elaboración de presupuestos participativos; banco de proyectos; involucramientos en proyectos de empresas públicas municipales; incremento de la eficiencia municipal, agilización y modernización de trámites municipales; inclusión de personas con movilidad reducida; modelo educativo municipal homologado, camino climático; entre otros.</li><li>□ Existen quejas de que no se socializo con los representantes zonales de este año</li></ul>	<p><b>Políticas transversales:</b> <b>- Sobre la participación ciudadana -</b></p> 
<p><b>PERTINENCIA:</b> Parcial</p> 	

Ahora vamos a varias observaciones que tienen que ver con la participación ciudadana. En la reunión que tuvimos de socialización con los administradores zonales, este es el tema más recurrente; y, fue muy oportuno, porque pasamos de la crítica que originalmente había de que no sentían que hubo un proceso participativo, a un trabajo de verdadero



aporte. Entre las cosas que se pedían básicamente, es que se pueda poner en el plan estos temas específicos, líneas acción específicas, como el tema de implementar modelos de gestión para que la participación ciudadana sea un poco más efectiva, porque al momento no hay una línea clara y comunicación fuerte entre ciertos representantes de diferentes niveles, quizá los parroquiales no se comunican con los zonales, etc.

Otro tema que propusieron, es que es importante la capacitación, decían que para poder ejercer bien la participación ciudadana se les tiene que capacitar.

Temáticas de este tema súper específicas, se trabajó para incluirlas como líneas de acción, consta ahora de forma directa.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033		Políticas transversales: - Sobre la participación ciudadana -
<b>PERTINENCIA:</b>	Parcial	
<b>TEXTO ORIGINAL</b>	<b>AJUSTE REALIZADO</b>	
<p><b>II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033</b></p> <p>2.2. Lineamientos Estratégicos</p> <p>2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033</p> <p><i>Sobre la gestión institucional:</i></p> <p>(Existía políticas transversales, en dicha sección, políticas de participación ciudadana)</p> <p>2.3. Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos. Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil</i></p> <p>2.3.1. Políticas específicas del OE1</p> <p>2.3.2. Estrategias operativas del OE1</p> <p>2.3.3. Líneas de acción del OE1</p> <p>(se mencionaba de manera transversal el enfoque de forma general y sin categorización)</p>	<p><b>II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033</b></p> <p>2.2. Lineamientos Estratégicos</p> <p>2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033</p> <p><i>*Se fortaleció la sección de gestión institucional con el enfoque.</i></p> <p>2.3 al 2.7- Objetivos Estratégicos del PMDOT 2021 - 2033</p> <p><i>*En todos los capítulos se incluyó políticas que mencionen el enfoque.</i></p> <p>2.3. Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos y todas. Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil.</i></p> <p>2.3.1. Políticas específicas del OE1</p> <p>2.3.2. Estrategias operativas del OE1</p> <p>2.3.3. Líneas de acción del OE1</p> <p><i>*En todas se incluyó la subsección Sobre la</i></p>	
		<p>web.whatsapp.com • ahora</p> <p>Redes Concejo</p> <p>+593 99 229 3814: Punto único</p>

Todas estas observaciones de participación se concretan de esta manera en el documento. En políticas trasversales se fortaleció la sección de gestión interinstitucional con enfoque, en este momento hay políticas específicas que hablan de la participación ciudadana como una manera, incluso correctiva, para que de aquí en adelante podamos trabajar en todo el tema de actualización de forma permanente.

Delos objetivos del 2.3 al 2.7, es decir en todos, se incorporó políticas que mencionan esta manera de trabajo participativo; y, en el objetivo específico uno, se agregó una sección específica que habla sobre participación ciudadana, la cual tiene políticas, estrategias, líneas de acción y metas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Observaciones al PMDOT 2021 - 2033

ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:

Cecilia Pérez Andrade

RESUMEN DE OBSERVACIONES:

- La planificación y ordenamiento territorial desde una perspectiva que supere los límites administrativos y vean el territorio desde múltiples escalas, incluso planificando desde una visión del recurso hídrico a través de las cuencas hidrográficas

Políticas transversales:  
- Sobre en enfoque región -



PERTINENCIA: Parcial



El siguiente bloque tiene que ver con el enfoque región.

Básicamente la observación iba a que no tenemos que planificar solo del Distrito Metropolitano, sino que tenemos que ampliar la visión y empezar a trabajar como una zona, una región y trabajar con todos nuestros vecinos. En ese sentido, básicamente fue una aclaración.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033

Políticas transversales:  
- Sobre la participación ciudadana -



PERTINENCIA: Parcial

TEXTO ORIGINAL

II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033

2.2. Lineamientos Estratégicos

2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033  
*Sobre la concepción de territorio y sus pobladores*  
(Existe una política sobre eso)

2.10. PLANES MAESTROS, PROGRAMAS Y PRESUPUESTO REFERENCIAL  
(Se lo menciona y deriva al Apéndice 6)

**Apéndice 6: Proyectos Bilaterales propuestos (GADs provincial, circunvecinos, rurales; y otras instituciones)**  
(Constan la propuesta conjunta de Proyectos bilaterales con el GAD provincial de Pichincha, los GADs vecinos, los GADs de parroquias rurales; con la Mancomunidad del Chocó Andino, sobre el manejo conjunto de recursos hídricos en la región. Además el tema esta desarrollado en el PUGS.)

AJUSTE REALIZADO

II. PROPUESTA DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DMQ, 2021 – 2033

2.2. Lineamientos Estratégicos

2.2.2. Políticas Transversales en el PMDOT 2021 -2033  
**b)Sobre la concepción de territorio y sus pobladores**  
*\*Se fortaleció la sección la política sobre trabajo bilateral*

2.10. PLANES MAESTROS, PROGRAMAS Y PRESUPUESTO REFERENCIAL

**Apéndice 6: Proyectos Bilaterales propuestos (GADs provincial, circunvecinos, rurales; y otras instituciones)**



Ese enfoque siempre estuvo en el documento, de hecho, en la versión original teníamos política específica en la sección sobre cómo se debe concebir al territorio y a sus



pobladores, y existe un anexo que justamente muestra los proyectos bilaterales propuestos, en donde están todos los temas que se mencionaban de trabajar de forma conjunta, por ejemplo, el tema de fuente hídricas están dentro; básicamente lo que se hizo en el ajuste, es que se fortaleció la política para que sea un poco más evidente; y, se escribió en la sección de “planes, programas y maestros”, de una manera mucho más fuerte.

La explicación de qué contiene el apéndice seis, el apéndice seis se trabajó con todos los GADS, con el GAD provincial, con todos los GADS vecinos y con varias organizaciones, para dejar ya establecido todos los proyectos bilaterales que se tiene que hacer para el manejo de cosas bilaterales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033 → Objetivos estratégicos /alineación

ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:  
Varios

RESUMEN DE OBSERVACIONES:  
 Varios

PERTINENCIA: Parcial

Nos hicieron una observación sobre el tema en general de los objetivos y las alineaciones.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033 → AL DIAGNÓSTICO

PERTINENCIA: Parcial

TEXTO ORIGINAL	AJUSTE REALIZADO
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<b>Objetivos Estratégicos</b>
Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos</i> Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil.	Objetivo Estratégico 1: <i>Por un Quito con todos y todas</i> Ejercer una Gobernabilidad y Gobernanza de proximidad, responsable, transparente y ágil.
Objetivo Estratégico 2: <i>Por un Quito sustentable</i> Promover una Gestión Integral Ambiental y de Residuos responsable y sustentable.	Objetivo Estratégico 2: <i>Por un Quito sustentable y seguro</i> Promover una gestión integral ambiental, de residuos y de riesgos, responsables y sustentables
Objetivo Estratégico 3: <i>Por un Quito para todos</i> Consolidar Comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con un hábitat de calidad.	Objetivo Estratégico 3: <i>Por un Quito para todos y todas</i> Consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad
Objetivo Estratégico 4: <i>Por un Quito conectado</i> Brindar Opciones de Movilidad y Conectividad confiables, de calidad, eficientes y seguras.	Objetivo Estratégico 4: <i>Por un Quito conectado</i> Brindar Opciones de Movilidad y Conectividad confiables, de calidad, eficientes y seguras.
Objetivo Estratégico 5: <i>Por un Quito próspero</i> Impulsar la Productividad y Competitividad para un crecimiento económico, inclusivo y con responsabilidad social.	Objetivo Estratégico 5: <i>Por un Quito próspero</i> Impulsar la Productividad y Competitividad para un crecimiento económico, inclusivo y con responsabilidad social.
Objetivo Estratégico 6: <i>Por un Quito de bienestar</i> Asegurar una Vida Digna con igualdad de oportunidades; con acceso a salud, educación, cultura y seguridad.	Objetivo Estratégico 6: <i>Por un Quito de bienestar y derechos</i> Asegurar una vida plena y justa, con igualdad de oportunidades; y con acceso a salud, educación, cultura y seguridad.



Básicamente en los títulos, en los nombres o en los enfoques generales. Aquí está el texto original y a un lado está el texto ajustado que ya se trabajó con las diferentes áreas, con los diferentes equipos de los señores concejales.

En el primer objetivo básicamente lo que cambia es “y todas” y eso se corrige en todo el documento; en muchas partes del documento siempre se hablaba de todos o todas las personas, nos hicieron esa observación en todo el documento y tiene ahora el tema “y todas”. Sin embargo, más allá dentro del objetivo uno, se fortaleció lo que ya había mencionado, gestión de participación ciudadana, también pidieron cosas específicas al respecto de transparencia y combate a corrupción.

En el objetivo dos básicamente se amplía, al inicio solo estaba Gestión Integral Ambiental de Residuos, Responsable y Sustentable, se amplía todo un eje de riesgos. Ahora el objetivo dos, es promover una gestión integral - ambiental de residuos y de riesgos responsables y sustentables, esto porque hay algunas observaciones específicas del tema de riesgos que me voy a referir más adelante, pero eso también cambió de forma sustancial al objetivo dos, porque tiene nuevas secciones.

En el objetivo tres, se aumenta que: “cuenten con servicios”, antes el objetivo tres solo decía: “consolidar comunidades y barrios sostenibles inclusivos y resilientes que cuenten con un hábitat de calidad”, se aumenta por pedido el que “cuenten con servicios y un hábitat de calidad”; además, de que se categoriza este objetivo y ahora se tiene secciones mucho más claras para hablar del territorio y para hablar el tema de abastecimiento de servicios básicos, que es algo que nos habían pedido.

El siguiente objetivo no tuvo mayor cambio, básicamente tuvo cambios en metas, había solicitudes de que especifiquemos ciertas metas, por ejemplo, decía tres terminales terrestres y nos pedían que especifiquemos cuáles eran, y todos esos ajustes están hechos en la nueva versión del documento.

En el objetivo cinco tampoco hubo observaciones, ese está igual, ese es el único objetivo que no tuvo ningún cambio. El objetivo seis, básicamente se aumenta el tema: “y, derechos”, antes era: “Por un Quito de Bienestar” ahora es: “Por un Quito de Bienestar y de Derechos”.

También, el tema de que antes decía: “Asegurar una vida digna y de igualdad” acá ahora dice: “Asegurar una vida plena y justa con igualdad de oportunidades y con acceso a salud, educación, cultura y seguridad”. El documento en sí, el objetivo seis como había dicho es el que más cambia, porque se le estructura y se pone de manera más clara todas las temáticas que nos observaron.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Por temas

Haga clic para agregar subtítulo

Aquí era los bloques por grandes temas para finalizar.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

<i>Observaciones al PMDOT 2021 - 2033</i> → <b>Modelo Territorial Deseado</b> - Sistema Natural -	
<b>PERTINENCIA:</b> Parcial	
<b>OBSERVACIONES</b> <b><u>Concejal Juan Manuel Carrión</u></b>	<b>AJUSTE REALIZADO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>❑ Es necesario realizar énfasis en el tema ambiental y establecer que esa expansión de la mancha urbana, tiene que evitar explícitamente las áreas de protección ecológica y áreas naturales protegidas</li><li>❑ Realizar una clara mención que en el Chocó Andino está prohibida la minería, indicando que: "las entidades municipales de control, evitarán y controlarán la explotación minera metálica en todas sus fases y escalas, en las áreas protegidas que son parte del Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas, así como, en fuentes agua, y anillos de crecimiento urbano, rural y centros poblados en el territorio de la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino; 5) Corregir la ortografía en la palabra microregiones</li></ul>	Son observaciones al proyecto de ordenanza y al PUGS. Sin embargo, se revisó y como producto de la observaciones se incorporó en la sección 2.4.1 y 2.4.2, política y estrategia relacionadas con lo que se solicita puntualizar.

Tenemos varias observaciones del concejal Juan Manuel Carrión al respecto del sistema natural, solo para decirlo de cierta manera resumida.

La mayoría de observaciones tiene que ver con el PUGS y con la parte del modelo territorial, sin embargo, tuvimos una reunión con los equipos de PUGS para poder definir, entonces, básicamente en función de las observaciones se incorporan las mismas en la sección 2.4.1 y 2.4.2, que son las políticas y estrategias relacionadas con todo el tema del sistema ambiental.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





*Observaciones al PMDOT 2021 - 2033* → Patrimonio

<b>PERTINENCIA:</b> Parcial	
<b>Observaciones de Concejala Luz Elena Coloma</b> Varias observaciones, de que el tema de patrimonio es débil, sin políticas, estrategias y metas	<b>AJUSTE REALIZADO</b> *En todo el documento se fortaleció lo relacionado con patrimonio, se incrementaron varias políticas, estrategias y metas sobre patrimonio en los Objetivos Estratégicos 2, 3 y 6. Se trabajo con el equipo de la Concejal y con el IMP.

quito

Hay otras observaciones sobre el tema del patrimonio de la concejala Luz Elena Coloma, son varias observaciones que se pueden resumir entre el tema patrimonial que era tratado de una manera muy débil, no había políticas fuertes, no había estrategias fuertes, no había metas ni líneas de base. Para poder resolver este tema, nos reunimos con el equipo de la señora concejala y también con el Instituto encargado de esto y afinamos; en este sentido, se incorpora en el objetivo 2, 3 y 6, varias políticas consensuadas entre estos tres grupos de políticas, estrategias, líneas de acción y metas concretas para el 2033.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

*Observaciones al PMDOT 2021 - 2033* → Presupuesto

<b>PERTINENCIA:</b> Parcial	
<b>Observaciones varias</b> Insuficientes Desproporcionado por sectores	<b>AJUSTE REALIZADO</b> Se ajusto los valores, antes tenia datos de planes plurianuales a 2023, ahora se realizó proyecciones al 2033

quito

Había observaciones respecto del presupuesto, nos decían que ciertos temas parecían el valor insignificante en comparación de otros temas, básicamente, en la primera versión constaban los proyectos hasta el 2023 de la planificación plurianual, en función de esas observaciones, lo que se hizo es un trabajo con todas las áreas para hacer una proyección al



2033. Actualmente, el presupuesto que van a ver en la nueva versión ya es más equitativo entre varias secciones; y, tiene los valores aproximados al 2033.

**Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Gissela Chalá, a las 16h29. (21 concejales).**

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Observaciones al PMDOT 2021 - 2033		Objetivo 6
<b>PERTINENCIA:</b> Parcial		
<b>Observaciones varias</b>		<b>AJUSTE REALIZADO</b>
Sin Estructura		Se amplió y fortaleció
Sin fuerza en puntos sociales y de derechos		Se abrió la estructura por temas
Incremento de metas		Se incrementaron las metas, con pocas excepciones
Asentamientos humanos de hecho		Se incremento políticas, estrategias, líneas de acción y metas
Concesión onerosa de derechos		Se incremento políticas, estrategias, líneas de acción y metas
Red Verde Urbana		Infraestructura verde
no se especifica cómo se pretende permitir la continuidad de las industrias que ya están asentadas		*Se incrementa una estrategia más específica en la sección 2.5.2. Estrategias operativas del OE3. *Este tema se menciona además en el MTD, y el detalle de como se da la continuidad está explicado en el PUGS (no es retroactivo)

Aquí ya son temas muy puntuales que voy a ir muy brevemente, todos fueron asumidos. El primero tiene que ver con que no había tanta estructura en el documento, nos pedían que haya un poco más de orden, se hizo esto en todo el transcurso del documento el abrir secciones, como les decía con el objetivo seis que antes estaba en un solo bloque todo, ahora está dividido por derechos de inclusión, salud, educación, seguridad.

Nos decían que no había fuerza en los puntos sociales y en el tema de derechos, como ya expliqué al inicio, se hizo un cambio en todo el documento para poder incorporar el enfoque y resaltar más cosas sociales en todo el documento, en especial en el objetivo seis y en políticas transversales.

El siguiente, había varias peticiones puntuales de incremento de metas de todo tipo, nos pedían que hagamos cambios, que incorporemos metas, que revisemos ajustes. Para este trabajo se reunió con todos los ejecutores y con la mayoría de los equipos también de los señores y señoras concejales, para poder llegar a acuerdos en ciertas metas; con pequeñas excepciones no se incorporaron, quizás no se incorporaron cuatro metas, todo el resto de metas que propusieron se las incorporaron, quizás con algún ajuste técnico del área ejecutora, pero la esencia en sí está incorporada.



En lo que tiene que ver con asentamientos humanos de hecho, nos pedían que sea mucho más fuerte; en ese sentido, se está incrementado política, estrategia, línea de acción; lo más importante, ya existen metas al respecto de esto. Lo mismo pasó con la concesión onerosa de derechos, ahora hay políticas, estrategias, líneas de acción y metas concretas.

El siguiente tenía que ver con una observación acerca que Red Verde Urbana es limitante, porque tenemos que ya hablar del distrito y pedían que sea Red Urbana Distrital, sin embargo, al conversar con los que manejan el tema, el acuerdo al que se llegó es que el modelo territorial deseado se habla ya de infraestructura verde, que es un término que es mucho más amplio sin dejar de mencionar el tema de Red Verde Urbana, porque está atado a cierta normativa que todavía está vigente, pero si se lee el sistema ambiental, se entiende que estamos ya en camino a la visión mucho más amplia de este manejo.

Y, la última, era una observación que nos hacía la Cámara de Industrias, que no se especifica cómo se va a permitir la continuidad de las industrias que ahora en esta nueva distribución del suelo ya no están en polígonos industriales.

Se incrementa una estrategia mucho más específica en la sección 2.5.2 al respecto de cómo hacer esto, que básicamente se deja muy en claro que no es retroactivo y que básicamente se dan incentivos para que voluntariamente si las empresas desean trasladarse se trasladen, y si no, pueden seguir ahí funcionando, cumpliendo todas las otras normativas de ley.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Tenemos para finalizar, una observación al respecto del modelo de gestión, está en diferentes observaciones, pero todas se pueden sintetizar en esto, la observación grande es que no estaba identificado de una manera muy evidente los riesgos naturales y antrópicos; y, que no existían estrategias específicas de estos riesgos naturales y antrópicos del Distrito Metropolitano.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

*Observaciones al PMDOT 2021 - 2033* → Reducción progresiva de los factores de riesgo y su mitigación

**ORIGEN DE LAS OBSERVACIONES:**  
Concejal Guarderas,

**RESUMEN DE OBSERVACIONES:**

- No esta identificado riesgos
- No existe estrategias de riesgos

**PERTINENCIA:** Parcial

web.whatsapp.com • ahora

Aquí básicamente en la aclaración es que sí existían los riesgos, pero no estaban quizás escritos de una manera tan evidente dentro del sistema natural, se llamaba Sistema Natural y de Riesgos, ustedes podían ver los mapas de dónde está el planteamiento de los mismos; y, existía este capítulo, siempre hubo el capítulo de elección progresiva de los factores de riesgo, pero estaba quizás un poco por resumir teórico, lo que hicimos es trabajar con las entidades respectivas y volverlo mucho más específico.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

*Observaciones al PMDOT 2021 - 2033* → Reducción progresiva de los factores de riesgo y su mitigación

**PERTINENCIA:** Parcial

**AJUSTE REALIZADO**

Se amplio el Objetivo 2,  
Se mejora y se incorpora estrategias por tipo de riesgos en la sección 3.3

**3.3 Reducción progresiva de los factores de riesgo y su mitigación**

- 3.3.1 La gestión de riesgos de desastres
- 3.3.2 Lineamientos generales de prevención y mitigación de riesgos

web.whatsapp.com • ahora

El principal cambio es esto, e incorpora este capítulo que se llama: “Lineamientos Generales de la Prevención y Mitigación de Riesgos”, que básicamente se menciona algo que también fue observado, que parecía que no se mencionaba el tema de movimiento de masas, aquí se lo menciona de forma directa que existe movimiento de masas y se pone ya



los lineamientos generales de las cuales tiene que el PUGS aplicarlas, y en función de esto, se desarrolla la actualización del plan de riesgos, en donde ya está toda la parte operativa.

Con esto, serian todas las observaciones que recibimos del PMDOT en su totalidad, se incorporaron con excepción de una muy específica, que nos pedían que cambiemos las tasas de electricidad, el tema de tasas, de valores específicos no es parte del PMDOT, con excepción de esta, todo el resto fue incorporado y en su mayoría acordado con los involucrados.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde de Distrito Metropolitano de Quito:** Ahora, sigue la intervención del señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Adelante.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde, buenas tardes señoras y señores concejales, autoridades y a todos los presentes en esta sala de Concejo Metropolitano.

Vamos a hacer una presentación sobre el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ya no como se la hizo en el primer debate, sino vamos a establecer un poco de las observaciones que hemos recibido, la incorporación de mejora del documento en relación a cómo todas estas políticas, esta visión y este modelo territorial se implementa, que es mucho más allá de establecer la vocación mismo de las centralidades y la vocación mismo de éste modelo de ciudad compacta.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





¿Cómo logramos que se haga realidad? Esto es un poco lo que queremos evidenciar hoy. Entonces, primero vamos a hacer una breve introducción nuevamente de cómo todo este modelo policéntrico, este modelo nuevo de ciudad compacta, de ciudad eficiente, de ciudad de desarrollo orientada al transporte, de la ciudad de los quince minutos, se ancla a los lineamientos de las políticas internacionales para el funcionamiento de las ciudades de una manera eficiente, de una manera equilibrada y de una manera justa para toda la población.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL  
HÁBITAT III (NUA) - PUGS



### UN IDEAL COMÚN...

*"Promovemos una ordenación territorial y urbana integrada, incluidas las ampliaciones urbanas planificadas sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas, a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y las necesidades de movilidad y los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar la densidad y las economías de escala y de aglomeración, según proceda."*



Fuente: HÁBITAT III, 2016

Un ideal común que es qué queremos para nuestra ciudad todos los habitantes, que es equidad:

*"Promovemos una orientación territorial urbana integrada incluida a las ampliaciones urbanas planificadas, sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra, los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad, las densidades adecuadas y los múltiples usos de espacio, así como los usos sociales - económicos mixtos, en las zonas construidas; a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y necesidades de movilidad, los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar las densidades económicas de escala y de aglomeración, según se proceda".*



Este es el objetivo principal que se ancla a los lineamientos internacionales que establece el Hábitat III, la nueva agenda urbana, los ODS, para lograr de las ciudades en general del mundo, ciudades equitativas, ciudades eficientes.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



En este contexto, algunos datos importantes del distrito, que ya lo hemos presentado antes. Menos del 10% del área del distrito es urbana, sin embargo, el 72% de la población, de los casi tres millones de habitantes que tiene Quito, habita sobre ese 10% de área urbana; por lo cual, necesitamos generar condiciones de habitabilidad, condiciones para que la gente viva de una manera con calidad de vida, no podemos simplemente empaquetar a la gente esperando que vivan solo por vivir en lo urbano, sino tenemos que dotar de calidad de vida.

El 73% de los viajes motorizados en el distrito es por medios de transporte público, esto es muy importante, es una mínima fracción de la población del Distrito Metropolitano de Quito que tiene automóvil privado, el resto y la mayoría de la población de Quito se transporta en transporte público, y es lo que necesitamos incentivar, que alrededor de los nudos de transporte público se densifique de una manera equilibrada, equitativa la ciudad; y, el aumento obviamente sobre la presión de áreas rurales y productivas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**11 ODS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES**

**ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL**  
ODS 11 - PUGS

**PUGS**  
Modelo de ocupación y estrategia territorial

Sistema policéntrico, sistema de movilidad y conectividad vial

Instrumentos de gestión: ZEIS, DRP, ORD VIVIENDA, operador urbano



En todo esto, tenemos varios lineamientos, cómo se han ido anexando las propuestas del PUGS hacia los lineamientos de los ODS. Hay diez justamente anclas hacia los ODS, en el cual en el PUGS se asientan o se territorializan a través del modelo de ocupación y estrategia territorial policéntrica, como ya vimos, el sistema policéntrico, el sistema de movilidad y conectividad; e, instrumentos de gestión. Que es lo que vamos a ver cómo implementamos esa política a través de las áreas de interés social.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**11 ODS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES**

**ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL**  
ODS 11 - PUGS

**PUGS**

Componente estructurante: clasificación y subclasificación del suelo

Componente estructurante: Estructura urbano rural, (zonas productivas, logísticas) clasificación y subclasificación del suelo

Planes complementarios al PUGS (planes parciales, zonales, maestros, especiales)







De los diferentes objetivos aquí están los ODS con las metas 4, 5 y 6, en el PUGS establecemos el componente estructurante de la clasificación urbano - rural para que quede la vocación claramente establecida y evitar de esta manera el crecimiento de la frontera urbana o de la frontera agrícola, de una manera agresiva y no planificada. El componente estructurante justamente, también incluye la sub clasificación del suelo, que va de una manera estableciendo vocaciones diferentes al territorio

¿Cuál es el territorio rural?, ¿cuál de ese territorio rural es protección ecológica?, ¿cuál de ese territorio rural es para agroproducción o para explotación de minería?, los planes complementarios al PUGS que son los que vienen después del PUGS.

El PUGS una vez aprobado no acaba ahí el trabajo, necesitamos hacer un trabajo detallado de muchas de las zonas de la capital, ya que necesitan modelos de gestión específicos especialmente en el tema patrimonio y en el tema riesgos; esos son los dos ejes más importantes que necesitamos trabajar más a detalle y establecer modelos de gestión específicas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

El diagrama muestra la alineación del Plan Urbano y de Gestión del Suelo (PUGS) con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 11. En la parte superior izquierda, se muestra el ícono del ODS 11 'Ciudades y comunidades sostenibles'. A la derecha, se indica 'ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL ODS 11 - PUGS'. El diagrama está dividido en tres secciones principales:

- M7:** Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles para todos. (Ilustración: un parque urbano con edificios al fondo).
- M8:** Reducir de forma significativa el número de muertes y de personas afectadas por los desastres, con hincapié en la protección de las personas en situaciones vulnerables. (Ilustración: una calle urbana con edificios).
- M9:** (...) poner en marcha políticas y planes integrados para promover el uso eficiente de los recursos, la mitigación y adaptación al cambio climático y la resiliencia ante los desastres. (Ilustración: un paisaje con molinos de viento).

En la parte inferior derecha, se detalla el **PUGS** con los siguientes componentes:

- Componente urbanístico:** aprovechamiento de suelo y compatibilidades
- Estándares urbanísticos (espacio público y equipamientos, áreas verdes)**
- Instrumentos de gestión y financiamiento urbano:** redistribución de COD, operador urbano

En la parte inferior del diagrama se encuentra el logo de la **Secretaría de TERRITORIO**.

Finalmente, los otros diez, establecemos que, en el PUGS dentro del componente urbanístico, el aprovechamiento de suelo y compatibilidades de una manera equilibrada, de nuevo, no queremos generar densidades poblacionales donde no tiene que estar parroquias rurales.



No queremos generar compatibilidades de actividades económicas en barrios donde no tienen que estar, barrios residenciales con industria pesada o con discotecas no puede pasar; entonces, todas estas actividades justamente necesitan anclarse a una realidad territorial.

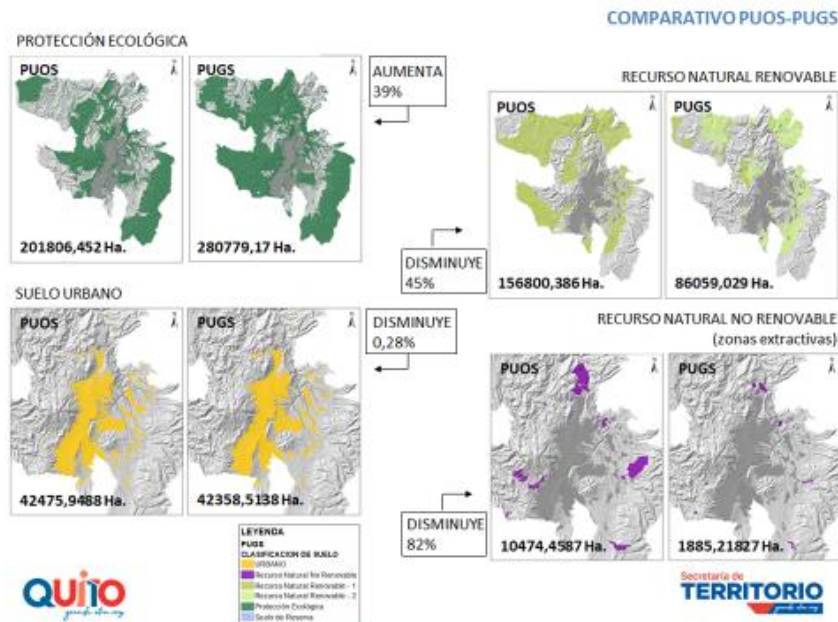
Procede con la explicación de la siguiente lámina:



En los estándares urbanísticos, y es lo que vamos a ver hoy ¿Cómo aseguramos calidad de vida a las personas? Mucho más allá de la definición de las escalas de centralidades, ¿Cómo este modelo lleva calidad de vida a las personas? Que es el objetivo final de la planificación; y, los instrumentos de financiamiento urbano, como la concesión onerosa de derechos y la implementación del operador urbano, ¿De dónde sacamos la plata para poder hacer las obras que se necesita para dar calidad de vida a nuestra gente Equipamientos recreacionales, culturales, educación, salud, cultura, etc.?

Entonces, con todo esto y como hemos visto se ancla todo este modelo propuesto hacia los lineamientos generales - internacionales y la propuesta de Plan de Uso y Gestión de Suelo, mucho más allá de lo que ya hemos presentado tantas veces el modelo policéntrico.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



¿Cuáles son en blanco y negro los beneficios que estamos generando para el distrito en escala urbana?

La protección ecológica, la hemos justamente evidenciado, los ejes principales de establecer el modelo policéntrico, siempre fueron el ambiental y el social ¿Cómo generamos protecciones ambientales y cómo generamos equidad para nuestra gente? En relación a la protección ecológica estamos aumentando un 39% más de lo que ya tenía el Distrito Metropolitano de Quito en áreas ecológicas, pasando de 201 mil hectáreas aproximadamente a 280 mil hectáreas del distrito, y la comparación que tenemos justamente aquí, justo en el primer gráfico.

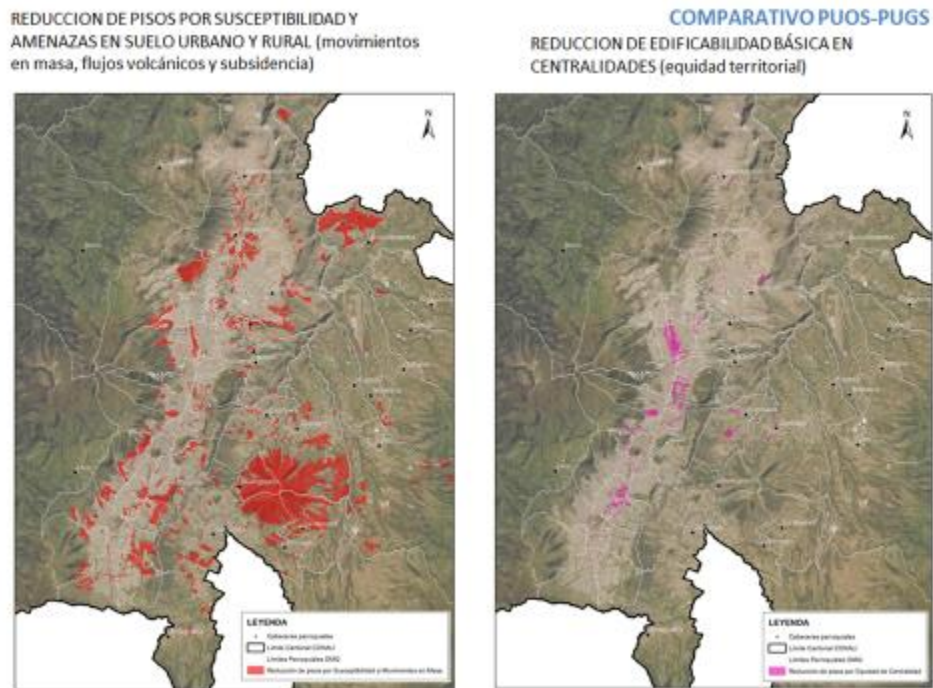
Tenemos también el recurso natural renovable que disminuye también en un 45%, porque no tenían hecho los instrumentos de planificación anteriores una determinación a detalle de dónde son los sitios en donde se produce agro producción sostenible, o dónde son los sitios en donde se hace extracción minera. Tenían unos polígonos extremadamente desproporcionados, sin que necesariamente haya producción o haya explotación minera, lo que hemos hecho es un trabajo mucho más detallado, como ven aquí, para justamente establecer cuáles son los límites de la frontera agrícola que también es importante controlar, porque amenaza a la protección ecológica.

Acá lo mismo, el recurso natural no renovable sobre zonas extractivas disminuye en un 82% de todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, como se puede ver aquí; unas áreas y unos polígonos extremadamente desproporcionados, muchos de ellos en



zonas de protecciones ecológicas, de santuarios naturales o de bosques protectores nacionales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



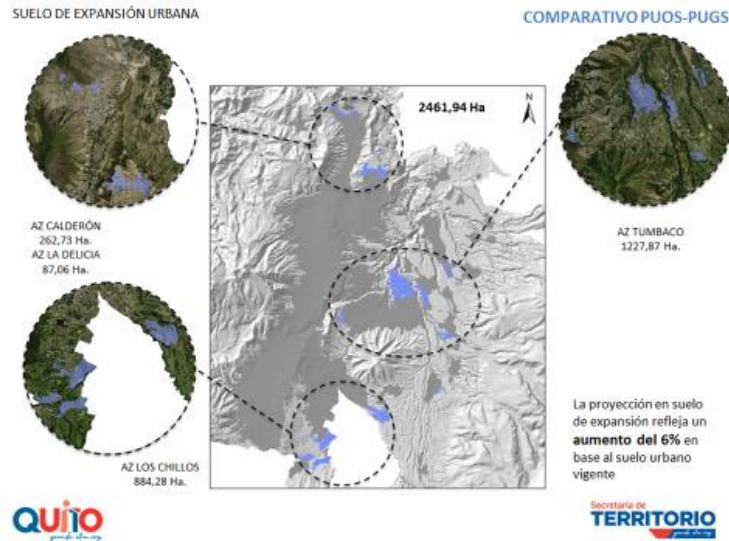
Podemos ver como se ajusta la propuesta a la del PUGS y al suelo urbano que se mantiene, ese 10% de suelo urbano se mantiene, no estamos ampliando o incrementando las áreas urbanas, lo que estamos haciendo es reconociendo donde ya existe consolidación, obviamente que estaba planteado como rural. Ya lo hemos evidenciado en muchas presentaciones que, antes la planificación tenía unas permisividades para no cambiar la clasificación, dejar como suelo rural, pero con norma urbana, eso ya no puede pasar.

Estos mapas son importantes porque son donde hemos reducido edificabilidad, número de pisos, lotes más grandes o coeficientes de aprovechamiento menor; va en relación a dos factores principales, riego y ambiente; entonces, aquí podemos ver todas las áreas que están en rojo donde hemos reducido edificabilidad con el objetivo principal de mantener la seguridad, las susceptibilidad a amenazas de la gente, reduciendo densidades o en temas ambientales, como el Ilaló, que ya podemos ver, el Río Monjas, etc.

Y acá también por temas justamente de riesgo, Solanda por ejemplo es uno de los barrios que no necesita más edificabilidades, necesita empezar reducir su edificabilidad.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí tenemos justamente, a parte de un poco ver cuáles son las condiciones ya la mancha urbana consolidada, la ciudad como lo hemos dicho no puede parar de crecer y nunca va a parar de crecer, pero lo que hacer de una manera ordenada y planificada, para eso necesitamos nuevo suelo, obviamente, porque esto también regula el mercado. Si es que nosotros cortamos totalmente el suelo de expansión, inmediatamente habrá un proceso especulativo en el único suelo habilitado que es el urbano; entonces, sí necesitamos suelos de expansión en todas las parroquias, pero de nuevo tienen que ser donde ya existe justamente una tendencia de consolidación o donde ya existe infraestructura para justamente hacerlo de una manera planificada, si no, tendremos problemas como muchas de las parroquias rurales.

Entonces, aquí tenemos la Administración Zonal Calderón, La Delicia donde estamos planteando áreas de expansión, Los Chillos, Tumbaco y la proyección de suelo de expansión que llega aproximadamente a 2.500 hectáreas de expansión para los próximos 12 años, que nos parece equilibrado, refleja un aumento del 6% del área urbana, este es un porcentaje también pequeño, pero que en relación a las tendencias de crecimiento, en relación a las parroquias que más densidad o tasa de crecimiento demográfico presentan, es lo que hemos proyectado que se necesita; además, del concepto de consolidar la ciudad urbana.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



COMPONENTE ESTRUCTURANTE

# RESILIENCIA, RIESGOS, CAMBIO CLIMÁTICO



Aquí vamos a decir cómo damos calidad de vida a nuestra gente, después de ver ya toda la propuesta que la hemos visto tantas veces ¿Cómo damos calidad de vida a nuestra gente y cómo se construyó ese modelo territorial y las asignaciones del PUGS?

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Primero, la alineación al plan de acción climática de Quito y los ODS internacionales. Para esto, se establecen tres principios ecológicos y ambientales para la construcción de esto, la ciudad carbono neutro que lo presenta el Plan de Acción Climático, reducción de la huella urbanística y restauración de ciclo ecológicos. Estos son conceptos básicos para la construcción de un modelo territorial que, juntos pueden dar el concepto general de Quito resiliente; ese Quito resiliente se ancla a tres componentes principales, la adaptación a amenazas naturales, con justamente el análisis que lo hemos hecho muy estrecho con la



Dirección de Riesgos hacia amenazas de flujos volcánicos, susceptibilidad de inundaciones, subsidencias o movimientos en masa, en donde ahora Quito podemos decir que ya cuenta con mapas de riesgo, con los cuales se puede planificar y con los cuales se construyó el PUGS.

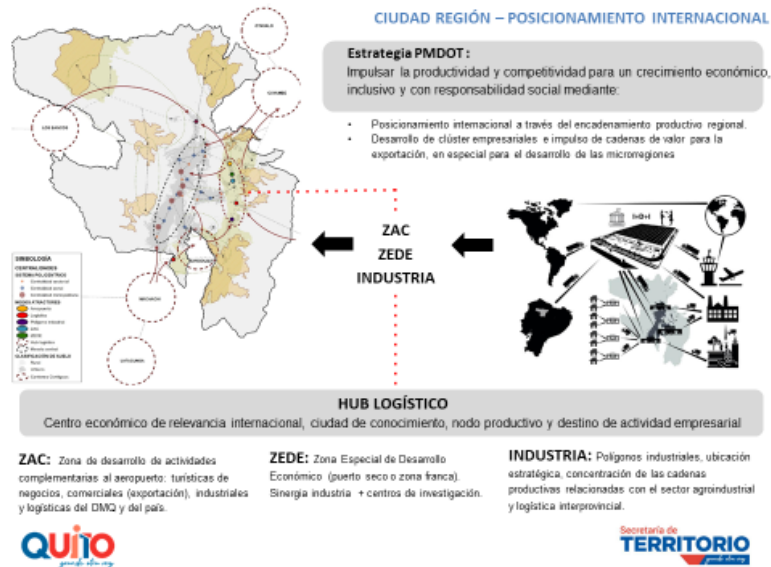
La adaptación al cambio climático con la construcción y la determinación de infraestructura verde, que fue un concepto también que se sacó de los procesos de socialización y participación, infraestructura azul, protecciones de fuente de agua, se está generando una nueva zonificación para protección de fuentes hídricas, ciudad compacta y desarrollo de entrada de transporte; y, el fortalecimiento de los corredores ecológicos verdes, ríos, quebradas, red verde, urbana y sistema metropolitano de áreas protegidas, como ya no hemos visto, con su fortalecimiento en las áreas de protección ecológica.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Dentro de este componente estructurante, tenemos el concepto de ciudad-región.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

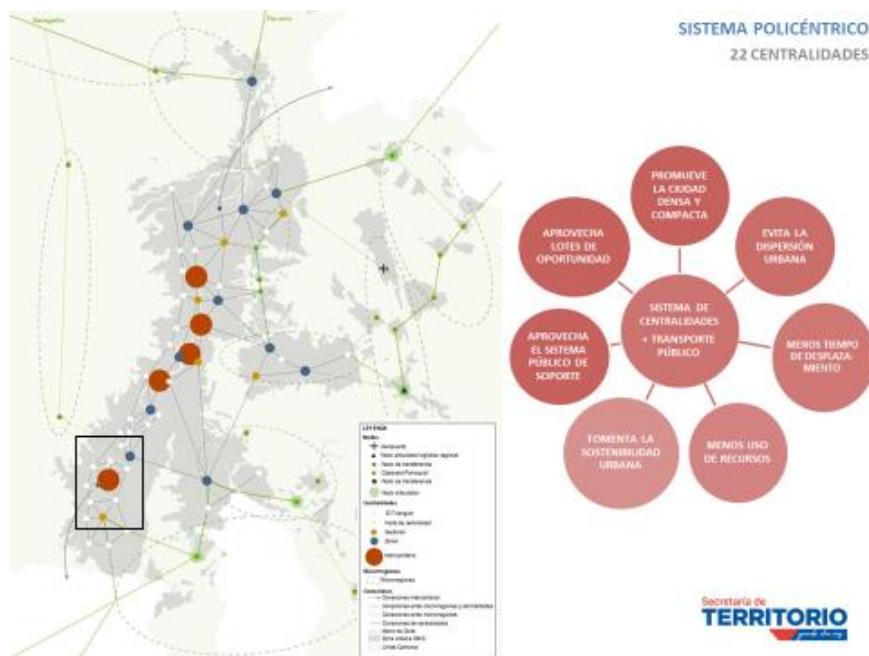




En relación justamente a cómo funciona ya el sector productivo, que es muy importante, generador de fuentes de empleo y dinamizador de la economía, pero que tiene también que estar equilibradamente insertado hacia la planificación estratégica; entonces, dentro de este, se pone justamente conceptos de posicionamiento internacional a través del encadenamiento productivo regional y desarrollo de clúster empresariales e impulso de cadenas de valor para la exportación; entonces, aquí tenemos proyectos estratégicos justamente como la zona de desarrollo de actividades complementarias del aeropuerto, que lo estamos generando, justamente el aeropuerto para que se convierta en ese anhelado puerto seco, no se puede hablar solo del concepto, necesitamos implementar usos de suelo y zonificaciones que se necesita para poder implementar la implementación de la industria.

El proyecto Zede, obviamente que ya tiene algunos años aprobado a través de un proyecto especial y que no se ha podido implementar; y, el eje de la E-35 con los cinco polígonos industriales y su fortalecimiento.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Finalmente, este es el modelo de centralidades que ya lo hemos hablado tantas veces con las diferentes escalas de centralidades; y, que la única que vale la pena recalcar en este modelo de centralidades propuesto, es que las diferentes escalas de centralidades componen un sistema complejo que da servicio justamente para dar de nuevo calidad de vida a las personas, no solo son la atención a las centralidades de escala metropolitana que





se habla de equipamientos de escala metropolitana, centros comerciales o edificaciones, sino la centralidad de escala zonal, local o barrial, que son justamente las que funcionan de esta manera; y, que van dando las compatibilidades de accesos, equipamientos y servicios de diferentes escalas.

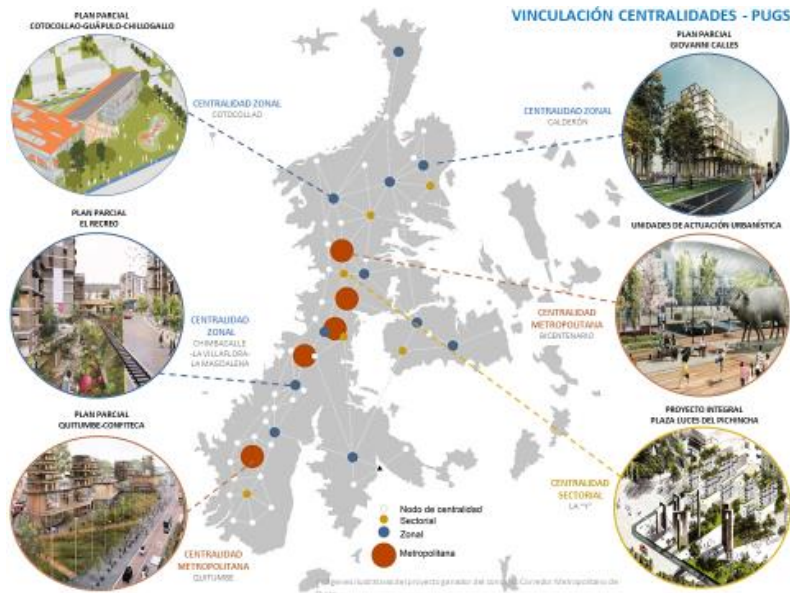
Las barriales serán justamente las que te dan el servicio día a día con complementariedad de actividades básicas: la panadería, la peluquería, el mini market.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



En cambio, cuando hablamos ya de centralidades más complejas, podemos encontrar ya hospitales, centros comerciales, centros de salud, fuentes de empleo del sector productivo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Después de esto, cuando ya hemos hablado de centralidades esto es, ¿Qué tipo de proyectos se necesita implementar en esas centralidades para dar calidad de vida a nuestros habitantes? Dar calidad de equipamientos, culturales, recreativos, educativos y de salud.

Aquí se han presentado muchos proyectos que hemos recopilado justamente de varios de los productos de concursos o mismos productos que ha hecho el mismo Municipio, aquí en el Municipio se construyó la visión 20 – 40, se construyó la estrategia de resiliencia de Quito, y también, tenemos concursos como el concurso “de la Y”, o el concurso “del corredor metropolitano”.

Aquí dentro anclado a este modelo de centralidades que ya lo planteamos, ¿Qué tipo de proyecto estratégico o detonante se necesita para dar calidad de vida, espacio público y equipamientos? Por ejemplo, en la centralidad de Conocoto ya planteaba el corredor metropolitano justamente un plan parcial en donde se establecía la necesidad de áreas verdes, Cotocollao tiene ya una dinámica microeconómica muy intensa, pero necesita evidentemente áreas verdes, necesita evidentemente equipamientos, una densidad poblacional también lo suficientemente alta, pero con una falta increíble de equipamientos; entonces, por ejemplo en esto a través de planes integrales o planificación complementaria, se puede hacer.

Lo mismo, el Plan Parcial El Recreo, que también ya se propone en el corredor metropolitano, estableciendo la necesidad de la conectividad y la regeneración de la vía férrea del eje del tren a través de Chimbacalle, Villaflora y La Magdalena.



El Plan Parcial Quitumbe, todas estas son imágenes ya de proyectos específicos para la dotación de equipamientos que llevan calidad de vida a la gente, y así, entre otros.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí tenemos justamente la vinculación de las centralidades con los proyectos integrales, ¿Que estamos haciendo en el PUGS? Todas las centralidades, todas necesitarán un proyecto integral, esto significa que los proyectos integrales justamente son el análisis justamente para la activación del espacio público, la determinación de necesidad de equipamientos; y, la valoración del patrimonio cultural y de turismo. Aquí tenemos algunas imágenes que se han generado por parte de estos concursos de los ganadores del concurso del corredor metropolitano, de cómo esto ya se asienta en arquitectura, cómo esto ya se asienta en la calidad del espacio público y los equipamientos necesarios.

Entonces, estamos poniendo la obligación de que todas las centralidades necesitan un proyecto integral, que lo trabajaremos con los diferentes actores, uno de ellos, los ganadores del concurso del corredor metropolitano.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Entonces, aquí hay algunos otros, unas imágenes interesantes de lo del corredor, esta es la Bulevar de Integración de la Estación del Metro en el Sur, en Quitumbe.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí tenemos algunos otros también de activación de espacio publico integrado con equipamientos, viviendas y centralidades, esto es lo que necesitamos finalmente después implementar.

Procede con la explicación de a siguiente lámina:



VINCULACIÓN CENTRALIDADES - PUGS  
PROYECTO INTEGRAL LUCES DE PICHINCHA



**INTEGRACIÓN TRANSVERSAL DE LA MESETA**

**ACTIVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE USOS MIXTOS  
CERCA DE LA ESTACIÓN DE METRO**

**PRIORIZACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO**



Programa Operativo del proyecto generador del concurso Corredor Metropolitano de

Esto es “la Y”, por ejemplo, una de las propuestas del corredor para implementación en el sector de la Y, lo mismo, la reactivación de ejes y las construcciones que se necesitan hacer para dotación de equipamientos liberando espacio público.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

VINCULACIÓN CENTRALIDADES - PUGS  
CONECTIVIDAD, MOVILIDAD Y SISTEMA VIAL



**EN TODOS LOS PLANES COMPLEMENTARIOS E INTERVENCIONES TERRITORIALES:**

- 1. INCORPORAR UNA RED DE MOVILIDAD ACTIVA A PIE Y EN BICICLETA INTEGRADA AL SITP**
- 2. ARBORIZAR Y MEJORAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS PARA EL USO DE LA CIUDADANÍA**

Programa Operativo del proyecto generador del concurso Corredor Metropolitano de



Todos estos son productos que ya se sacan de los planes integrales, en todos estos planes complementarios de intervenciones territoriales se maneja dos criterios, incorporar una red de movilidad activa a pie, en bicicleta y una red integrada al Sistema Integrado de Transporte Público, esto es lo que queremos incentivar, reducir automóviles, arborizar y mejorar los espacios públicos para el uso de la ciudad, como se puede ver en estas imágenes.

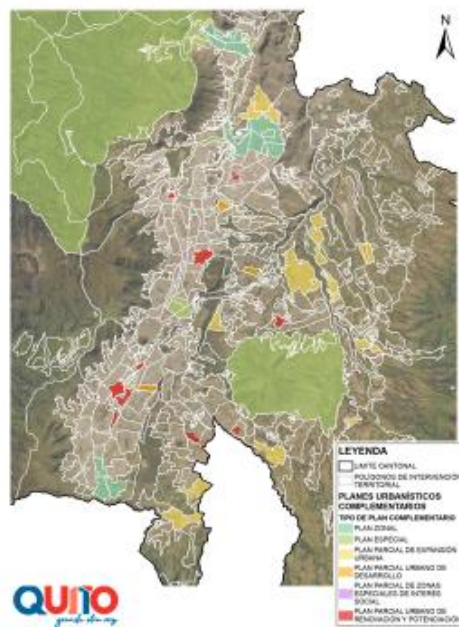
Para llegar a esto, que sería como una de las transformaciones importantes que se necesita, se necesita una obra detonante, una, ya sea de espacio público o un equipamiento necesario que necesita la ciudad, para que el resto empiece a detonar la transformación, y eso es un poco lo que se necesita implementar después en las centralidades.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Después del PUGS ¿Qué viene después del PUGS? Planes urbanísticos complementarios.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

- Los PUC son necesarios porque en la ciudad hay polígonos o áreas que por sus particularidades requieren planificación adicional y a detalle.

#### Objetivos de los planes

Los PUC permiten:

- que el municipio controle el desarrollo urbano y logre capturar plusvalías para generar mejoras en la ciudad.
- disminuir inequidades con los planes de mejoramiento, ZEIS y regularización prioritaria al ofrecer mejoras en el SPS, infraestructura, etc a áreas generalmente olvidadas.
- el acceso de grupos con menos recursos a áreas bien servidas de la ciudad al exigir porcentajes de VIS a través de la COD.

Este es el mapa que se propone de los instrumentos de planificación complementaria, son necesarios porque en la ciudad hay polígonos o áreas que por su particularidad requieren de planificación adicional a detalle, que ya lo habíamos visto patrimonio y ambiente.

Los objetivos de los planes urbanísticos complementarios, permiten que el Municipio controle el desarrollo urbano y logre capturar plusvalías para generar mejoras en la ciudad, disminuir inequidades en los planes de mejoramiento, las zonas especiales de interés social y regularización prioritaria al ofrecer mejorar el sistema público de soporte, infraestructura y equipamientos, como ya lo habíamos dicho, en áreas generalmente olvidadas, como en el Sur de Quito, por ejemplo.

El acceso de grupos con menores recursos a áreas bien servidas de la ciudad, al exigir porcentajes de vivienda e interés social a través de la concesión onerosa de derechos y el banco de suelos; entonces, todos estos instrumentos de planificación complementaria apuntan a modelos de gestión específica, además que el PUGS ya plantea cómo capturar la plusvalía, cuánto capturar de plusvalía. Estos instrumentos generan un detalle mucho más específico para las realidades de cada uno de estos sectores, como El Ilaló, La Floresta, por ejemplo, Calderón, tan necesario que se tiene que hacer.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:



## PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PUC)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								DMQ TOTAL
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZO	AZLC	AZT	
PLAN ZONAL	1	1				1			3
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
PLAN PARCIAL URBANO DE DESARROLLO		1	1		1			2	5
PLAN PARCIAL URBANO DE MEJORAMIENTO									0
PLAN PARCIAL URBANO DE RENOVACIÓN Y POTENCIACIÓN		1	1		4	2	2	3	13
PLAN PARCIAL DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (ZEIS)			1						1
PLAN ESPECIAL	2		3					1	6
TOTAL PUC POR AZ	4	4	6		5	3	6	11	39
PLAN MAESTRO SECTORIAL	4								
INTERVENCIÓN TERRITORIAL (IT)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								DMQ TOTAL
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZO	AZLC	AZT	
PROYECTO INTEGRAL	2		2	1	1	2		2	10



### Tipos de los planes

En el PUGS se proponen 4 tipos de PUC: a) Plan Maestro Sectorial, b) Plan Zonal, c) Plan Especial y d) Plan Parcial.

- Los planes maestros son complementarios al PMDOT, y tienen por objetivo ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial en temáticas relacionadas a la dotación de equipamientos, servicios básicos, movilidad, gestión de riesgos, espacio público, entre otros. Ellos no podrán modificar los aprovechamientos.
- El plan zonal establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas y/o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y regional.

## PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PUC)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								DMQ TOTAL
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZO	AZLC	AZT	
PLAN ZONAL	1	1				1			3
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
PLAN PARCIAL URBANO DE DESARROLLO		1	1		1			2	5
PLAN PARCIAL URBANO DE MEJORAMIENTO									0
PLAN PARCIAL URBANO DE RENOVACIÓN Y POTENCIACIÓN		1	1		4	2	2	3	13
PLAN PARCIAL DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (ZEIS)			1						1
PLAN ESPECIAL	2		3					1	6
TOTAL PUC POR AZ	4	4	6		5	3	6	11	39
PLAN MAESTRO SECTORIAL	4								
INTERVENCIÓN TERRITORIAL (IT)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								DMQ TOTAL
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZO	AZLC	AZT	
PROYECTO INTEGRAL	2		2	1	1	2		2	10



### Tipos de los planes

- El plan especial permite coordinar la gestión en la protección y conservación de las siguientes áreas: a) Patrimonio natural, b) Patrimonio cultural, c) Patrimonio cultural arqueológico, d) Zonas de producción con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria y e) Áreas de influencia de proyectos estratégicos.
- El plan parcial tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.
- El proyecto integral es una herramienta complementaria que tiene por objetivo la intervención física a escala urbano-arquitectónica y ejecutar la transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de los SPS, espacio público, paisaje natural o construido, y/o vivienda de interés social.

\*El PUGS propone 39 planes zonales, especiales y parciales; 4 planes maestros sectoriales; y 10 proyectos integrales.





Aquí hay un total de 39 instrumentos de planificación complementaria, cuatro planes maestros sectoriales y proyectos integrales, que se necesitan justamente para la dotación de estos equipamientos o áreas públicas, que se necesitan para la calidad de vida.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Como éste, por ejemplo, el Río Monjas, en el Río Monjas se ha establecido la necesidad absoluta de un instrumento complementario de planificación, que es un plan especial que ya se lo está proponiendo en el PUGS.

En el Río Monjas se hizo un trabajo muy pormenorizado con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y, se estableció condiciones específicas, como podemos ver en estos gráficos, de cómo manejar los diferentes procesos de la hidrodinámica y de la erosión que genera el Río Monjas y cómo prevenir, que ya no pase lo que pasó en Carretas o lo que está pasando en el mismo Río Monjas.

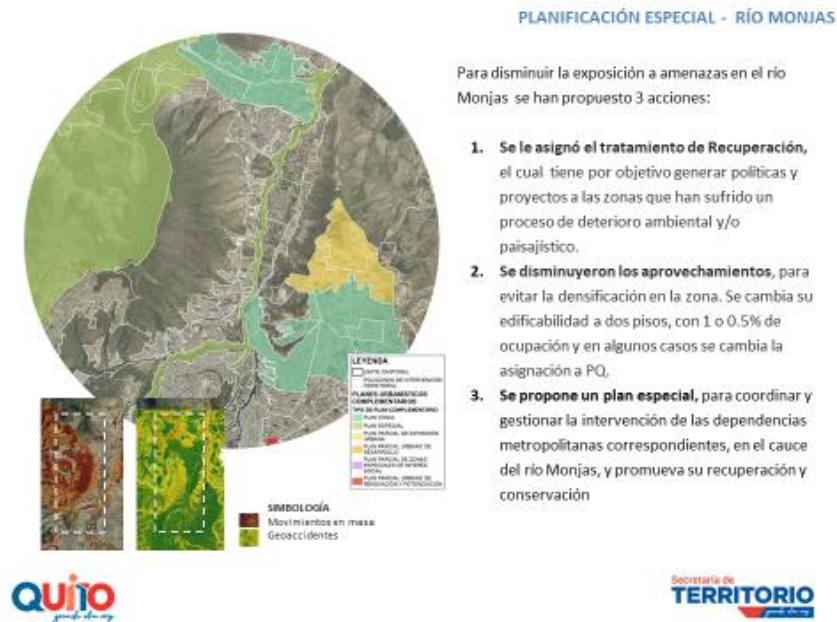
Entonces, además de ya poner, hicimos dos ajustes principales que es, ajustar a los accidentes geográficos, los usos de suelo necesarios, estableciendo el cauce y el cañón de la rivera del Río Monjas más específico, y la segunda es, bajar densidad, bajar presión, bajando pisos, haciendo lotes más grandes o bajando coeficientes de ocupación.

Entonces, aquí algunas realidades que ya tiene el Río Monjas aquí pueden ver una urbanización a punto de caerse; entonces, lo que queremos evitar justamente es establecer



lineamientos específicos y modelos de gestión específicos para que esto no vuelva a pasar. Río Monjas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Algunos otros para disminuir la exposición de las amenazas justamente del Río Monjas, se ha propuesto tres acciones:

- Se le asignó el tratamiento de recuperación al Río Monjas, esto es muy importante porque los tratamientos que lo hemos presentado de manera muy general, pero esto es un ejemplo específico. El Río Monjas necesita recuperarse de su dinámica que tiene actualmente, del riesgo y la susceptibilidad que está generando para los asentamientos;
- Disminuir los aprovechamientos, que es un poco lo que ya dijimos, disminuir presión; y,
- Se propone un plan especial, que venga después para poder hacer modelos de gestión específicos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Entonces, todo esto viene después del PUGS, como se puede ver, viene un trabajo complejo, un trabajo arduo de atender a los sectores que más necesidad tienen.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En el **Art. 43 de la LOOTUGS** se establece:

**Estándares urbanísticos.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

**ESTÁNDARES PARA EL DMQ**

- Infraestructura
- Equipamientos
- Previsión de suelo para Vivienda Social
- Espacio Público de Encuentro
- Espacio Público de Conectividad
- Protección del Paisaje

En el PUGS, sin embargo, se proponen ya estrategias que aseguran calidad de vida a las personas que son los estándares urbanísticos, esto es una obligación que establece el componente urbanístico en la LOTUS, tiene que haber estándares urbanísticos que aseguren calidad de vida de las personas.



Para el Distrito Metropolitano de Quito hemos generado siete estándares urbanísticos, entre ellos: infraestructura, equipamiento, previsión de suelo para vivienda social, equipamiento público de encuentro que está relacionado a parques, plazas y plazoletas; espacio público de conectividad, protección al paisaje e industria.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Esta es una foto de la ciudad, en donde se establecen cómo van funcionando, el estándar de conectividad, asegura la distribución de las secciones viales. En anteriores administraciones se ha tenido la mala costumbre de dar la prioridad al automóvil, una sección vial lo suficientemente ancha, pero casi toda la vía es para el auto, con unas aceras de 1,20 o menos para el peatón, se estacionan a los dos lados con un carril de circulación.

Entonces, eso ya no puede pasar. En remodelaciones viales o en nuevas vías se tiene que acoger a estos estándares, ya sea que lo haga el urbanizador o ya sea que lo haga la EPMMOP, tiene que cumplir estos estándares, son de obligatorio cumplimiento y ya vamos a ver cómo.

Estándar de infraestructura que asegura la calidad de dotación de infraestructura de redes; estándar de edificabilidad que asegura la calidad de los edificios para que no afecte al espacio público o a las edificaciones colindantes; estándar de equipamiento que asegura justamente este análisis de déficit de equipamiento que se tiene por cada polígono de intervención territorial.



El estándar de vivienda interés social, que son las condiciones para que se pongan los proyectos de vivienda de interés social, no podemos seguir para que los proyectos de vivienda de interés social se vayan a la periferia, como siempre se hace, sin acceso a equipamiento, sin acceso a áreas verdes, sin acceso a transporte público. Este momento lo que se está haciendo es para cada proyecto de vivienda interés social se tiene que cumplir estándares, acceso a servicios básicos, acceso a transporte, acceso a infraestructura; estándar del espacio público de encuentro, refiriéndose a los parques, plazas y plazoletas y estándar de paisaje e industria.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:



### ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS DEFINIDO POR, CARACTERIZACIÓN Y ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

#### Caracterización:



#### Escala y cobertura:



**Escala Barrial**, tienen coberturas de 400m; 800m o 500m

**Escala Sectorial**, tienen coberturas de 1000 m; 1500m; 2000m; 3000m

**Escala Zonal**, tienen coberturas de 2000m; 3000m

**Escala Ciudad o Metropolitana**, Mayor a las anteriores





Aquí vamos a ver rápidamente, vamos a seguir pasando cómo se transforma, justamente van a ir viendo unas fotos de cómo queremos que se transforma la ciudad con estos estándares, actualmente no existen y obviamente se construye sin las prioridades necesarias, pero estos estándares asegurarán la calidad de vida.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:

### ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS CONCEPTOS ESTRUCTURANTES Y OBJETIVO

**CONCEPTOS ESTRUCTURANTES**

**INTEGRACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS A LA PLANIFICACIÓN URBANA**

**INTEGRACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS AL SUELO VACANTE EN EL DMQ**

El diagrama muestra un círculo central con siluetas de personas, rodeado por íconos de equipamientos: una escuela, un hospital, un parque, un edificio de oficinas y un edificio residencial. Debajo del círculo se encuentran íconos de un autobús y una bicicleta. En la parte inferior, se muestra un modelo 3D de un edificio con la etiqueta 'Nuevo Equipamiento' y 'Centralidad'.

**OBJETIVO**

**CIUDAD COMPACTA Y CAMINABLE:** Se logrará a través del planteamiento de RADIOS DE PROXIMIDAD con Coberturas de Equipamiento o Distancias caminables aproximadas e 300 a 800m.

Estandarizar:

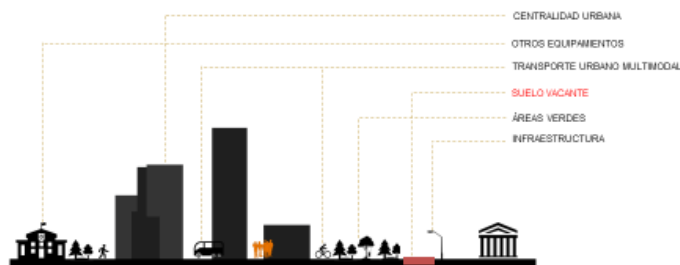
- 1 Suelos óptimos
- 2 Radios de cobertura de servicio mínimos y óptimos

El diagrama muestra un círculo con el texto 'Definición de los Suelos Óptimos' rodeado por una línea punteada. Una línea punteada sale del círculo hacia la derecha, indicando la 'Definición de los Radios de Cobertura de los Equipamientos', que apunta a un grupo de siluetas de personas.

**Quito** **Secretaría de TERRITORIO**

### ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS

#### CONDICIONES DETERMINANTES PARA DEFINICIÓN DE SUELO CON POTENCIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS



**CONDICIONES DETERMINANTES:** Son los requisitos mínimos que debe cumplir el suelo para ser categorizado con "uso Equipamiento", se establecen como "reglas básicas", de forma que, se puedan exigir como lineamiento, y permitan un funcionamiento óptimo y eficiente para la población.



Este es el estándar de provisión y vivienda de interés social, en esto tenemos que transformar, esto es lo que establece los estándares de manera obligatoria para que las vías



le den prioridad al peatón, al ciclista, a áreas verdes, a construcciones justamente equilibradas, no solo al automóvil.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:



**ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. PROBLEMÁTICA Y OBJETIVO**

**Problemática**

El déficit de Vivienda Social supone:

- Un problema social de tipo económico y espacial.
- Problemas de Segregación Social
- Riesgos naturales
- No cobertura de redes, servicios, equipamientos y espacios públicos.

"Déficit se entiende desde las condiciones de precariedad de la Vivienda, no desde la "no tenencia de vivienda"

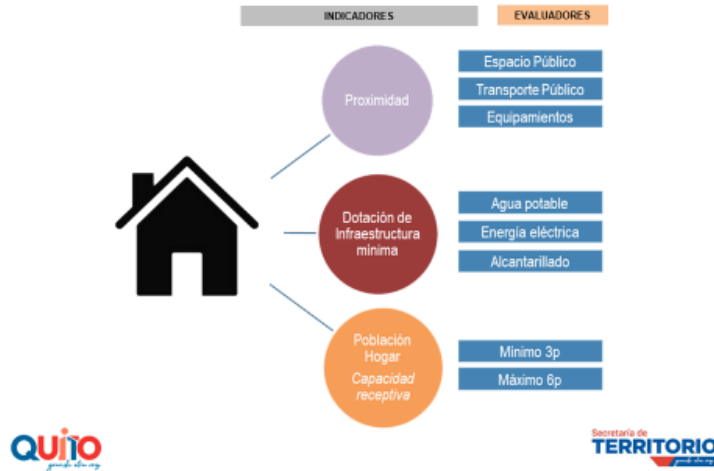
**Objetivo del Estándar:**

La disminución del déficit de VIS  
 Un urbanismo de desarrollo mixto.  
 El acceso al distrito la ciudad  
 La disponibilidad de infraestructura, sistemas públicos y equipamientos.

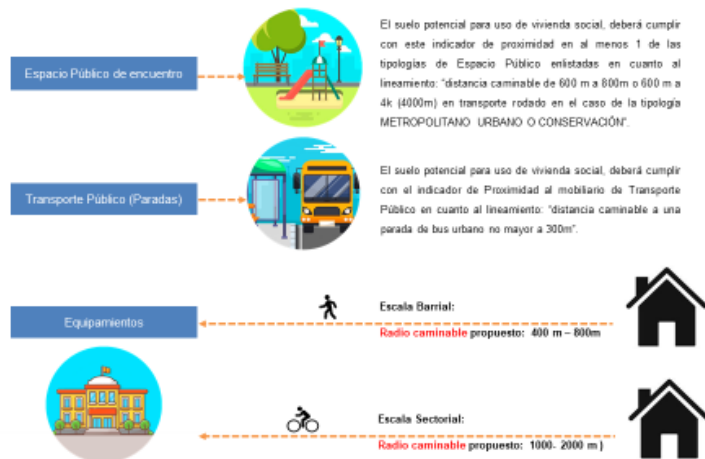




ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
DEFINICIÓN DE INDICADORES Y EVALUADORES



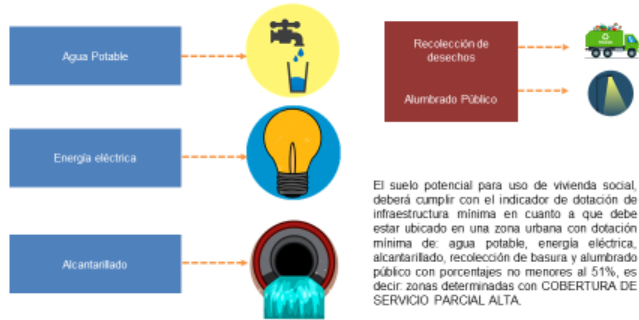
INDICADOR DE PROXIMIDAD  
EVALUADORES







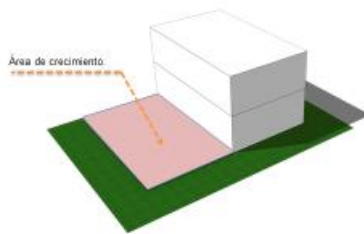
INDICADOR DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA MÍNIMA  
EVALUADORES



INDICADOR DE CAPACIDAD RECEPTIVA DEL SUELO  
CAPACIDAD RECEPTIVA

DEFINICIÓN DE ÁREAS ÓPTIMAS SIN HACINAMIENTO

Se estima una población mínima de 3 personas correspondiente a un área construida por Vivienda Social de 40m<sup>2</sup>, sin embargo, la previsión de suelo contempla el doble de su capacidad receptiva en área teniendo en cuenta un crecimiento del núcleo familiar hacia un estimado de 6 personas equivalente a un área construida de 80m<sup>2</sup>.



Aseguramos servicios, aseguramos calidad de vida, aseguramos áreas de crecimiento progresivo de las viviendas, también súper importante.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



El estándar de espacio público de encuentro, también cómo necesitamos que se transforme esta área.

No se puede considerar un área verde a un parterre o un parque que está ahí botado y que no ha recibido justamente infraestructura, que no ha recibido mantenimiento; tienen que ser verdaderas áreas verdes e infraestructura verde para poder justamente dar calidad de vida a nuestros habitantes.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





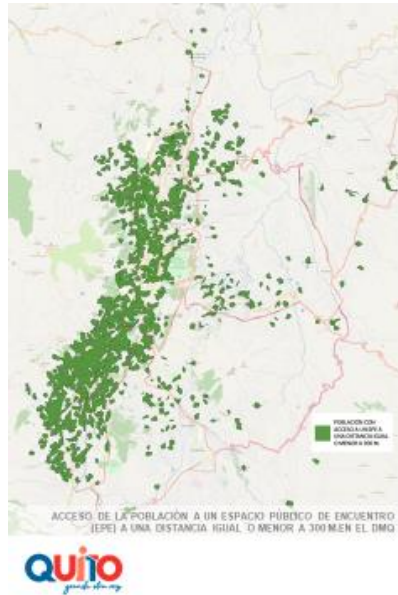
Tenemos dos estándares cuantitativos y lineamientos cualitativos. Cuantitativos es existe o no existe, hay déficit o está bien servido; y, cualitativos es, que tal vez sí hay un parque ahí en la esquina, pero está lleno de maleza, está lleno de matorrales, eso no puede considerarse espacio público de encuentro o área verde.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí hemos hecho un análisis interesante de cada uno de los parques y plazas que tiene el distrito, con un análisis isócronas, que son justamente la accesibilidad de caminabilidad a cada uno de estas áreas de diferentes escalas, parques metropolitanos, parques zonales, sectoriales, parques locales o lo que se llaman los parques de bolsillo “pocket parks”, donde hicimos este análisis para saber qué zonas están desabastecidas y dónde tenemos que meter la inversión y la plata, para dotar de calidad de vida a la gente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**ESTÁNDAR CUANTITATIVO:**  
PROXIMIDAD DE LA POBLACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO MÁS CERCANO

Indicador cuantitativo: proximidad de la población al espacio público de encuentro (EPE) más cercano. Relaciona la cantidad de población que cuenta con cobertura de un EPE mediante un desplazamiento peatonal de máximo 300 m. con la población total de análisis.

Resultados zona urbana consolidada: 61,02% de la población cuenta con cobertura de EPE a una distancia igual o menor a 300 m.

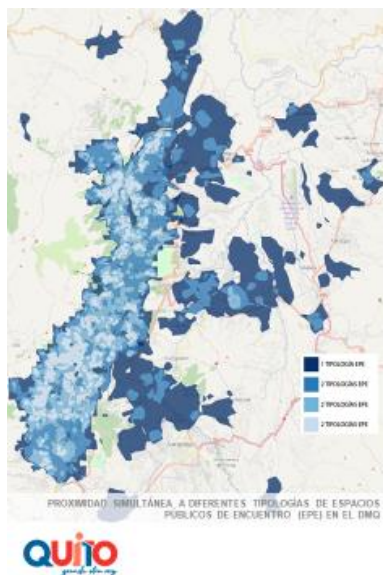
Resultados zonas rurales: 16,01% de la población cuenta con cobertura de EPE a una distancia igual o menor a 300 m.

ESTÁNDAR PROXIMIDAD DE LA POBLACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE) MÁS CERCANO		
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Mínimo	50% de la población con acceso a un EPE a una distancia igual o menor a 300 m
	Admisible	> 50% de la población con acceso a un EPE a una distancia igual o menor a 300 m



Aquí está el análisis. Todo este análisis que está aquí son las isócronas que se generaron en relación a las áreas verdes del distrito, y ya podemos ver dónde hay déficit, Calderón, por ejemplo, el sur de Quito en Turubamba; y obviamente las parroquias rurales que encima más tienen las áreas verdes cerradas en urbanizaciones lo cual no es legal, pero que justamente no aportan a estos porcentajes mínimos de dotación de áreas verdes o equipamiento.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**ESTÁNDAR CUANTITATIVO:**  
PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE EPE

Indicador cuantitativo: proximidad simultánea a diferentes tipologías de espacios públicos de encuentro (EPE). Relaciona la población con cobertura simultánea a 3 o 4 EPE en relación a la población total de análisis.



Resultados zona urbana consolidada: 65,36% de la población cuenta con cobertura simultánea a mínimo 3 tipos de EPE.

Resultados zonas rurales: 21,98% de la población cuenta con cobertura simultánea a mínimo 2 tipos de EPE.

ESTÁNDAR DE PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A TRES O MÁS TIPOLOGÍAS DE EPE		
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Mínimo	75% de la población con acceso a mínimo 3 tipologías de EPE
	Deseable	100% de la población con acceso a mínimo 3 tipologías de EPE

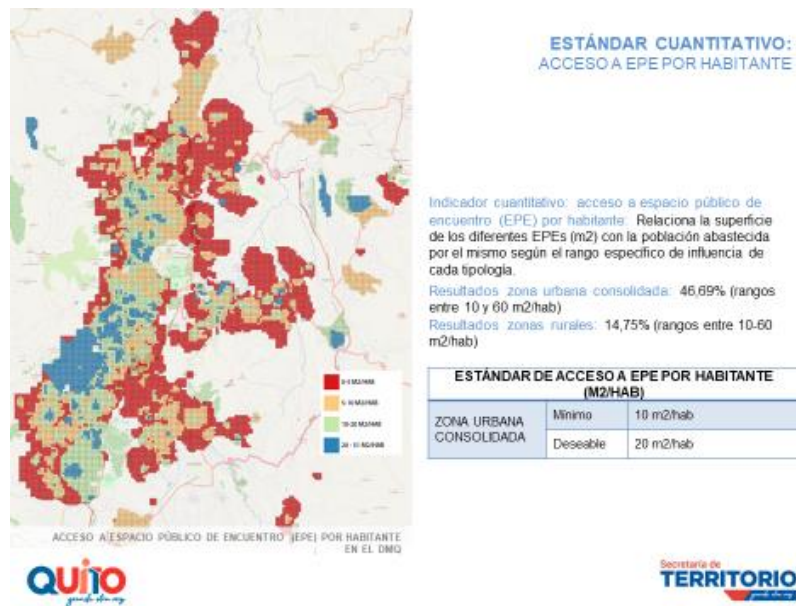




Estas son las áreas por tipologías de cada una de las áreas verdes, podemos ver que las áreas más blancas que están aquí, son las que se encuentran bastante bien servidas de áreas verdes; y, las áreas más azules oscuras son las que no tienen acceso a un área verde.

De esa manera, ya sabemos cada uno de los polígonos de intervención territorial que tiene acceso o no a un área verde, y, por ende, calidad de vida.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Este es un análisis justamente ya por metro cuadrado por habitante, que se necesita justamente para la dotación, ya vemos dónde están las mayores inequidades.

¿Cuál es el soporte de esto? Toda la periferia y las áreas alejadas hacia las parroquias rurales son las que están en rojo, son las que menos servicio y dotación tienen de acceso a calidad de vida a través de áreas verdes; esto justamente soporta el modelo que tenemos que cambiar, que es el modelo expansivo el que se va hacia la periferia o el que se va hacia las áreas rurales, porque no tiene equipamientos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Estándar de protección del paisaje natural. Justamente esto, la percepción de verde que necesitamos en nuestra ciudad, en los ejes viales y hacia las áreas rurales; se necesita una mínima precepción de verde.

Cuando nosotros vemos algunos tramos del eje de la diez de agosto sin un solo árbol, eso justamente afecta al estándar de la proyección del paisaje natural.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL - ESTÁNDAR 1**  
 Mantener y conservar las áreas naturales y de protección

Indicador: Pérdida de áreas naturales afectadas por actividades antrópicas o cambios de uso de suelo.  
 Analizar y monitorear que NO existan pérdidas de las áreas de conservación.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA  
 PERDIDAS ENTRE EL 2014 Y 2020 (análisis comparativo PUCS)

**QUITO**  
 ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

**CUMPLE ESTÁNDAR MÍNIMO DE CONSERVAR ÁREAS DE PROTECCIÓN**

**ÓPTIMO (AUMENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN)**

**DEBAJO DEL ESTÁNDAR (DISMINUCIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN)**

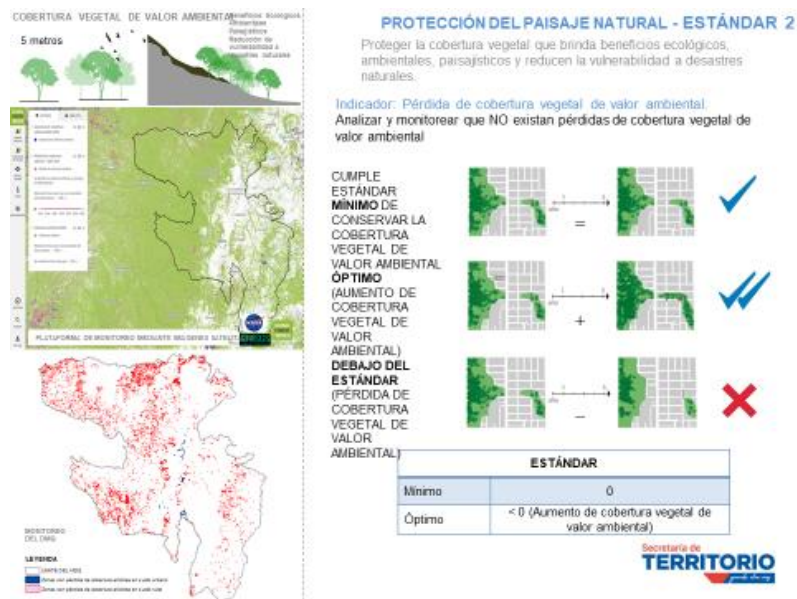
ESTÁNDAR	
Mínimo	0
Óptimo	< 0 (Aumento de áreas de protección)

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**



Y para eso se necesita generar unas secciones, una distribución de secciones equitativas y equilibradas de los ejes viales y las áreas rurales. Entonces, aquí hemos hecho justamente un análisis, este es un mapa muy interesante en donde muestra en color rojo dónde se ha ido perdiendo esta percepción de verde, ya lo vemos, todas las áreas de expansión urbanística, expansión sub urbana con densidades bajas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Este es un análisis también interesante de ya cómo manejar, este mapa es muy interesante que lo sacamos en dónde son las áreas de cobertura de vegetal que se ha ido perdiendo, boscosa le decimos. Inclusive acá en el Choco Andino, las parroquias norcentrales, que hay unos procesos intensos de siembra, de agro producción sostenible que talan los bosques para sembrar sembríos de corta estancia que justamente afecta eso; y, la percepción justamente de los que hablamos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



### PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL - ESTÁNDAR 3

Potencializar el paisaje natural en perfiles viales



PVVU: 3,59% Av. Colón entre América y



PVVU: 17,45% Av. Amazonas entre Jorge Washington y Av

Indicador: Percepción visual del verde urbano.  
Mejorar la percepción del paisaje verde y la imagen urbana, incentivando el adecuado uso del arbolado urbano.

Estándar Internacional  
Fuente: Urbanismo Ecosistémico, Agencia de Ecología Urbana de Barcelona(2013)



ESTÁNDAR	
Mínimo	7 %
Óptimo	10 %



PVVU: Percepción Visual del Verde Urbano(%)



Esto es lo que tenemos ahora y esto es un ejemplo, esta es la Avenida Amazonas en donde se tiene una buena percepción de verde, esto es nada, estos arbolitos en verdad no generan ningún tipo de percepción de verde; y, el levantamiento a través de ortofotos, que estamos incluso adquiriendo un dron con la Dirección de Catastros, para empezar a generar este tipo de cosas y poder empezar a transformar nuestra ciudad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### ESTÁNDAR DE INDUSTRIA

Se entiende a los estándares de industrias como las estrategias relacionadas a disminuir las problemáticas tales como contaminación acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros, para ello se han establecido estándares que buscan incorporar soluciones ecológicas para mejorar la imagen urbana, climática y las condiciones ambientales que presentan los polígonos industriales.

Logo de QUITO y Secretaría de TERRITORIO.

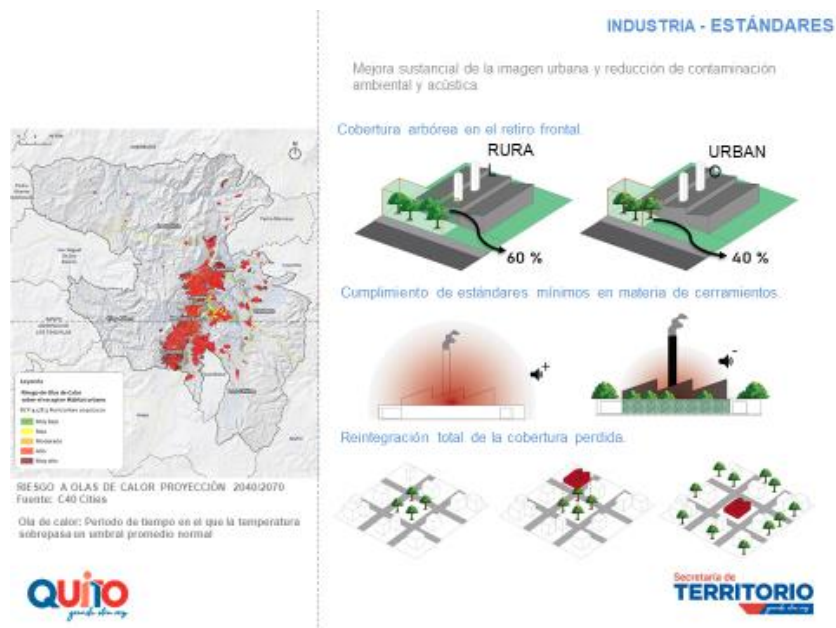




El estándar de la industria. Los polígonos industriales son los sectores de la ciudad donde más islas de calor se generan porque no hay ni un solo árbol, todo está impermeabilizado; y, hay muchos sectores de grandes extensiones de superficies metálicas.

Entonces, ¿Qué podemos hacer? Porque esto aumenta el nivel de temperatura de la ciudad en general, ¿Qué podemos hacer y qué podemos pedirle a la industria para que mejore éstas condiciones que finalmente no le dan calidad de vida a la población flotante que existe en estos polígonos industriales?

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí algunas de las exigencias. Esto solo corre para industrias nuevas no para industrias existentes, porque sabemos que las existentes ya físicamente no pueden cumplir con este tipo de cosas, pero las nuevas sí; entonces, sí pueden generar por ejemplo retiros con arborización, tratamientos de fachadas que generen y que mitiguen la polución de ruido o de olores, o, implementar justamente la liberación y compensación de arborización en el sector.

Entonces, estas ya son obligaciones que se tiene que cumplir para la industria nueva que venga de hoy en adelante.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## INDUSTRIA - ESTÁNDARES

Mitigación de impactos a la movilidad



**Mitigación de Impactos en la movilidad:** Las industrias clasificadas como de Mediano Impacto (I2), Alto Impacto (I3) y Alto riesgo (I4) deberán contar con un Estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.



Esto también se necesita un estudio de mitigación de impactos en la movilidad, si es que la industria está generando afectaciones y está en áreas residenciales, se necesita este tipo de estudios también.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:



Pasamos a los instrumentos de Gestión y Financiamiento Urbano.



INSTRUMENTO PARA EL FINANCIAMIENTO URBANO

## CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)



Una vez que hemos visto cómo vamos a dar calidad de vida a la gente, ¿De dónde vamos a sacar la plata? Eso es un poco la pregunta.

Todo esto suena muy bien de dotar de nueva estructura, de dotar de equipamientos: culturales, recreativos, educativos, pero de dónde sale la plata o de dónde sale el suelo por lo menos para dotar de esto, y que no solo se quede como suelo privado en donde no podemos exigir que se haga algo específico, pero si es suelo público sí lo podemos planificar. Para eso se necesita recursos y la gestión de esos recursos a través del banco de suelos.

Para eso, Pedro Cando economista urbano de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, va a explicar un poco más detallado este tema de la concesión onerosa de derechos y la captura de plusvalía.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, por favor.

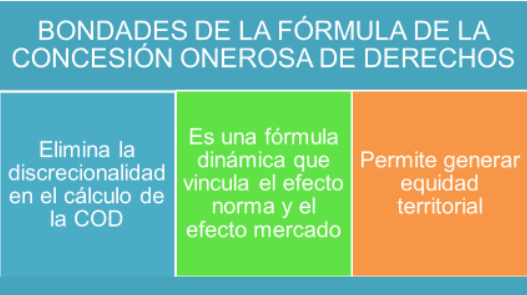
**Eco. Pedro Cando, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Buenas tardes con todos y todas.

A continuación, voy a comenzar a exponer la construcción de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, y también, al final explicar los resultados que se ha tenido de esta propuesta de fórmula.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



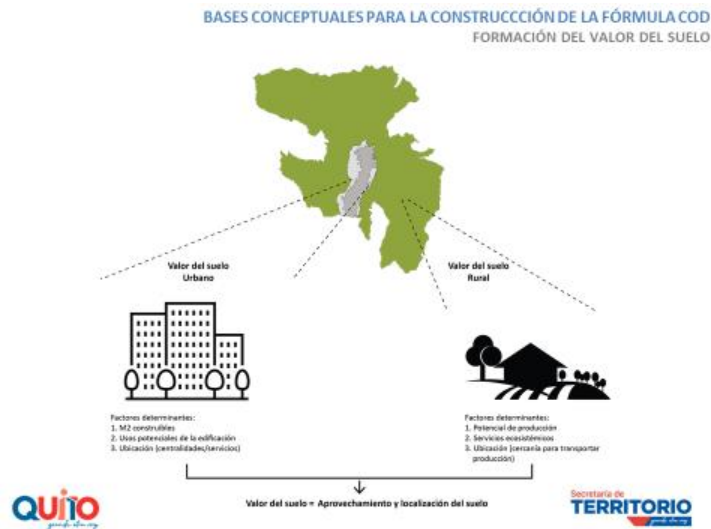
FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
BONDADES DE LA FÓRMULA DE LA COD



Primero mostrar las bondades de esta fórmula que se está proponiendo a continuación, primero, es que esta fórmula elimina la discrecionalidad en el cálculo de la concesión onerosa de derechos. Segundo, que es una fórmula muy dinámica, no es estática y vincula el efecto de la norma que nosotros damos como municipalidad; y, el efecto también mercado. Un poco viendo que lo que se da con norma también se pueda consumir desde el mercado a través de la demanda.

Finalmente, esta fórmula también permite generar equidad territorial, está construida de modo que los sectores más servidos o con mayor plus valor, aporten más de concesión onerosa de derechos; y, también se pueda incentivar, por otro lado, a los sectores que están más deprimidos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





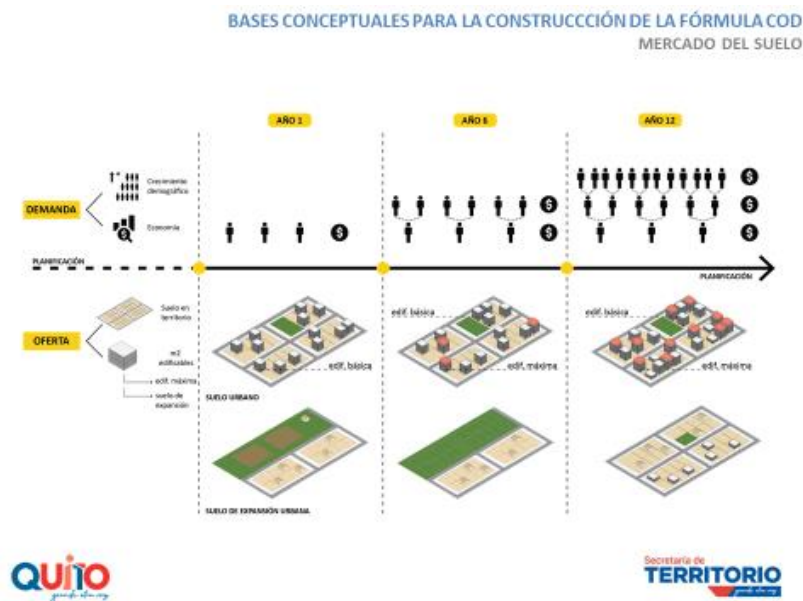
Las bases conceptuales que se tomaron en cuenta para la construcción de la fórmula, considerando que se han hecho muchos análisis de economía urbana, muchos análisis de valoración del suelo, se plantea aquí el concepto de cómo se forma el valor del suelo, para poder construir esta fórmula necesitamos saber en bases teóricas y empíricas, ya incluso, cómo se forma el valor del suelo.

El valor del suelo principalmente, se forma por lo que se puede producir en este, en el sector urbano los metros cuadrados de construcción que se le puede dar, cuánto de construcción se le permite y qué tipo de construcción se le permite. Aparte de eso, la localización de estos predios, si están en lugares servidos o si están en lugares alejados de la ciudad.

En la parte rural también es por lo que produce en el suelo, en este caso, vamos a suponer por ejemplo la producción de papas, eso es lo que el suelo puede dar y eso le da valor al suelo; y la ubicación, obviamente también qué tan lejos de la ciudad está para poder abastecer de estos productos a la sociedad. Obviamente, también en la parte rural hay mucha valoración del suelo por el tema de los servicios ecosistémicos que también estos presentan.

**Sale de la sala de sesiones, la concejala Sra. Gissela Chalá, a las 17h10 (20 concejales)**

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





Otra base conceptual, como les mencionaba, la fórmula lo que hace es ser dinámica y vincular el efecto mercado y el efecto norma para poder encontrar un equilibrio, la base conceptual del mercado del suelo, es que hay que tener en cuenta que el suelo es un bien escaso, existe ya una cantidad de suelo en la ciudad y no se puede producir más; entonces, es un bien escaso y está en manos de ciertos propietarios nada más y esto no tiene mucha movilidad como para tratarlos como cualquier otro bien.

Entonces, analizamos la oferta del suelo que existe, en una ciudad les mencionaba que la oferta es determinada y la forma en cómo se puede incrementar el suelo para poder atender a las demandas de vivienda, por ejemplo, locales comerciales entre otras construcciones, es precisamente dando norma y esta norma es, o permitir mayor aprovechamiento en metros constructivos, mayor edificabilidad, o también, incluyendo suelo de reserva, suelo de expansión urbana al suelo urbano, para poder sobre esta construir.

Ahora, por el lado de la demanda sabiendo que ya hemos determinado la cantidad de suelo que es escasa, que cómo se puede crear suelo es a través de norma, la demanda en cambio esta presionada por la demografía, básicamente por la migración.

Mencionaba el secretario al principio dentro del diagnóstico, que el 72% de la población de Quito está en la parte urbana y cada vez la presión sobre la ciudad es mucho más fuerte, esa demanda por la migración, por el mismo hecho de ser una ciudad atractiva económicamente, incluso en muchos temas educativos, por ejemplo, mucha población viene de otras provincias, presiona la demanda, esa demanda a la final se transforma en demanda de más vivienda, de más locales comerciales, entre otros tipos de construcciones.

Aparte, la economía de un país o de una ciudad también presiona sobre la demanda, cuanto mas ingreso mejora una economía más empleo, más empleo significa más ingreso, mas ingreso ahorros y estos ahorros se pueden traducir en demandas de más viviendas y de más construcciones.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



BASES CONCEPTUALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA COD  
CICLO ECONÓMICO



Para entender un poco, como les mencionaba, cómo ingresa en la fórmula la parte del efecto mercado, para que el efecto norma y el efecto mercado encuentren un equilibrio y pueda funcionar la fórmula de una manera muy dinámica.

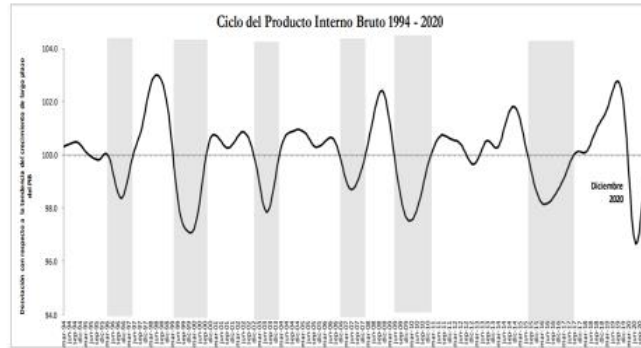
Este gráfico se ha tomado del Banco Central de Ecuador, de las publicaciones que hacen para el análisis de los ciclos económicos; y, básicamente lo que muestra es en el tiempo cómo la economía se va comportando y lo que podemos ver es que siempre una economía está o en auge, creciendo y llega a un auge y siempre luego comienza a caer, se llega a veces a crisis, luego se recupera y otra vez; todo este proceso se llama: "ciclo", y estos ciclos entonces tienen procesos de crecimiento, procesos ya de estancamiento en el auge, procesos de recesión, procesos de crisis y recuperación.

Esto se tiene que analizar porque tiene efectos en el mercado del suelo y en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta lo que les mencionaba, el producto que se puede sacar del suelo, hace que valga el suelo o más o menos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



BASES CONCEPTUALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA COD  
CICLOS ECONÓMICOS DEL ECUADOR

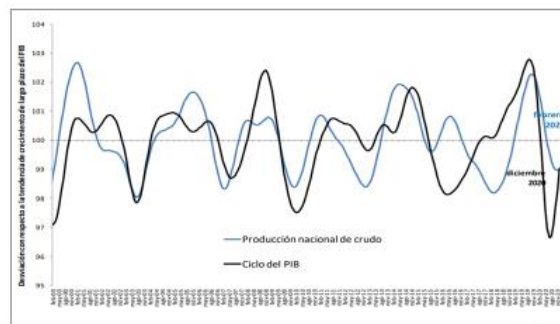


Aquí se muestra el ciclo económico del Ecuador en función del PIB, y lo mismo que les mencionaba en el gráfico anterior, es que hemos tenido desde 1994 al 2020 muchos picos en los que la economía ha estado bien, pero también en los que la economía ha estado mal; ha habido unos momentos de auge que han durado mucho más o momentos de crisis que han tomado más tiempo para recuperarse, u otros que han sido muy rápido para poder recuperarlos. Entonces, este es el ciclo económico del Ecuador, nuestra economía no es ajena al análisis de los ciclos económicos, aquí por ejemplo tenemos un ciclo de caída y es precisamente por el Coronavirus,

Diciembre del 2020 según el Banco Central, nosotros estamos recuperándonos de la crisis que habíamos tenido, esta crisis incluso ha sido mucho más pronunciada que la de 1999.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

BASES CONCEPTUALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA COD  
CICLOS ECONÓMICOS EN EL ECUADOR (2000 – 2021)



Producción nacional de crudo	Promedio de adelanto	3.9 meses
	Posición - punto máximo de la función de correlación	2 meses
	Correlación en el punto máximo	54%







Hay que analizar qué tan relacionado está el valor del suelo y el valor de los productos inmobiliarios que salen del suelo con los ciclos económicos, no siempre una actividad económica reacciona inmediatamente a los ciclos económicos, hay algunos que tardan un poco más y hay otros que reaccionan casi inmediatamente, eso es lo que se muestra aquí como un ejemplo, nada más como ejemplo está el ciclo económico del Ecuador, y cómo se comporta por ejemplo la Producción Nacional del Crudo.

Solo para resumir para lo que va a venir luego, es que en promedio cuando el sector petrolero entra en auge o en recesión, la economía reacciona en promedio cuatro meses después, porque recuerden que se tiene que mover muchos sectores de esta economía, de todo el encadenamiento para que toda la economía reaccione a su vez.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**BASES CONCEPTUALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA COD**  
RELACIÓN ENTRE LOS CICLOS ECONÓMICOS (PIB) Y EL VALOR DEL SUELO



El valor del suelo para uso de vivienda tiene relación directa con el PIB, sin embargo cuando el PIB entra en un ciclo, el valor del suelo tarda entre 1 y 2 años para entrar en el mismo ciclo

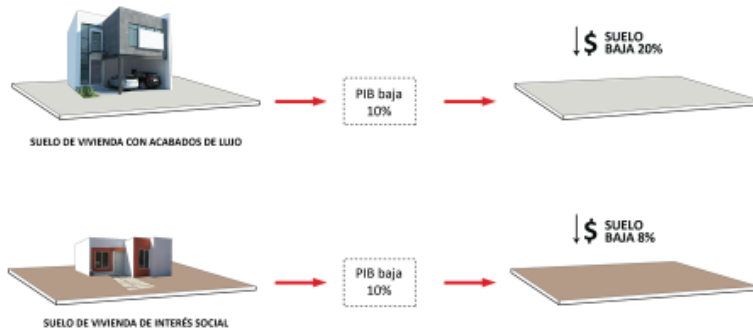


Entrando un poco más en los ciclos económicos y en la realidad del sector inmobiliario y del valor del suelo, en el año 2020 el Banco Mundial hizo un estudio para saber el efecto de la crisis del Coronavirus en el valor del suelo y en el sector inmobiliario; entonces, lo que hicieron en el análisis en Colombia, esto lo hicieron en Colombia, es que efectivamente el valor del suelo sí reacciona a la economía, a los ciclos económicos; y, que aproximadamente los valores del suelo tardan entre un año y dos años para reaccionar a los ciclos económicos, es decir, si la economía empieza a recuperarse el valor del suelo tarda aproximadamente un año también para poder recuperarse.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



BASES CONCEPTUALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA COD  
RELACIÓN DEL PIB CON EL VALOR DEL SUELO



Este es uno de los resultados un poco como conclusión, del estudio del Banco Mundial, el estudio se lo hizo también un poco para ver el efecto que tiene la crisis en el mercado de suelos y ver como esto afecta a su vez a las finanzas municipales, básicamente ese fue digamos que el objetivo que tenía el estudio del Banco Mundial.

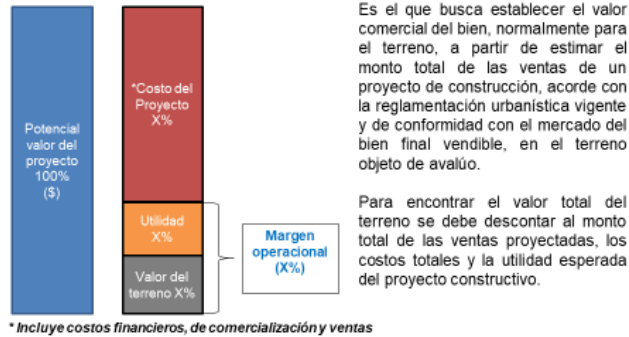
Lo que se ve para el caso de Colombia, es que cuando el PIB, ósea la economía baja en un 10% para el caso de Colombia baja en un 10%, el valor del suelo baja en un 20%, esto para suelo o para vivienda con acabados de lujo, por otro lado, se analiza también VIS – Viviendas de Interés Social, para este caso, cuando la economía o el PIB baja en un 10% el suelo también baja pero en menor cuantía, en 8%, por eso es que al sector de viviendas de interés social, se le considera como un sector incluso de medida anti cíclica en las crisis.

Entonces, lo que vemos aquí en conclusión es que, la economía tiene un efecto en el mercado del suelo y el efecto es, digamos directo, si la economía cae el valor de suelo termina afectándose también negativamente, si la economía sube está en auge también el valor del suelo se recupera.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



FÓRMULA DE LA CONCECIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
MARCO TEÓRICO – MÉTODO RESIDUAL



Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.



Teniendo en cuenta todos estos conceptos para ver cómo se comportaría la fórmula o qué factores o parámetros debería contemplar la fórmula para poder responder a la realidad, no solo de la norma sino también del mercado, se plantea ya el marco teórico de la fórmula, y el marco teórico se llama el método o técnica de valor residual, esto aplican muchos países y básicamente el concepto es el siguiente. Hay un proyecto que se quiere construir, un proyecto arquitectónico, ese proyecto se espera vender por algún valor, un valor económico “x” para llegar al valor del suelo, lo que se hace es entonces, se resta el costo de construcción, se resta una utilidad y el residuo es el valor del suelo, a eso se llama valor residual.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Donde

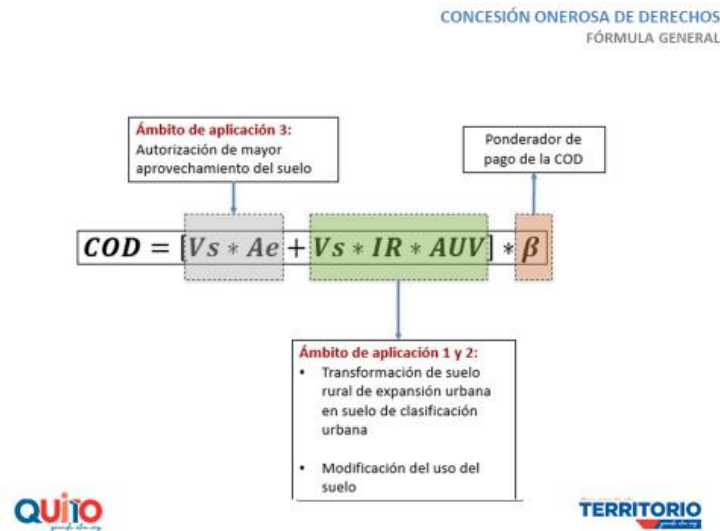
- COD** : Concesión onerosa de derechos
- Vs** : Valor del suelo por m<sup>2</sup>
- α** : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.
- Vc** : Costo del m<sup>2</sup> de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente
- Fu** : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente
- Ae** : Área excedente (M2) que requiere de una contraprestación en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- IR** : Índice de revalorización del suelo por cambio en la clasificación o uso del suelo
- AUV** : Área útil vendible del terreno
- Beta** : Coeficiente de ponderación de pago





Con todo esto entonces se plantea la fórmula, esta es la fórmula de la concesión onerosa de derechos que se propone para el Distrito Metropolitano de Quito, contemplando los ámbitos de aplicación que menciona la LOTUS.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Entonces, básicamente existen tres ámbitos de aplicación, el primer ámbito de aplicación es el cobro de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo, si se le da más metros constructivos a un predio, por esos metros cuadrados que se aprovechen se cobrará concesión onerosa de derechos, o el promotor, o el dueño del proyecto que esté queriendo construir, pagará concesión onerosa de derechos por eso.

El otro ámbito de aplicación, es cuando el suelo de expansión urbana se transforma en suelo urbano, allí también se cobra concesión onerosa de derechos; y finalmente, es cuando el uso del suelo se cambia de un uso determinado a otro uso, y entonces, la fórmula tiene la capacidad de en una sola fórmula poder cobrar, incluso si hubiese simultáneamente los tres ámbitos de aplicación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Donde

- COD** : Concesión onerosa de derechos
- Vs** : Valor del suelo por m<sup>2</sup>
- $\alpha$**  : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.
- Vc** : Costo del m<sup>2</sup> de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente
- Fu** : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente
- Ae** : Área excedente (M2) que requiere de una contraprestación en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- IR** : Índice de revalorización del suelo por cambio en la clasificación o uso del suelo
- AUV** : Área útil vendible del terreno
- Beta** : Coeficiente de ponderación de pago



Esta es la fórmula con cada uno de los componentes ya etiquetados, saber qué es cada uno de los componentes.

Decimos que la concesión onerosa de derechos es igual a: el valor del suelo por metro cuadrado, este valor del suelo determinado por el modelo financiero que les mencionaba anteriormente, si seguimos aquí mismo de la fórmula primera, la fórmula más grande, decimos "Vs" es el valor del suelo, "Ae" es el área excedente en metros cuadrados que requiere de una contraprestación en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es decir, el valor del suelo que hemos calculado y que se revaloriza al darle norma, multiplicado por el número de metros cuadrados que se va a aprovechar, si se aprovecha digamos de cinco pisos que le da la norma se aprovecha un piso, esos pisos estarán en metros cuadrados y sobre eso se cobra la concesión onerosa de derechos.

Recuérdese que el artículo setenta y dos de la LOTUS menciona que:

*"La concesión onerosa de derechos es la herramienta que tienen los municipios para participar del beneficio económico producido por la planificación urbanística", y también, se menciona que: "se cobra sobre los derechos adicionales que realmente se aprovechan".*

Entonces, esta es la parte para el cobro cuando existe aprovechamientos adicionales de la edificabilidad básica, por ejemplo, todo lo que sea para arriba pagará concesión onerosa de derechos; y, para cuando existe transformación de suelo de expansión urbana en urbano o clasificación de uso, lo que se hace es ese valor del suelo se multiplica por un índice, que se llama: "índice de revalorización", ya vamos a ver un poco más adelante cómo se construye cada uno de los componentes, ahora nada más estamos viendo las etiquetas de cada uno; este índice de revalorización básicamente es, si hoy un predio tiene un uso, por ejemplo,



residencial urbano de baja densidad y mañana se transforma, se cambia de uso a residencial urbano de media densidad, se compara los valores AIVAS que tiene cada grupo, se divide el uno para el otro y ese resultado es el índice, y me va a decir, okey pasar de un uso al otro me revaloriza el suelo en tanto por ciento.

Ese valor revalorizado ya con el índice, se multiplica por el área del terreno, para tener en cuánto se revalorizó todo el terreno, y finalmente, el "Beta", que se lo ha llamado coeficiente de ponderación de pago, sin embargo, este es el coeficiente que permite o se define como el porcentaje de participación que el Municipio decide sobre esta revalorización que se ha generado en el suelo por la norma, eso es Beta.

Ahora, para explicar un poco el valor del suelo como salía, les comentaba que es través de un modelo financiero, el valor del suelo dice que es igual a un factor Alfa, que no es nada más que el porcentaje de participación que tiene el suelo en la estructura del costo del proyecto, multiplicado por el costo de construcción de metro cuadrado, que se da ya en la norma de valorización, que lo tiene la Dirección Metropolitana de Catastros.

Como les mencionaba, la bondad de esta fórmula es que no hay discrecionalidad, se toma datos del mismo Municipio que ya tiene en la Dirección Metropolitana de Catastros, y a su vez, este costo de metro cuadrado de construcción se ajusta por el tipo de construcción; porque recuerden que lo que queremos también es, que aquellas construcciones que se vayan a hacer si son viviendas se les puede incentivar, si son locales comerciales o si son oficinas, pagarán un poco más.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Donde

- COD** : Concesión onerosa de derechos
- Vs** : Valor del suelo por m<sup>2</sup>
- $\alpha$**  : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.
- Vc** : Costo del m<sup>2</sup> de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente
- Fu** : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente

**Vs**

**$\alpha$**

**Vc**

**Fu**



En esta lámina, únicamente lo que quiero es que se vea la misma fórmula, pero ya de manera gráfica cada una de los componentes, les mencionaba que “Vc” era el costo por metro cuadrado de construcción, básicamente está graficado aquí, se ajusta por el tipo de uso que va tener esta construcción, se multiplica por peso del valor porcentual del suelo en la estructura del costo y se tiene el valor del suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Donde

- COD** : Concesión onerosa de derechos
- Ae** : Área excedente (M2) que requiere de una contraprestación en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
- IR** : Índice de revalorización del suelo por cambio en la clasificación o uso del suelo
- AUV** : Área útil vendible del terreno
- Beta** : Coeficiente de ponderación de pago

**Ae**  
Área Excedente  
Edificabilidad Básica

**IR**

**AUV**

**Beta**  
Quito  $\beta=30\%$   
 $IC=2.5$   $IC=1.0$   
Quilmane  $\beta=20\%$   
 $IC=1.0$

“Ae” les había mencionado que es esa área extra en metros cuadrados que se aprovecha sobre lo que la norma nos da como edificabilidad básica, todos esos metros cuadrados adicionales puede aprovecharse al 100% o menos de lo que da la norma, todo eso que se aproveche, efectivamente, pagará la concesión onerosa de derechos.

El índice de revalorización, como les mencionaba, no es más que cambiar de un uso a otro, o de una clasificación a otro, esto es nada más que el área del terreno; y finalmente, el ponderador de pago o el porcentaje en el que el Municipio va a participar del beneficio económico que ha generado la norma.

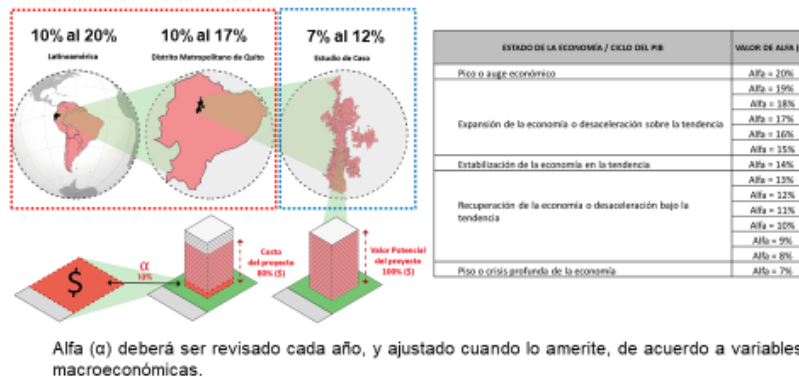
Procede con la explicación de la siguiente lámina:



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

$\alpha$  : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.



Voy a ir explicando cada uno de los componentes de la fórmula para que se entienda de dónde sale cada cosa y cuál es, digamos, la fortaleza de los componentes que están en la fórmula.

Alfa: Habíamos mencionado que es el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo, les había mencionado que ya existe este modelo financiero que lo tomamos como base teórica utilizado en otros países; entonces, por ejemplo, tenemos a nivel de Latinoamérica que el porcentaje de participación del suelo en el valor potencial del proyecto en Latinoamérica está alrededor del 10% al 20%. Catastros incluso tiene el porcentaje del suelo en el valor potencial de proyecto, que va del 10 al 17%.

A parte, como Secretaría nosotros hemos hecho un estudio de casos de series históricas y hemos encontrado que, el porcentaje de participación de suelo en el valor potencial del proyecto está entre el 7 y el 12%, aquí se aplicó un modelo econométrico que se llama “modelo hedónico de precios”, tenemos la serie histórica desde el 2001 al 2013 de proyectos inmobiliarios que se han vendido, la mayoría son viviendas, y a través del modelo econométrico se ha determinado estos valores.

Tenemos una tabla de Alfa, que está muy vinculada con los ciclos económicos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

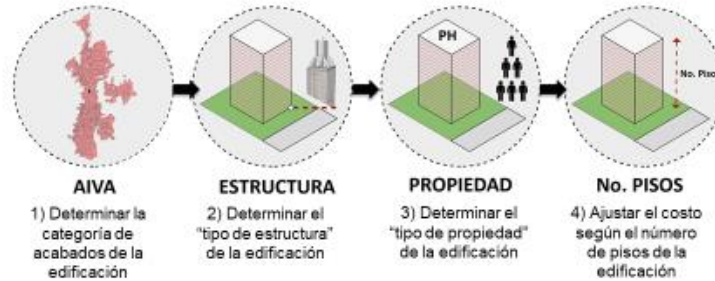




CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

$Vc$  : Costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente



¿Cómo se determina el valor del metro cuadrado de la construcción? Les había mencionado que todo esto se toma de la norma de valoración que tiene ya la Dirección Metropolitana de Catastros, y básicamente el procedimiento es el siguiente, se identifica según el valor AIVA donde está el predio, como les digo, todo este proceso ya lo hace Catastro, y según el valor AIVA unos rangos, se determina los acabados de la construcción.

Ya vamos a ver en las siguientes láminas las tablas que maneja Catastros.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Solamente quisiera interrumpir, que todos estos temas ya lo habíamos tratado en el primer debate, si es que hay aportaciones importantes para luego abrir el debate también con los señores concejales.

Siga con lo que no se había tratado en el primer debate, por favor.

**Eco. Pedro Cando, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Muchas gracias.

Entonces, existe un procedimiento que se tiene que ver, tanto los valores AIVA, el tipo de estructura de la construcción, la propiedad si es horizontal o unipropiedad, el número de pisos, se ajusta y se tiene el valor del metro cuadrado de construcción.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**Vc** : Costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente

CATEGORÍA DE ACABADOS	VALOR DEL IVA (USD/m2)
CATEGORÍA A - Popular	0.00 < X <= 10.00
CATEGORÍA B - Económica	10.00 < X <= 70.00
CATEGORÍA C - Normal	70.00 < X <= 180.00
CATEGORÍA D - De Primera	180 < X <= 300.00
CATEGORÍA E - De Lujos	300 < X

TIPO DE ESTRUCTURA	3-9 PISOS										PISOS								
	ACABADOS										4-5	6-9	Más de 10						
	A	B	C	D	E	UP	PH	UP	PH	UP				PH					
HORMIGÓN ARMADO		268	420	432	603	640	780	814											
ACERO/METÁLICO		270	427	440	641	680	849	886											
LADRILLO/BLOQUE	141	223	394	405	543	573	700	742											
ADOBETAPAL	139	210	317	326	471	500													
MADERA	141	230	405	413	556	590	775	811											
PIEDRA		219	273	291															
CAÑA GUADUA	134	176	243	250															
CERCHA PORTICADA		156	258	265	373	395													

Vc es el costo del m2 de construcción que varía según las características constructivas de cada inmueble tales como el tipo de acabados, el tipo de estructura, el número de pisos y el tipo de propiedad (PH o UP).



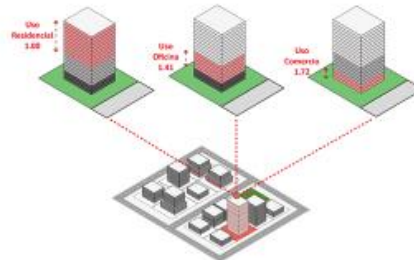
Estas son las tablas que maneja Catastros, de estas tablas se toma la información.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**Fu** : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente



Fu ajusta el costo de la construcción por metro cuadrado (Vc), de acuerdo con el uso o usos constructivos al que se destine la edificación. Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se toma el valor promedio ponderado.



Se ajusta por el tipo de uso al que se le va a destinar esta construcción, entonces, puede ser para varios usos en un mismo edificio, por ejemplo, locales comerciales en la planta baja, segundo piso oficinas, y el resto, vivienda.



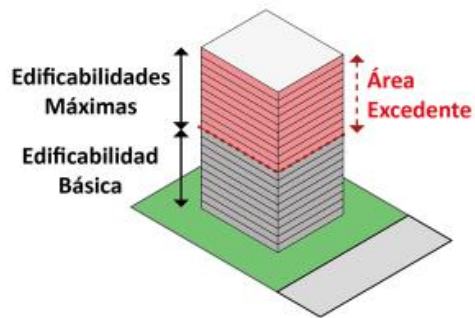
Cuando esto sucede, se calcula un promedio ponderado.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**Ae** : Área excedente (M2) que requiere de una contraprestación en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



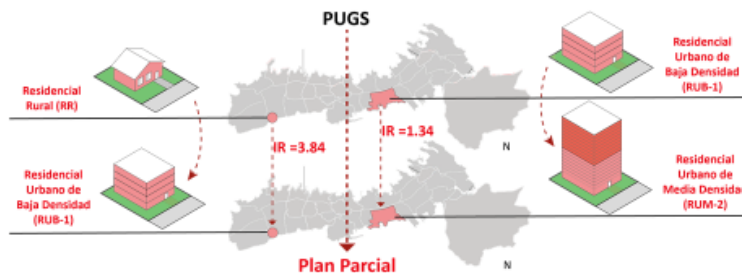
Aquí esta gráficamente lo que es el área excedente, es decir, los pisos adicionales por los que se cobra concesión onerosa de derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**IR** : Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo



IR será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.





Este es el índice de revalorización graficado, nada más mencionar que, para el cambio de un uso residencial rural a un uso urbano de baja densidad, todos estos cambios son cambios que solo se harán a través de planes parciales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**IR** : Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo

USOTIPOLOGÍA DE LISIABA (URBANO)	USOTIPOLOGÍA DE PARTÓN (URBANO)											
	Comercio y Servicios Especializados (CS)	Equipamiento (E)	Mixto (M)	Industria Urbana (Industrial) (IU)	Residencial urbano de Alta Densidad (RU-A)	Residencial urbano de Alta Densidad (RU-A)	Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)
Comercio y Servicios Especializados (CS)	0.52	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Equipamiento (E)	0.08	0.52	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Mixto (M)	1.08	2.08	0.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
Industria Urbana (Industrial) (IU)	1.48	2.08	0.08	1.48	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Alta Densidad (RU-A)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08

IR será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.



Existe una tabla con los índices, simplemente se identifica de qué uso se quiere pasar y a qué uso se quiere llegar.

Aclarar que esos índices de construcción se calculan por Administración Zonal, un poco para capturar la realidad de cada uno de los territorios, porque no es lo mismo comparar un cambio de uso de residencial rural a residencial urbano de baja densidad en el sur, que en el norte.

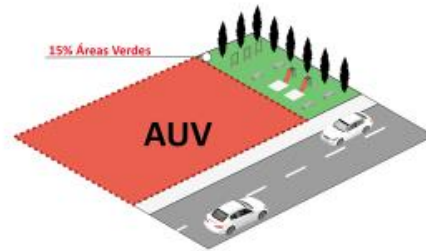
Procede con la explicación de la siguiente lámina:



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**AUV** : Área útil vendible



AUV es el resultado de descontar del área útil urbanizable las áreas verdes y de equipamiento públicas. Estas áreas son susceptibles de ser vendidas o sujetas a transferencia de dominio.



Esta es el área de terreno por el que habría que multiplicarse para saber en cuánto se revalorizó la totalidad del terreno, restando las afectaciones obviamente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

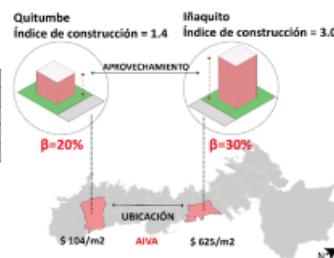
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

**$\beta$**  : Coeficiente de ponderación de pago

Rango AIVA	Índice de construcción [IC]		
	Menor a 1	Entre 1 y 2	Mayor a 2
Igual o menor a \$120 / m <sup>2</sup>	0,17	0,20	0,21
Entre \$121 y \$489 / m <sup>2</sup>	0,22	0,23	0,25
Igual o mayor a \$500 / m <sup>2</sup>	0,26	0,28	0,30

$$IC = Ae / \text{Área del terreno}$$



Beta ( $\beta$ ) permite ponderar el cobro de la COD considerando la situación de aprovechamiento (IC) y la situación de ubicación geográfica (Rango AIVA) del predio.



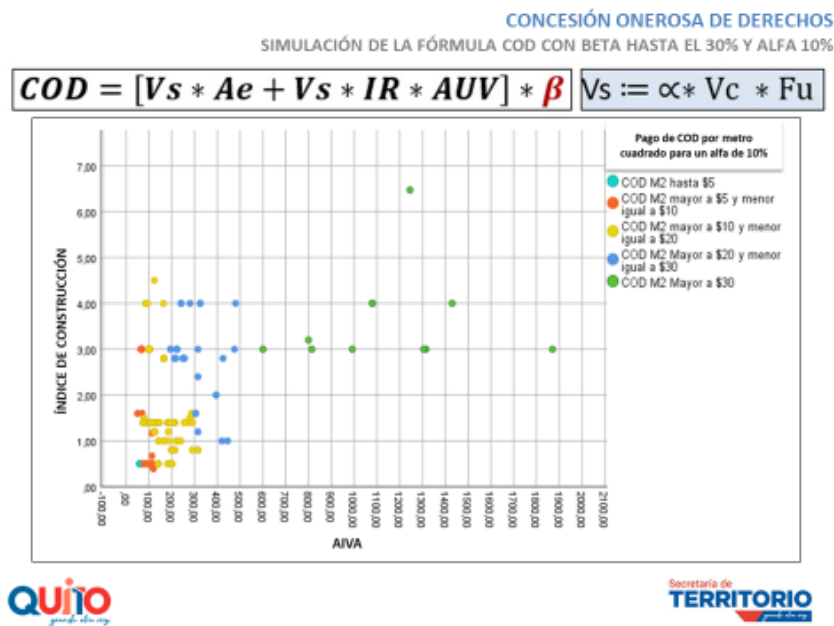
Este es el Beta. Beta, les había mencionado que es el porcentaje en el que el Municipio decide participar del beneficio económico que se genera en el suelo a través de la norma; y, se ha planteado, que esté entre 17 y el 30%, y se discrimine o se clasifique, en función de qué tanto de aprovechamiento se le está dando con la norma en términos de metros



cuadrados constructivos con mayores edificabilidades; y, en dónde está ubicado el proyecto, para un poco lograr equidad territorial.

Es decir, aquellos predios donde no se esté dando mayor edificabilidad, se le está dando solo un piso y aparte están en sectores deprimidos, paguen o por lo menos les cobremos menos concesión onerosa de derechos a fin de incentivar allí y lograr lo que el modelo territorial deseado propone.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Así se verían los resultados de aplicar la fórmula con el Beta del 30%, si vemos, por ejemplo, los valores AIVA y los índices de construcción o las edificabilidades que está actualmente la norma otorgando, vemos que efectivamente los predios menos servidos y con menos edificabilidades, pagarán menos concesión onerosa de derechos y viceversa, los predios mejor servidos, mejor ubicados, con más edificabilidades otorgados a través de la norma, pagarán más concesión onerosa de derechos.

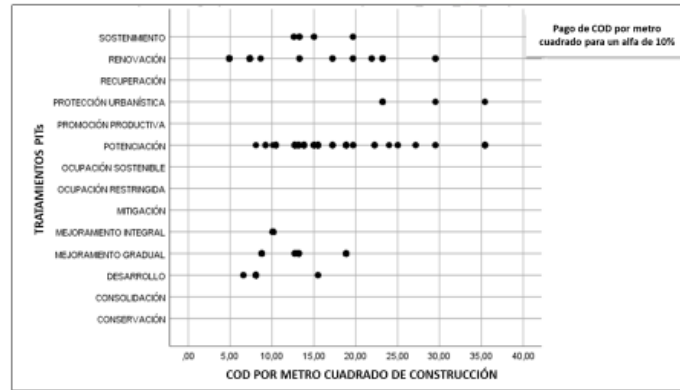
Procede con la explicación de la siguiente lámina:



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

SIMULACIÓN DE LA FÓRMULA COD CON BETA HASTA EL 30% Y ALFA 10% - POR PITs

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$



Adicionalmente en atención a lo que dice el artículo No. 72 dos de la LOTUS, que el Municipio tiene la potestad de exonerar o incentivar a través de descuentos o rebajas de la concesión onerosa de derechos, precisamente a sectores con tratamientos o polígonos con tratamientos de renovación, la fórmula cumple con ese objetivo.

Si nosotros vemos el tratamiento de renovación, el tratamiento de desarrollo y mejoramiento, pagan para una simulación que hemos hecho con un Alfa del 10% para un ejemplo, pagan alrededor de \$5,00 por metro cuadrado de concesión onerosa de derechos; entonces, lo que vemos es que efectivamente lo que se debería incentivar, la fórmula logra incentivar, se cumple la lógica.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

ESTIMACIÓN DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA COD EN LA UTILIDAD DEL PROYECTO

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

VALOR DE ALFA (α)	BETA DE 17% A 30%		BETA DE 17% A 40%		BETA DE 17% A 50%	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Alfa = 20%	27%	47%	27%	63%	27%	79%
Alfa = 19%	25%	45%	25%	60%	25%	75%
Alfa = 18%	24%	43%	24%	57%	24%	70%
Alfa = 17%	23%	40%	23%	54%	23%	67%
Alfa = 16%	21%	38%	21%	50%	21%	63%
Alfa = 15%	20%	35%	20%	47%	20%	59%
Alfa = 14%	19%	33%	19%	44%	19%	55%
Alfa = 13%	17%	31%	17%	41%	17%	51%
Alfa = 12%	16%	28%	16%	38%	16%	47%
Alfa = 11%	15%	26%	15%	35%	15%	43%
Alfa = 10%	13%	24%	13%	32%	13%	39%
Alfa = 9%	12%	21%	12%	28%	12%	35%
Alfa = 8%	11%	19%	11%	25%	11%	31%
Alfa = 7%	9%	17%	9%	22%	9%	27%





Finalmente, se ha simulado la fórmula con varias Betas. Beta es el porcentaje de participación que el Municipio decide participar sobre este beneficio económico que genera la planificación urbanística, para un Beta de máximo hasta el 30%, un Beta máximo hasta el 40%; y, un Beta máximo hasta el 50%.

Vemos que cobrar concesión onerosa de derechos con estos Betas, haría que nosotros participemos en la utilidad del proyecto en ciertos porcentajes; entonces, vemos que, para un Alfa en época de crisis cobrando hasta un 30%, esa concesión onerosa de derechos representaría como mínimo el 9% del beneficio económico en los sectores menos servidos o más deprimidos; y, hasta un 17% en los sectores más servidos y con mayores edificabilidades. Esto cuando estamos en una situación de crisis; y así, cuando la economía esté en otro estado, ahora mismo estamos con un Alfa del 12% porque estamos recuperándonos de la crisis de la pandemia con un Beta de hasta el 30%, esa concesión onerosa de derechos representaría entre el 16 y el 28 % de la utilidad del proyecto.

Es decir, si aquí por ejemplo tenemos por cada \$10,00 de utilidad que se genera en el proyecto arquitectónico, la concesión onerosa de derechos representaría USD 2.8 dólares en una situación de recuperación de crisis; y así, llegará una situación económica ya recuperada y funcionando, creciendo; podríamos llegar incluso a capturar sobre la utilidad del proyecto, estoy hablando el 47%.

Si se propone Beta con un valor de hasta el 50%, igual vemos que, en época de crisis la concesión onerosa de derechos representaría cerca del 27% como máximo de la utilidad del proyecto; y, cuando estemos en una economía estable y en una economía sana, llegaríamos a capturar casi hasta el 80%, es decir, por cada \$10,00 de utilidad que genere el proyecto. En este punto, la concesión onerosa de derechos representaría casi \$8,00, es decir, \$2,00 quedaría para el sector privado y \$8,00 para la municipalidad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
PROYECCIÓN DE RECAUDACIÓN DE LA COD

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Administración Zonal	Peso del valor del suelo en la estructura del costo (5%)					Revalorización con la fórmula vigente (Proyectos ZIAE y ECO EFICIENCIA 2012-2020)
	50% Economía en recesión (Ejemplo: COVID-15)	12%	15%	10%	70% Economía en auge	
CAJAMARCA	\$10.862.322	\$22.635.790	\$28.262.890	\$33.916.188	\$37.684.064	50
EDIF ALFARO	\$23.982.349	\$40.778.843	\$50.972.554	\$61.168.265	\$67.964.739	\$28.388
EUGENIO ESPEJO	\$79.280.520	\$96.208.624	\$119.010.700	\$142.812.934	\$158.681.030	\$25.341.115
LA DEJICIA	\$21.510.090	\$26.572.038	\$31.989.040	\$38.358.054	\$42.620.000	\$2.827.876
LOS CHILLOS	\$9.829.729	\$11.559.875	\$14.444.094	\$17.325.213	\$19.289.499	50
MARCELA SÁENZ	\$38.797.836	\$48.508.925	\$58.128.124	\$69.785.389	\$77.524.872	\$28.293
QUITUMBE	\$12.166.747	\$14.988.094	\$18.235.120	\$21.882.344	\$24.213.692	50
TUMBACO	\$10.927.702	\$13.125.242	\$16.056.553	\$19.687.863	\$21.876.403	\$1.827.589
<b>TOTAL DMD</b>	<b>\$224.954.844</b>	<b>\$269.948.238</b>	<b>\$337.635.298</b>	<b>\$408.922.158</b>	<b>\$449.931.731</b>	
Montos estimados a recaudar con la nueva fórmula.						
	\$12.387.205	\$14.864.648	\$18.580.807	\$22.296.969	\$24.774.430	
Revalorización al 6% con la misma dinámica del mercado del periodo 2012 - 2020						
Monto recaudado en la AZ Eugenio Espejo en el periodo 2012 - 2020						
Monto total estimado a recaudar en la AZ Eugenio Espejo						
Porcentaje recaudado por la dinámica de mercado, respecto al monto total esperado						
<b>6%</b>						



A parte, se ha hecho una simulación para ver cuánto podría capturarse de concesión onerosa de derechos. Se ha visto que ya existen dos ordenanzas para el cobro de la concesión onerosa de derechos, se ha analizado cuánto se ha cobrado y qué tan efectiva ha sido la fórmula actualmente, la que existe, y se ha visto que apenas se ha capturado el 6% de lo que se hubiese esperado, la norma dio que se pueda construir, por ejemplo, hasta 20 pisos, pero de ese 100% apenas se ha aprovechado el 6%, esas ordenanzas, actualmente permiten que el Municipio participe hasta el 30% de esa revalorización del suelo.

Entonces, actualmente el Municipio participando con las dos ordenanzas hasta el 30% del beneficio económico que genera la planificación urbanística, se ha logrado capturar el 6% de lo que se hubiese esperando.

Aquí están las simulaciones, los resultados, y aquí se ve nada más que lo que se ha capturado por concesión onerosa de derechos hasta el 2020 no es estable, depende igual de la economía. En ocasiones hemos visto que ha habido muchos proyectos que se han acogido a las nuevas edificabilidades que daban las normas actuales, y en otras, decaían; entonces, no se puede proyectar de manera acertada cuánto podríamos recabar, pero analizando en la situación que se ha dado hasta la fecha con las ordenanzas actuales, podríamos al menos esperar si ese panorama presenta, se estaría capturando en el caso con un 12%, unos \$14'000.000,00 y algo más.

Hasta ahí, la exposición de la fórmula de concesión onerosa de derechos. En el mismo periodo, en el caso de que todo lo que la norma daba se hubiese aprovechado, se hubiese generado ese valor de concesión onerosa de derechos.

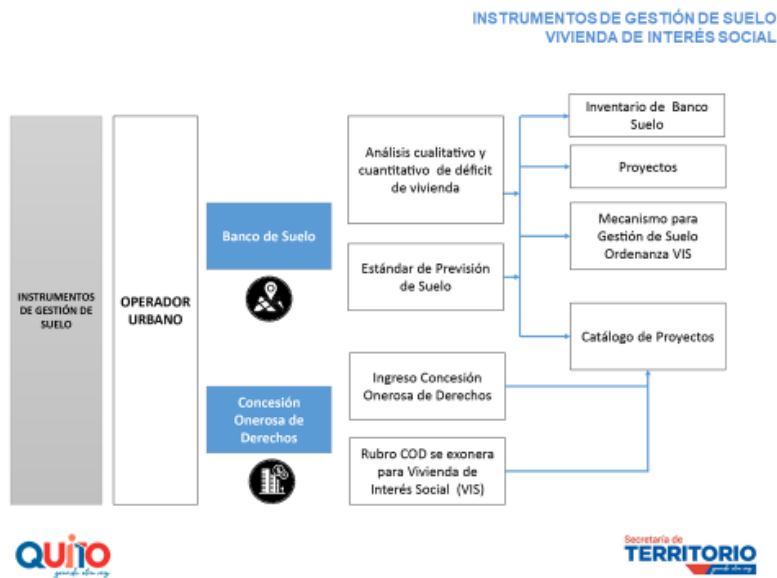


**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien.

¿Ha concluido señor secretario?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde, solo unas pocas laminas más, que es cómo vamos a dar calidad de vida a nuestros habitantes y de dónde va a salir el dinero, que es lo que acaba de explicar Pedro, cómo se va a gestionar, muy rápidamente para no abarcar mucho ese tiempo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



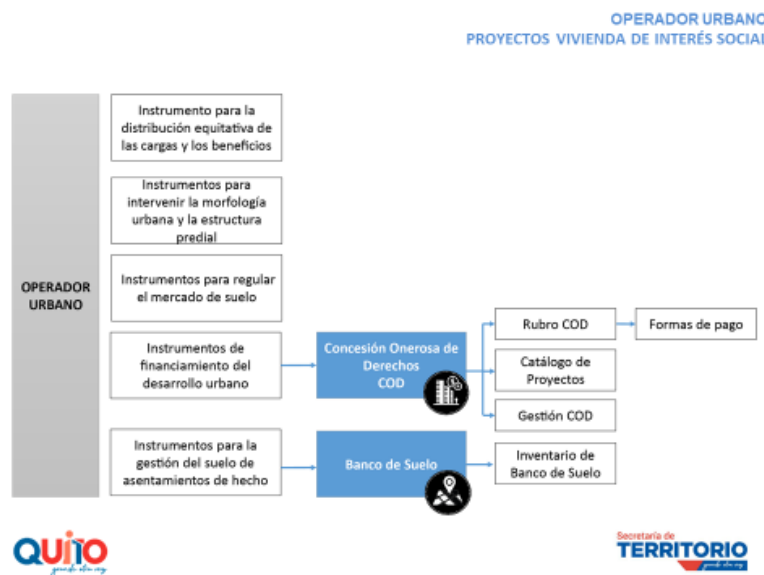
Está establecido dentro de los instrumentos de gestión la operatividad del operador urbano, que en este caso es la Empresa de Hábitat y Vivienda que va a gestionar dos cosas, el banco de suelos y la concesión onerosa de derechos. El banco de suelos hace un análisis de toda la propiedad municipal con un estándar de previsión de suelos para aumentar el banco de suelos según vaya incrementando la captura de plusvalía, para determinar un inventario de suelos, proyectos y mecanismos de gestión de suelo para la Ordenanza de Vivienda de Interés Social, que también está en trámite.

Y como la concesión onerosa de derechos ingresa justo al Municipio a través de un rubro específico de concesión onerosa de derechos, el cual se exonera para vivienda de interés social, y como ya lo hemos visto también, se minimiza el cobro para dependiendo de la vocación de la vivienda, y todo esto determina un catálogo de proyectos prioritarios.



Aquí hay una diferencia específica, y es que, actualmente si es que el promotor del proyecto inmobiliario tiene que pagar concesión onerosa de derechos, ahora el Municipio no ha presentado un banco de proyectos listos y es el promotor el que le tiene que decir al Municipio: *“quiero invertir, te pago de esta manera, te hago esta obra”*, eso ya no puede pasar, es el Municipio el que tiene que decir dónde quiero que vaya esa plata, y para eso se construye el catálogo de proyectos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



El operador urbano finalmente lo que hace es, con todos los instrumentos de financiamiento urbano de desarrollo que establece la ley, los instrumentos para la redistribución de cargas y beneficios, intervenir la morfología urbana, regular el mercado de suelos y el financiamiento urbano; se captura concesión onerosa de derechos conjuntamente con el banco de suelos; y, todo esto va a la generación del rubro, el catálogo de proyectos, la gestión de concesión onerosa de derechos con diferentes formas de pago que se le presenta a los inmobiliarios y el inventario de banco de suelos que se tiene que hacer para vivienda, para alianzas público – privadas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
VÍNCULO CATÁLOGO DE PROYECTOS



Este catálogo de proyectos establece justamente la necesidad, primero, de vivienda interés social, infraestructura, servicios y equipamientos, la producción social del hábitat que establece el artículo No. 88 de la LOTUS.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Proyecto: Duana II, Esmeraldas - Guineá



HIS - Conjunto Helópolis Gleba G, São Paulo - Brasil



Proyecto: Mi Casa Mi Vida - Brasil



HIS - Conjunto Helópolis Gleba G, São Paulo - Brasil



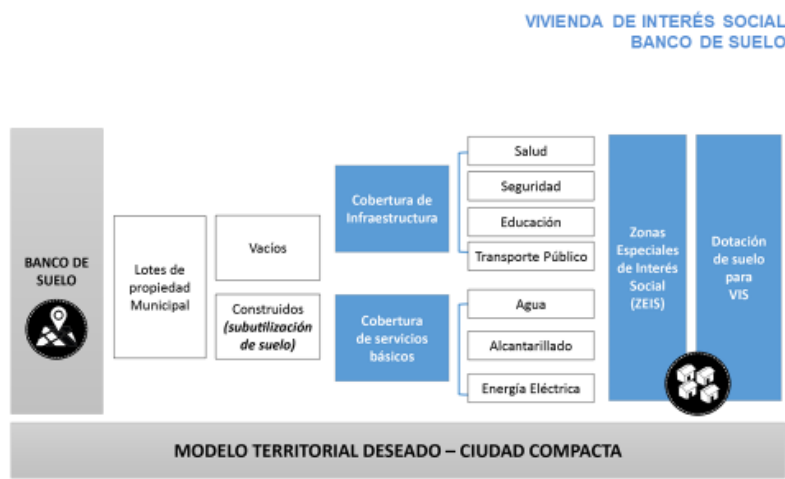


Aquí tenemos los ejemplos. Estos son los proyectos de vivienda interés social actual en el país, esto ya no puede pasar, no se pueden ir al extremo, a la periferia, a los sitios de riesgo. Tenemos que establecer dentro de centralidades aumentando el banco de suelos, determinar proyectos de vivienda de interés social que aseguren dentro de sus mismos proyectos, equipamiento y servicios, no solo vivienda.

Para eso se ha puesto que, las zonas especiales de interés social no pueden ser solo vivienda, tienen que dotarse de equipamiento, servicios y otros usos comerciales, por ejemplo, que determinen oportunidades de empleo.

Fotos de vivienda de interés social actual y lo propuesto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Finalmente, dentro de este banco de suelos se establece justamente el análisis de lotes vacíos o lotes sub utilizados, se hace el análisis de la cobertura de infraestructura y de servicios básicos; y, se determina con esos rangos, las zonas especiales de interés social; de nuevo para que siempre tengan servicios y equipamientos, no se pueden ir a la periferia como han estado proyectándose hasta ahora, y la dotación de suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL + ZEIS  
BANCO DE SUELO



Aquí algunos ejemplos simplemente del análisis que hace, se tiene que hacer un análisis que esté dotado de transporte público, bajas en exposición de amenazas, banco de suelos, tratamientos urbanísticos, el valor de suelo y condiciones.

Todos estos componentes, dan el análisis para la localización estratégica de vivienda de interés social, que, de nuevo, tiene que apuntar a los sitios urbanos como la centralidad.

Hasta ahí señor Alcalde, señores y señoras concejales la presentación del PUGS.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Ha solicitado la palabra, el señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias compañeros miembros del Concejo.

Estas dos exposiciones determinan lo que se ha recogido en las últimas semanas sobre el tema de PMDOT y PUGS, creo que es pertinente ir leyendo sobre todo el articulado de la ordenanza, las disposiciones transitorias y generales, porque ha habido aportes sustanciales en este tema.

Tengo más de veinte disposiciones transitorias, tenemos disposiciones generales, incluso el día sábado llegaron oficios de las concejalas: Brith Vaca, Mónica Sandoval, Analía Ledesma, y también de Andrea Hidalgo, en los cuales sugieren algunas modificaciones en los textos de las transitorias y los textos de las disposiciones generales, por lo tanto, creo yo compañeros, no sé si la metodología más bien es pasar a leer el texto de la ordenanza y



en cada uno de los puntos que tengan alguna observación plantearla en ese momento, para ser un poco más ágiles sobre el tema.

Solamente los articulados y las transitorias para leerlo de manera expedita, no es muy largo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, adelante por favor, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde, si podemos proyectar por favor el documento para leer rápidamente los articulados.

Procede con la explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:

OBSE	ACCIONES		Observaciones		
1	Concejal Marco Collaguazo	"Art.- Responsabilidad. - Los informes, estudios, documentos y demás anexos presentados y que sirven de sustento para la aprobación de la presente ordenanza, son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que los han elaborado y/o emitido. En el caso de comprobarse falta de sustento técnico o legal, ocultación o falsedad en los informes, estudios, documentos y demás anexos, o reclamos de terceros afectados, que haya conllevado al error del Concejo Metropolitano en la aprobación de la presente ordenanza, serán responsables los funcionarios que los hayan realizado y/o emitido.	Nueva disposición transitoria	SGPY STHV	El artículo 226 de la Constitución dispone que los servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, siendo este el principio de legalidad solo se puede hacer lo que la ley permite, además que los informes emitidos son de responsabilidad de quien los emiten por competencia de acuerdo a la Norma de Control Interno 200-06. Por lo tanto no es necesario incorporar en la DM. Se toma en cuenta esta observación, se aclara que los instrumentos se encuentran alineados al PMDOT y no se aprobará nada contrario a ninguna norma, no se incorpora al texto conforme lo sugerido, considerando que nada de lo contrario a la norma se probará en el Concejo ni en una dependencia metropolitana.
2	Concejal Luis Robles	Sobre la disposición general cuarta, se debe aclarar el alcance de esta disposición, ya que no se puede aprobar instrumentos contrarios al PMDOT y PUGS.	Aclarar disposición general cuarta	SGPY STHV	
3	Concejal Santiago Guarderas	Antes de los CONSIDERANDOS del Proyecto de Ordenanza se debe reemplazar la frase "Comisión de Planificación Estratégica" por "Comisión Conjunta de Planificación y Uso de Suelo", por ser el órgano que ha emitido el Informe Nro. IC-O-CPE-CUS-2021-001.	Reemplazar	SGP	Se incluye Comisión Conjunta de Planificación y Uso de Suelo.
4	Concejal Santiago Guarderas	. Debido a que el Proyecto de Ordenanza contempla una actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo de Ordenamiento Territorial se deberá contar con la evaluación del PMDOT anterior, para definir el alcance de la nueva actualización sin que altere su contenido estratégico ni el componente estructurante que articula al PMDOT, por ser este un requisito indispensable según prevé el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS. Por lo tanto, como un documento de sustento de esta ordenanza debe constar la evaluación del PMDOT anterior, el que no se adjunta como documento habilitante en el expediente.	Comentario	SGP	El comentario se ha cumplido, se encuentra en el apéndice 1.

Hasta que se proyecte, se han acogido todas las observaciones que nos llegaron sobre el tema de exposición de motivos y considerandos, ahí está debidamente en la parte derecha, establecida de quien fue la recomendación y cómo se acogió, en este caso del concejal Santiago Guarderas y se ha acogido dentro de la exposición de motivos.

Bajemos por favor directamente al articulado.

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:



## METROPOLITANO DE QUITO

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y sus apéndices, del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Vigencia.-** El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito tendrán una vigencia de 12 años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Función pública, social y ambiental.-** La planificación del desarrollo y ordenamiento territorial persigue el interés público y social por lo que contemplará acciones favorables a la justicia y economía social, protección de la naturaleza, mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

**Artículo 4.- Ejecución de los instrumentos de planificación.-** Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias y empresas públicas, en el ámbito de sus competencias, gestionar, impulsar, apoyar, ejecutar los objetivos, políticas, estrategias, metas, indicadores y resultados contemplados en el Plan

Paso a dar lectura rápidamente Alcalde:

*“Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT y Plan de Uso y Gestión del suelo – PUGS y sus apéndices, del Distrito Metropolitano de Quito.*

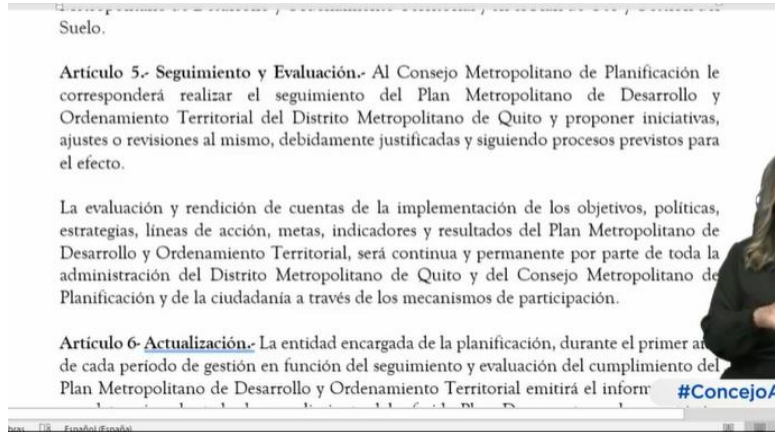
*Artículo 2.- Vigencia. - El Plan Metropolitano de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial y el Plan De Uso y Gestión De Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, tendrán una vigencia de doce años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.*

*Artículo 3.- Función pública, social y ambiental. - La planificación del desarrollo y ordenamiento territorial persigue el interés público y social por lo que contemplará acciones favorables a la justicia y economía social, protección de la naturaleza, mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.*

*Artículo 4.- Ejecución de los instrumentos de planificación. - Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias y empresas públicas, en el ámbito de sus competencias, gestionar, impulsar, apoyar, ejecutar los objetivos, políticas, estrategias, metas, indicadores y resultados contemplados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo”.*

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:

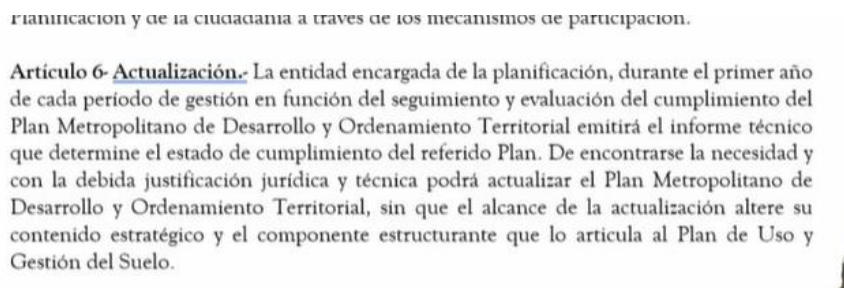




*“Artículo 5.- Seguimiento y Evaluación. - Al Consejo Metropolitano de Planificación le corresponderá realizar el seguimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y proponer iniciativas, ajustes o revisiones al mismo, debidamente justificadas y siguiendo procesos previstos para el efecto.*

*La evaluación y rendición de cuentas de la implementación de los objetivos, políticas, estrategias, líneas de acción, metas, indicadores y resultados del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será continua y permanente por parte de toda la administración del Distrito Metropolitano de Quito y del Consejo Metropolitano de Planificación y de la ciudadanía, a través de los mecanismos de participación”.*

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:



*“Artículo 6.- Actualización. - La entidad encargada de la planificación, durante el primer año de cada periodo de gestión en función del seguimiento y evaluación del cumplimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, podrá actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.*



*actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

*La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada periodo de gestión, revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación y de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, podrá actualizar su componente urbanístico”.*

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:

#### Disposiciones Generales

**Primera.-** Encárguese a la Secretaría General de Planificación la realización de los trámites tendientes al reconocimiento del presente Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ante las entidades nacionales competentes, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

**Segunda.-** Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el registro del Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el ente nacional rector de hábitat y vivienda.

**Tercera.-** Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprob

#ConcejoA

Paso a las disposiciones generales:

*“Primera: Encárguese a la Secretaría General de Planificación, la realización de los tramites tendientes al reconocimiento del presente Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ante las entidades nacionales competentes, en el marco del Sistema Nacional de Planificación”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden del señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias es necesario poner una disposición general antes de la primera que, diga:

*“El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT, el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS del Distrito Metropolitano de Quito y los apéndices de estos planes, forman parte de integral de la presente ordenanza como anexo”.*



Es importante que esta disposición general esté constando como primera, para que se entienda que los anexos son parte integrante de la ordenanza de PMDOY y PUGS.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias concejal, es pertinente a la observación y se ha puesto en muchas otras ordenanzas, justamente lo que son parte integrante, como los mapas y en este caso PMDOT, PUGS y apéndices.

Se incorporará después, supongo para hacer la redacción.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden de la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

En el artículo seis en el segundo inciso, habla que:

*“La entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda durante el primer año de cada periodo de gestión, revisará el PUGS y emitirá un informe técnico que determine el estado de cumplimiento, el mismo que deberá ser puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación y de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, podrá actualizar su componente urbanístico”.*

¿Quién?, ¿cómo?, ¿en qué términos? Debe ser al Concejo Metropolitano que se le ponga para conocimiento y resolución de este cambio, no es la comisión, la comisión no tiene ninguna capacidad resolutoria señor secretario.

Esa observación.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias señora concejala, es pertinente la observación para recogerla e incorporarla.

Paso a la disposición general segunda.

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:



### Disposiciones Generales

**Primera.-** Encárguese a la Secretaría General de Planificación la realización de los trámites tendientes al reconocimiento del presente Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ante las entidades nacionales competentes, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

**Segunda.-** Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el registro del Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el ente nacional rector de hábitat y vivienda.

**Tercera.-** Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprob: [#ConcejoA](#)

*“Segunda: Encárguese a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda el registro del Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el ente nacional rector de hábitat y vivienda.*

*Tercera: Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de inicio”.*

*En los casos de que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento de inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma, los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones”.*

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:

procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.

**Cuarta.-** Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de aprobación de planos modificatorios y/o ampliatorios podrán acogerse a la norma con la cual fueron revisados y aprobados sin exceder la modificación y/o ampliación del proyecto en un 25% del área útil aprobada.

**Quinta.-** Las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo y aprovechamiento debidamente aprobadas por el Concejo Metropolitano, en aplicación del presente instrumento, se deberán documentar, incorporar y actualizar permanentemente por la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en los sistemas cartográficos correspondientes para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana

**Sexta.-** En zonas categorizadas como expansión urbana, las compatibilidades de las actividades económicas del CIU, estarán vigentes hasta que entren en vigencia los Planes Parciales que rijan en esas zonas.

[#ConcejoA](#)

*“Cuarta Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente ordenanza y que requieran realizar un proceso de aprobación de planos modificatorios y o*



*ampliatorios, podrán acogerse a la norma la cual fueron revisados y aprobados, sin exceder la modificación y/o ampliación del proyecto en un 25 % del área útil aprobada.*

*Quinta. - Las modificaciones de las asignaciones de uso de suelo y aprovechamiento debidamente aprobadas por el Concejo Metropolitano en aplicación del presente instrumento, se deberán documentar, incorporar y actualizar permanentemente por la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda, en los sistemas cartográficos correspondientes para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana.*

*Sexta. - En zonas categorizadas como expansión urbana, las compatibilidades de las actividades económicas del CIUU, estarán vigentes hasta que entren en vigencia los planes parciales que rijan en esas zonas.*

*Séptima. - Las actividades preexistentes en uso del suelo prohibido con excepción de la tipología CM1A, solo podrán seguir funcionando cuando hubieran obtenido el comprobante de ingreso del trámite de LUAE emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.*

*Los establecimientos que, habiendo iniciado el proceso de licenciamiento amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, incumplieran con lo señalado en las normas especiales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación del LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden del señor concejal Juan Manuel Carrión.

**Concejal Sr. Juan Manuel Carrión:** Gracias.

La observación en la tercera línea del párrafo que está allí, cuando dice: “normas especiales”, la propuesta es que no diga: “especiales” sino “municipales para el licenciamiento”.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí se puede acoger, porque a la final es normativa municipal.

Gracias señor concejal.

Procede con la lectura y explicación del siguiente texto que se proyecta en pantalla:



renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

**Octava.-** Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUGS, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública o municipal, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el periodo comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

**Novena.-** Los instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al momento de aprobación del presente instrumento, tramitándose con la normativa vigente al momento de la presentación del proyecto. #Conce

*“Octava. - Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUGS, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones (...)”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de orden del señor concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

Solo por indicar que en el procedimiento parlamentario el señor secretario solo sugiere, quien debe acoger las observaciones es usted señor Alcalde porque usted es el proponente de la ordenanza.

Gracias Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Así es, soy el proponente.

Por favor continúe.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

*“(...) siempre y cuando cumplan al menos con una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido uno o más autorizaciones de cualquier autoridad pública o*



*municipal, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio, o b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas LUAE, en el periodo comprendido entre enero del 2016 y la fecha de aprobación de la presente ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica en el mismo lote o predio”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información de la señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde buenas tardes, compañeras, compañeros concejales, funcionarios, ciudadanía.

En este punto, creo que es importante, y de hecho pongo un ejemplo, hay actualmente un problema en Tumbaco con unas minas que están funcionando donde el permiso no les ha dado nunca el Municipio, les dio un ente nacional, pero jamás ha habido compatibilidad del suelo, es decir, no se entiende cómo la municipalidad puede permitir que eso genere un a pre existencia a un derecho adquirido y las minas puedan funcionar sin tener ningún permiso municipal, ninguna compatibilidad de suelo y únicamente porque una entidad gubernamental le dio el permiso alguna vez, ahora la municipalidad como que se allana a eso; me parece que ahí de alguna manera se sigue dejando abierta esa puerta donde es inadmisibles que estas minas sigan funcionando si tienen zona de protección ecológica, no les permite la compatibilidad generar esta actividad económica.

Entonces, debería aclararse y de alguna manera en esta ordenanza también establecer que de parte de la Procuraduría se haga una solicitud, que se aclare quién tiene la competencia en emitir este tipo de permisos en cuanto, por ejemplo, a lo que es la actividad económica de minas para que no se contraponga con lo que está pasando actualmente, y eso, deja abierta una puerta terrible, como es el caso de las minas en el sector de Tumbaco. Entonces, me parece que es fundamental se aclare.

Debería ser únicamente autorizaciones municipales, porque quien rige el territorio en actividades económicas es el Municipio, el gobierno no debería si es que se contraponen contra la planificación de nuestra ciudad, por qué se mete a dar permisos que no debe hacerlo, y de esta manera, se genera una inseguridad jurídica también para absolutamente todos los usuarios, en este caso de los licenciamientos que emite la municipalidad; y, se contraponen con las actividades económicas.



Entonces, creo que es importante defender la planificación de nuestra ciudad, nosotros como entes rectores de las actividades económicas que se pueden desarrollar y eso puede hacer mucho más claro; únicamente sea municipal.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, solo un comentario ahí.

Es verdad justo este tema de Tumbaco de las minas nunca fue otorgado una licencia por el Municipio, sino lo entregaba el ente nacional rector, hay un procedimiento establecido actualmente que si es que tenía una autorización de la autoridad nacional el Municipio como que validaba, eso sí es un problema no solo en Tumbaco, en el sector del Chocó Andino pasa lo mismo, se ha otorgado licencias de manera automática porque el ente nacional dio un permiso.

Sugiero señora concejala y señor Alcalde, ver si se puede establecer algún tipo de excepcionalidad al tema de extracción minera, porque pasa lo mismo a veces con los temas industriales, esto fue una recomendación de la Cámara de Industrias también, en donde antes también se daban ciertos tipos de permisos también por la autoridad nacional; entonces, no sé si se puede hacer alguna diferenciación o de manera general.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Nuevamente la palabra a la señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Alcalde.

Considero es importante, si bien es cierto hay otras entidades que están en la posibilidad de otorgar algún tipo de permiso complementario al que entrega la municipalidad cada uno en base a sus competencias, pero lo que no es correcto, es que otras entidades, en este caso gubernamentales, entreguen un permiso que contraviene la zonificación que tiene y el uso de suelo que tiene, que no es compatible de ninguna manera.

Entonces, lo que debería marcarse una diferencia, es que claro, habrá algún ente otorgante de permisos que a su vez entregaron un permiso que sí es compatible con el suelo y está muy bien porque no contraviene con la planificación de nuestra ciudad, pero por ejemplo, el tema de las minas muy puntual, hay lugares donde son zonas de protección y jamás en la vida ha habido compatibilidad, y este otorgamiento, en este caso de la entidad gubernamental que ha otorgado el permiso, vulnera también el derecho de la ciudad de proteger esa planificación y generar estas zonas protegidas, porque entonces de ninguna





manera vamos a tener zonas que se van a respetar y van a ser zonas de protección, porque si vienen y les entregan el otro permiso, ya es un permiso que les permite generar una LUAE.

Entonces, somos un gobierno autónomo de centralizado autónomo y es importante que se evidencie eso.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información nuevamente, de la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Gracias.

Por lo menos desde 1993, que es desde que yo me acuerdo que existe la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, es una competencia exclusiva el control del uso del suelo, por lo tanto, no podemos decir que el Ministerio de Minas en aquel entonces, otorgó una licencia y reconocieron la preexistencia sabiendo que hay una violación expresa a nuestra norma, debería ser exclusivamente municipal y eliminar la palabra: “*publica*”, con eso salvamos esto, porque solo la preexistencia puede reconocerse siempre y cuando nosotros en algún tiempo reconocimos que esa actividad era legal.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe por favor.

Las observaciones que se les vayan registrando para que el Presidente de la Comisión pueda analizarlos y ver luego si se acogen o no. En este caso, este servidor está analizando para que se lo pongan por escrito.

Por supuesto, que se incluya entonces. Un punto de información de la concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Este momento me surge una duda en una disposición anterior respecto a esto, respecto del ingreso de los trámites de los usuarios, en la tercera, en la parte que dice: “

*“Tercera: Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de inicio”.*



*En los casos de que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento de inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma, los procedimientos conducentes a la obtención de los informes (...)*”.

Eso deberían eliminar y les voy a decir por qué, eso es una información que tiene el Municipio y al pobre usuario muchas veces le hacen peregrinar en las Administraciones Zonales, si les ingresan los usuarios o ingresaron en su momento de aquí con IRM preliminares, ustedes pueden ver en el sistema, pero si le ponen eso en el rato que lo objetan por algo para que pueda completar y es un IRM preliminar, le van a rechazar el ingreso del trámite y eso le va a atar de manos al usuario a que ya no va poder seguir con su trámite de haberlo iniciado con un IRM preliminar.

Creo que es importante que esa parte se pueda eliminar, para que no esté atado a que información que tiene la misma municipalidad puedan verificarla ustedes, si es el caso, y listo, porque es información que la tiene el mismo Municipio y le sigue pidiendo a los usuarios los IRM en muchos de los casos, y la ley lo dice, información que tiene la misma institución no se debe pedir.

Entonces, esos IRM ya no deberían pedir y eso debería eliminarse para que no se genere ningún malestar para la ciudadanía.

Mi recomendación es esa.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, continúe por favor.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

Solo como información adicional, estamos trabajando ya para la sistematización de la emisión del IRM, que no se tenga que ir a la Administración Zonal.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal, Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Si bien no está en ese punto señor secretario, llegaron desde varios gobiernos autónomos de centralizados parroquiales, ciertos pedidos para que se incluya en este PUGS la definición de varias vías locales, tomando en cuenta que en el



PUGS tiene que salir un poco de las vías, pero tengo entendido que las vías locales tienen un procedimiento para que estas sean diseñadas, y luego, al fin y al cabo, construidas.

Podría decirnos exactamente cómo es, para que quede claro y obviamente incluso muchas personas que están siguiendo esta sesión, tengan claro de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, cómo va ser el procedimiento.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si gracias concejal.

Actualmente, es un proceso muy largo y tedioso en verdad que no existe claridad legal incluso, porque se tiene que aprobar vía ordenanza de Concejo, las eliminaciones, modificaciones o creaciones de vías.

En anteriores administraciones no se lo manejaba así, pero estamos incluyendo una disposición transitoria para que todas las Administraciones Zonales realicen sus planes viales de jerarquía local y urbanas, que es la competencia del Distrito Metropolitano de Quito, esto después pasará a una revisión y aprobación por parte de la Secretaría de Movilidad, quien mandará al Concejo para que el Concejo apruebe todos los planes viales y puedan ser incluidos al PUGS.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, si habilitamos el micrófono al concejal Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Vías locales urbanas, sin embargo, estos requerimientos han venido básicamente de los gobiernos autónomos de centralizados parroquiales rurales, porque ahí están los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, en las parroquias rurales.

¿Cómo es eso? Es decir, ¿En los centros urbanos de las parroquias rurales? Porque además las parroquias rurales también requieren y están pidiendo que se diseñen y se construyan calles fuera de los centros urbanos, ¿No debería ser que tengan también la posibilidad del diseño e implementación en la parte rural de la parroquia rural señor secretario?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Debería ser, pero no es así, es un tema legal señor concejal, la legislación nacional establece que para vías urbanas es competente el Municipio o los gobiernos locales, para vías rurales se tiene que hacer una coordinación con los gobiernos provinciales y los parroquiales, entonces, entre los tres



se tiene que generar los planes viales para los rurales, pero no es competencia única del gobierno local, alcaldías.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información de la señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Algo que me preocupa referente al punto que hablábamos de los permisos que sean netamente municipales para generar esta preexistencia, y hago la consulta a Procuraduría, más bien un poco para entender qué pasa; y, pongo el ejemplo de las minas y en general de otros lugares que están causando un impacto ambiental y un malestar en toda la comunidad, por saber que no existe una compatibilidad con la actividad económica, pero que sé que ya les ha entregado LUAE por haber tomado en cuenta que tenían estos permisos de estos otros entes que también están en la rectoría de parte de los distintos ministerios.

¿Qué pasa ahí? Porque eliminando esto, se entendería que ya con esa LUAE ya tienen preexistencia, pero no tienen compatibilidad de suelo para la actividad económica, y eso hay que entender y diferenciar, que nunca van a tener una compatibilidad en el tema del ICUS, ni condicionada.

Es prohibido entonces, qué se puede hacer ahí, porque claro, eliminando esto de aquí a futuro perfecto sirve, pero ahora antes cómo se soluciona esto y esta complejidad en esta situación; entender qué es lo que pasa porque no hay compatibilidad en el uso de suelo.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** A la señora concejala.

Le sugiero que se deba considerar un procedimiento administrativo sancionador, en el cual se pueda incluso suspender definitivamente aquellas LUAE que estén interfiriendo con el ambiente, como, por ejemplo, lo que se ha evidenciado dentro de las minas, en el Chocó Andino, también incluso en zonas como en Tumbaco que están excediendo las competencias, e incluso ratifico, que no tienen potestad por uso de suelo.

Así que, para mí creería que podría ser una oportunidad para incorporar un artículo que suspenda definitivamente LUAE que interfieran con actividades, o, mejor dicho, que esas actividades económicas causen un perjuicio ambiental y que no puedan tener el uso de suelo, intensificando a través de las potestades administrativas de control porque ya existe, en efecto, algunas licencias que están en marcha y que deberían ser suspendidas definitivamente.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

Diría que se debería incorporar algún articulado que refleje de esa manera lo que acaba de decir la señora Procuradora y que se pueda dar tratamiento, eso es, va y viene de las instituciones entre la Secretaría de Territorio, la de Ambiente y termina la AMC, en definitiva, pasa el tiempo, tiene la LUAE y luego ya no se hace nada; entonces, con lo que acaba de decir como no tienen y no van a tener compatibilidad de suelo.

Pido por favor que se haga lo que corresponde en este sentido y se declare por último nulo el procedimiento, alegando todos estos temas, porque nosotros debemos defender nuestra planificación, nuestro territorio, sino para qué planificamos, para qué asignamos zonas específicas para ciertas actividades económicas y que no se cumpla.

Entonces, debería agregarse un articulado que permita que la municipalidad defienda su territorio y se haga un análisis de estas LUAE, y de ser el caso, obviamente con el cumplimiento de toda la vía legal correspondiente, pero que se pueda generar una nulidad o algo, una acción de protección.

Por último, poner en defensa de nuestro propio territorio.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sugiero podría incorporarse tal vez en esta misma disposición. Sugiero poder incorporar tal vez señora concejala si lo considera, poder incorporar un nuevo párrafo en el que se ponga que:

*“Las actividades de haber obtenido una LUAE de una actividad en uso de suelo prohibido, no se podrá renovar”.*

Porque ya está otorgada, tal vez no se renueva.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a dar palabra a la concejala Hidalgo, y luego, a los que han pedido también.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde

Lo que pasa es que, el no renovarle se le está vulnerando el derecho por no renovarle, lo que se debería hacer es seguir un proceso de nulidad alegando todos estos temas para



revocar la LUAE, o tal vez, ver es que existió un inicio de compatibilidad en el proceso administrativo, ver una figura.

Pero, la realidad sería que se debe conformar de parte de ustedes, probablemente liderando la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conformar una comisión especial donde entre en análisis estas LUAES y donde no se genera compatibilidad, se emiten criterios que permiten que los ente otorgantes de los licenciamientos, en este caso las LUAE, son ellos quienes deben nulitar, solamente las Administraciones Zonales otorgantes de la LUAE son quienes pueden nulitar estas mismas LUAE, obviamente estableciendo un proceso para que de alguna manera no se vulnere el derecho de quienes recibieron esta LUAE.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Lo que debería ser señor secretario, que quizá las licencias otorgadas por preexistencia al amparo del PUOS, o sea de la norma vigente, deberán ser evaluados, obligatoriamente deberán pasar un proceso de evaluación sobre el impacto ambiental que éstas surjan, riesgo y el impacto social, porque solo estamos hablando de las minas, pero hay otros usos que se han implementado, básicamente en zonas residenciales donde hay un impacto social para que éstas sean ratificadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sean dejadas sin efecto, porque si no hacemos este proceso previo de evaluación, estaríamos atentando contra el principio de seguridad jurídica.

Entonces, solo ese párrafo que entrará en evaluación ya te permite revisar las que se hayan otorgado, y aquellas que se hayan otorgado con gran violación a la norma no hay nada más que hacer, hay que declarar nulas, pero eso solo lo hace quien emite porque nosotros no.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Una intervención de la señora Procuradora.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Estimados concejales y concejalas.

Considero importante en caso de poner una evaluación que se designe al ente pertinente responsable de hacer esto, entiendo que también es un tema ambiental, por lo cual, los



técnicos ambientales son importantes para esta evaluación, caso contrario, podríamos caer en una omisión por el incumplimiento de estas evaluaciones.

Así que, dentro de ese procedimiento si deciden incorporarlo como parte evaluatoria, se tiene que dejar muy en claro el ente competente para hacerlo, para que así tampoco se llene una carga administrativa para la administración pública, en este caso, para la Alcaldía.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Ha solicitado la palabra la señora concejala Andrea Hidalgo, nuevamente.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** De acuerdo a lo que decía Mónica complementando con lo que dice la señora Procuradora, lo que podríamos hacer es poner un articulado que especifique que las actividades económicas que hayan sido otorgadas "LUAE" que tengan informes de compatibilidad de uso de suelo prohibido, pasarán por un proceso de evaluación sobre su otorgamiento por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Ambiente; o, la Secretaría a fin a la actividad económica, para que le deje esta apertura a la Secretaría con la actividad económica competente, y de esta manera, ya se deja abierto que puede incorporarse también otras Secretarías para este respectivo análisis, pero específicamente con las LUAE que fueron emitidas con uso de suelo prohibido.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información del señor concejal Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Hay un detalle que enviamos desde nuestro despacho señor secretario, en el sentido de que, esto es algo puntual, pero creo que vale la pena, porque podría darse y se va a dar en muchos casos.

Un colegio de Quito ubicado en el sector de Carcelén se está cambiando al sector de Pifo, de hecho ya tiene comprado el terreno, ya tienen todo listo; ellos sostienen que la gran mayoría de sus alumnos, más del 70% están en los sectores aledaños a Pifo, y claro, la ventaja es que saliendo de Carcelén bajarían en aproximadamente, calculan ellos, setecientos, ochocientos vehículos que ya no irían desde el sector de Tumbaco hacia Carcelén, pero ellos tienen un problema porque dicen que no se está ampliando el polígono de equipamiento, aunque al lado de donde ellos tienen comprado el terreno obviamente está ya un colegio, usted sabe a qué me refiero, obviamente los dos colegios.



En este caso cómo se va a actuar, porque claro, sí es una ventaja que no entren tantos vehículos afectando la movilidad al hipercentro, y, por otro lado, obviamente se requiere en el sector este equipamiento.

¿Se puede dar esa posibilidad? Yo mismo le envié el detalle señor secretario, el pedido.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, gracias señor concejal.

Efectivamente, recibimos la petición, no solo desde su despacho sino de algunos, se hizo un análisis justamente para conformar un solo polígono de equipamiento, justamente el sector es rural, actualmente tiene un suelo de recurso natural.

Ahora, la clasificación de suelo rural no impide tener equipamientos, eso también hay que tenerlo claro, se puede poner equipamiento en suelo rural y consideraría que de manera técnica sí se podría conformar un solo polígono de equipamiento para formar ahí un clúster de la necesidad del colegio, porque a la final es un equipamiento educativo que no genera un impacto en el sector; entonces, recomiendo que se podría acoger la observación.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** ¿Y eso se podría poner en el texto de la ordenanza o estaría dentro de uno de los anexos?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** En el mapa, en los mapas de uso de suelo, justamente ahí se puede incorporar.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** No sé si el Presidente de la Comisión puede hacer alguna observación de lo que se acaba de decir.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Sí, lo que había manifestado Vladimir, ya habíamos topado este tema en las dos discusiones, y obviamente, los mapas son donde se determina el uso de suelo directamente.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Ha pedido un punto de información la señora concejala Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** De la experiencia que se ha tenido en este tema de los materiales pétreos, tanto para la extracción de los mismos como para la venta de estos, las





Administraciones Zonales han tenido un manejo un poco raro, porque ellos son los que expiden las LUAE y las acomodan conforme a la realidad existente y no hacia la afectación que puede haber a la ciudadanía o al entorno; entonces, me gustaría más bien verle todo el texto, más bien que lo pasen y ahí vemos cómo quedaría

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe señor secretario, gracias.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo recomiendo señor Alcalde y para su consideración.

Las actividades prohibidas que aplican la preexistencia son miles, si es que tenemos que hacer un informe por cada una de ellas tal vez se pueda generar ahí un estancamiento en el tema de tramitología, no sé si tal vez le podríamos direccionar más al tema de impacto ambiental o de explotación minera.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, señora concejala Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Básicamente, en el texto lo que debería constar más allá de enfocar a cierta actividad económica, es que por denuncia de la ciudadanía ya se evidencia que hay un malestar, y ahí obviamente ingresa en este proceso de análisis para que no sea porque ustedes inician de oficio, sino que básicamente por una denuncia ciudadana de una LUAE que está generando inconvenientes y ustedes al revisar en el sistema que el ICUS es prohibido, generan este análisis con todos estos informes con las Secretarías que deban realizar los informes para que sean complementarios a este proceso de posible nulidad, si es que existiría esta incompatibilidad de uso de suelo, que creo que es fundamental.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Cumpliendo con la participación ciudadana, esta ocupando la Silla Vacía el señor Joan Proaño, por favor tiene la palabra.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Luis Robles, a las 18h25. (19 concejales).**

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Muy buenas tardes, muchísimas gracias.



Precisamente dos observaciones, la primera, en la disposición general tercera que acababa de visualizar en donde se quitó el texto de:

*“Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones”.*

Esto me parece que está en la norma para evitar cualquier abuso que pueda haber, ¿Por qué razón? Lo que estamos tratando de proteger en esta disposición en general, es a los procesos o trámites que se hayan iniciado con anterioridad y que puedan seguirse llevando con las normas con las que estos se iniciaron, pero, si es que nosotros vamos y sacamos un IRM, eso ya le estaría dando el derecho al administrado para que pueda seguir con la norma anterior y hacer una aprobación, exactamente eso es lo que dice acá.

Entonces, por eso es que se exceptúan de esto el IRM, el ICUS y todos los informes que necesitemos para obtener ese IRM, todo lo que ingresemos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a las entidades colaboradoras o a las Administraciones Zonales, eso si serían trámites, porque ya uno va con un proyecto a pedir un permiso, esos serían los trámites que estén protegidos, pero con el simple hecho de tener un IRM no podríamos estar protegidos.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra para el señor concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

Coincido, porque efectivamente el IRM no te da derechos adquiridos y lo que va a generar eso, aunque parezca que es más trámite, lo que va a pasar es que ingresas un IRM, te dan el IRM y tú ya puedes decir: “no ya ingresé” y todo Quito ese rato puede pedir el IRM y le validas al PUOS; entonces, parecía que hay más trámite, pero en realidad lo que estas generando es que el IRM no te genere un procedimiento que te ate al PUOS, eso es lo que está pasando.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de aclaración de la concejala Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.



De hecho, los Informes de Regulación Metropolitana para lo único que sirven es para establecer las características del predio que tienes, no te sirve para habilitarte nada. Lo que se entiende ahí en el texto, es que tú debes tener ese IRM o ese ICUS y no puedes pedir otro, por ejemplo, en el caso de que, como digo, habrá gente que ingresó hasta hoy trámites con un IRM preliminar.

Lo que dice, mira, ahí dice:

*“En los casos en los que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa vigente al momento”, obviamente al inicio del proceso, perfecto, “esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados al mismo número de predio”.*

De acuerdo, está muy bien, y de hecho debería aclararse que si al usuario le devuelven con observaciones, puede haber reingresos y no es un tema de que le devolvieron al pobre usuario porque hubo alguna observación, porque estaba caducado el certificado de gravámenes o porque se olvidó algo de la lista de los requisitos, ya se clausuró y ya no puede volver a ingresar, sino que puede hacer el ingreso de certificados de gravámenes, del IRM ya no preliminar sino el definitivo de las Administraciones Zonales, de los ICUS o en cualquier documento que le faltase al usuario o que debiera remplazar dentro del inicio de trámite cuando se dio, pero está bien.

Eso debería también agregarse para que no se deje a discreción del funcionario que le faltó algo, cerraron el trámite y perdió la oportunidad.

De ahí dice:

*“Se exceptúa del ámbito de esta norma, los procedimientos conducentes a la obtención de los informes”.*

Aquí hay una cosa, aquí el IRM para lo único que te sirven es para ver el listado de cosas o de habilitantes que debes generar para los licenciamientos.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, para ver si es que solicitan el uso de la palabra.

Un punto de aclaración del señor concejal Cevallos, luego el señor concejal Collaguazo.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** En la práctica el problema es que, el administrado, el usuario que saca un IRM, cree tener ya un proceso avanzado, un proceso iniciado, por eso es que se pone acá que *“se exceptúa”*, en el sentido lógico lo que plantea la concejala Hidalgo



debería ser así, porque el IRM no le otorga ningún derecho, ni ningún inicio de proceso, es un certificado que saca de su condición de predio, sin embargo, en esas norma estamos poniendo esto que se exceptúa, porque el administrado cree que al haber sacado un IRM hoy en la tarde, ya inició un proceso y no es así, por eso está planteado que se exceptúa.

Ahora, si se elimina esto vamos a tener un montón de reclamos de los que han sacado los IRM en estos días y van a decir: “*si yo ya inicié*” el administrado no entiende que eso no era un inicio de proceso, ese es el tema para un poco aclarar.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información del señor Joan Proaño.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** No había terminado la intervención.

La segunda parte era con respecto a que estoy completamente de acuerdo que se tengan que normar y que sea solamente los órganos municipales los que hayan podido dar esa autorización, y también estoy de acuerdo en que todas las industrias o que todas las actividades, más bien dicho, que generen incompatibilidad en la parte ambiental se las debería evaluar, pero simplemente aquí tenemos que tomar en cuenta que, en primer lugar ya hay procesos de licenciamiento especiales precisamente para las preexistencias y eso ya está en lugar.

En segundo lugar que, hay que también pensar en las industrias que ya estaban implantadas desde fabricas que están desde 1970-1980, y que en un principio estaban en la mitad de la nada y la ciudad fue la que fue creciendo, los barrios populares fueron los que fueron creciendo en la periferia de estas; entonces, hay también que pensar en este tipo de industrias que ya estaban implantadas que tienen preexistencias y que ahora ya están en suelo incompatible, pero están ahora en suelo incompatible, en su debido momento estaban en un suelo compatible.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, tiene la palabra el señor concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Sr. Marco Collaguazo:** Señor Alcalde, compañeros.

Para mí basta que esté ingresado el trámite para que tenga todos los derechos, yo hace algunos años tuve un problema con unas particiones legitimarias que cambiaron justo la ley en el momento del trámite, claro que al principio no me querían dar razón, pero en un



reclamo administrativo dieron la razón, simplemente dijeron: *“usted ingresó en tal fecha, en tal fecha está vigente tal ordenanza y usted tiene todo el derecho”* y con eso se concluyó, eso es todo, independientemente de que haya estado bien la documentación o haya estado mal la documentación, pero en el momento que ingreso ahí genero mi derecho.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe, por favor señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Continuo, gracias Alcalde.

Así quedaría el nuevo párrafo incorporado señora concejala, doy lectura:

*“Para las actividades económicas que hayan sido otorgadas licencias únicas de actividades económicas o cualquier clase de permiso de funcionamiento, que tengan informes de compatibilidad de uso de suelo prohibido, pasarán por un proceso de evaluación sobre su otorgamiento por parte de las secretarías metropolitanas competentes en la emisión de la respectiva licencia o permiso”.*

Siempre que exista una denuncia tal vez puede ser, o puede ser: *“de existir una denuncia ciudadana para las actividades (...)”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si requieren podemos hacer una suspensión de unos diez minutos para que puedan colaborar con algunas sugerencias quienes conocen esta materia.

Suspendemos la sesión diez minutos, por favor.

**Siendo las dieciocho horas con treinta y cuatro minutos del trece de septiembre del año dos mil veintiuno, se suspende la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	



5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sra. Gissela Chalá		✓
7. Sr. Milton Chantera	✓	
8. Dr. Marco Collaguazo	✓	
9. Mgs. Luz Elena Coloma	✓	
10. Sr. Victor De La Cadena	✓	
11. Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
12. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
13. Dr. Santiago Guarderas	✓	
14. Ing. Andrea Hidalgo	✓	
15. Sra. Paulina Izurieta	✓	
16. Mgs. Analía Ledesma	✓	
17. Lda. Alicia Molina	✓	
18. Luis Reina	✓	
19. Sr. Luis Robles		✓
20. Mónica Sandoval	✓	
21. Dra. Brith Vaca	✓	
22. Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano	✓	

### REINSTALACIÓN

Siendo las dieciocho horas con cuarenta y ocho minutos del lunes trece de septiembre del año dos mil veintiuno, se reinstala la sesión pública extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, con la asistencia de las señoras y señores concejales siguientes:

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sra. Gissela Chalá		✓



7. Sr. Milton Chantera	✓	
8. Dr. Marco Collaguazo	✓	
9. Mgs. Luz Elena Coloma		✓
10.Sr. Victor De La Cadena	✓	
11.Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
12.Mgs. Juan Carlos Fiallo		✓
13.Dr. Santiago Guarderas		✓
14.Ing. Andrea Hidalgo	✓	
15.Sra. Paulina Izurieta	✓	
16.Mgs. Analía Ledesma		✓
17.Lda. Alicia Molina	✓	
18.Luis Reina	✓	
19.Sr. Luis Robles		✓
20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca	✓	
22.Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano	✓	

Además, asisten los siguientes funcionarios:

Ing. Vanessa Eras Herrera

Administradora General

Mgs. Gabriela Obando Balseca

Procuradora Metropolitana

Abg. Samuel Byun Olivo

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito (E).

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a constatar el quórum reglamentario para la reinstalación de esta sesión extraordinaria.

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Señor Alcalde, me permito informar que contamos con el quórum legal y reglamentario para declarar instalada la presente sesión.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, para las intervenciones vamos a requerir quien tiene observaciones recordando que estamos en



el segundo debate, en donde hagan sus observaciones para que sean analizadas y proceder a la votación.

Continúe señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo voy a dar lectura a lectura al texto que se incorporó en este momento, en relación a las actividades prexistente; quedaría así:

*“Las actividades económicas a las que se les haya sido otorgado LUAE o cualquier clase de autorización que tengan incompatibilidad de uso de suelo, previa denuncia o de oficio, pasarán por un proceso de evaluación sobre su emisión por la autoridad otorgante, en coordinación con las secretarías metropolitanas competentes”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, tiene la palabra el señor concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** ¿Denuncia señores abogados?, ¿estamos conscientes de incorporarle: “denuncia” o es una notificación de un ciudadano? Porque no sé si es denuncia, eso me preocupa.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora Procuradora si puede aclarar.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Estimado concejal.

En trámites administrativos también se contempla la palabra: “denuncia”, a pesar de que técnicamente se entiende que el ámbito penal lo contempla exclusivamente, sin embargo, dentro de la administración pública en los procedimientos administrativos sancionadores, se entiende también una denuncia ciudadana como alguna alerta para la administración pública actúe, en referencia, por ejemplo, en este caso de alguna alerta ambiental.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, continúe.





**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Mgs. Luz Elena Coloma, Mgs. Juan Carlos Fiallo, Dr. Santiago Guarderas, Mgs. Analía Ledesma; y, Sr. Luis Robles, a las 18h50. (20 concejales).**

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Punto de información, por favor.

Señor secretario, en esta parte de aquí nosotros tenemos una cantidad de industrias que están ubicadas en zonas que, como dice, les han sido otorgado LUAE y tienen incompatibilidad de uso de suelo. ¿La secretaría y las secretarías que están al momento competentes, tienen algún tipo de metodología para poder realizar esta evaluación o tendría que normarse esto mediante algún procedimiento? Porque no podemos poner en la ordenanza algo que luego quede como letra muerta.

¿Cómo van a hacer esas evaluaciones?, ¿cualquier persona va a poder denunciar? No le cae bien el de la fábrica de al lado denuncia y luego qué, ¿Cómo se evalúa?, ¿cómo se va a poder dar ese trámite de lo que estamos poniendo en este momento?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante señora concejala, Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Acogiendo lo que dice el compañero de Silla Vacía, en todo caso poner que, nunca han tenido compatibilidad de uso de suelo, y con eso, las industrias que alguna vez tuvieron están en paz porque es lo legal, que nunca han tenido compatibilidad de uso de suelo y con eso estamos perfecto, no se mal entiende, perfecto.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde, con eso se completa.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogiendo esas observaciones.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** ¿No sé si vamos por sugerencias puntuales?



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** La señora concejala Hidalgo tiene la palabra.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

Quisiera solicitar en la parte de la aclaración de la disposición final...

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Décima, por favor.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias, saludándoles, buenas noches con todas y con todos, con la ciudadanía que nos escucha, con los compañeros concejales, funcionarios y funcionarias.

En la disposición décima, sugiero quitar el inciso segundo, porque es una serie de cambios que tampoco se podría aceptar permanentemente hasta nunca acabar. Entonces, quitamos la décima que dice: *“Los proyectos urbanísticos arquitectónicos”*.

El segundo inciso que empieza desde:

*“Todas las ordenanzas y resoluciones”, ese quitarlo, eliminarlo.*

Muchas gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

La primera parte de este párrafo habla justamente que se mantendrán, tanto los derechos como las obligaciones, por lo cual, creo que sí es importante, por lo menos esta primera parte mantener.

De ahí, la segunda parte habla de cuando exista una propuesta de modificatoria a dichos instrumentos, como los PUAE, por ejemplo, que se lo haga a través del mismo instrumento con el que fue aprobado, en vez de plan parcial como dice la norma. Esto responde más a la complejidad de algunos PUAE que son muy complejos, como San Patricio, por ejemplo,



son grandes PUAE que puede tener algún tipo de error y que lo que se sugiere es mantener la modificatoria a través de una reforma directa a la ordenanza, antes que entre por plan parcial.

Es lo que se sugiere.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden de la señora concejala Sandoval.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es que se incorporó una nueva disposición general primera.

**Concejala Mónica Sandoval:** La propuesta es todas las ordenanzas y resoluciones que contengan ese inciso que se pretende eliminar, eso atenta contra la seguridad jurídica, o sea, mañana nos demandan y con gusto ganan, no, la protección a las autorizaciones emitidas tiene que ser consagrada en la norma, aquí es el imperio de la ley, si eliminamos eso mañana les eliminamos cualquier cosa, no puede ir, perdón.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal Del Pozo.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Gracias Alcalde.

Esto es un tema, y lo discutimos en la comisión, es justamente para otorgar seguridad jurídica a temas que se discutieron en el Concejo Metropolitano y que evidentemente tienen que quedar vigentes fuera de la discusión de la planificación de la ciudad, porque en este mismo Concejo Metropolitano al inicio de la gestión, se aprobaron algunos temas que, si es que se elimina esto se quedarían sin ninguna vigencia, y por tanto, existe un riesgo de seguridad jurídica muy importante, y como bien lo decía Mónica, corremos riesgo todos quienes conformamos este Concejo Metropolitano al eliminar esto, algunas acciones jurídicas que seguramente nos caerán, incluso acciones de protección, sobre todo el contenido del PUOS si es que se elimina este texto.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tienen la palabra, la señora concejala Soledad Benítez.



**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Quisiera el criterio del secretario, porque lo que estamos buscando aquí es no quitarles o eliminar un derecho, sino que a través de la propuesta normativa que ya están desarrollando los cambios se pueda desarrollar, que es la propuesta de ordenanza que determina el PUAE.

Porque de lo contrario, no tendría fin en solicitar los cambios, eso es lo que buscaba al pretender eliminar este inciso.

Muchas gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señor Alcalde.

Lo que recomendaría para su consideración señoras y señores concejales es, la primera parte del párrafo no recomendaría eliminar, definitivamente, porque aquí asegura los derechos y obligaciones que aprobaba ese PUAE que fue aprobado.

La segunda parte del párrafo podría, esto es más por prevención, porque hay PUAES tan complejos que a veces para hacer necesitan tener un gran análisis, como ya pasó con San Patricio, que se está tramitando actualmente en la Comisión de Uso de Suelo.

Entonces, esto es más para prevención de que sí, se tiene que hacer una reforma a ese PUAE no tenga que acoplarse a un plan parcial que tiene otra estructura establecida en la ley.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿Cuál sería su criterio?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Esto es lo que se acogería.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, vamos avanzando, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

¿Alguna observación puntual?



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

Lo que se sugería y lo que planteaba la señora concejala Benítez me parece pertinente, ir a los artículos en donde tengamos ya los cambios que se han discutido en la comisión conjunta; y, si hubiera alguna otra observación de parte de los concejales ponerlo de manera puntual, sino nos vamos a tardar mucho en todas las explicaciones.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora concejala Soledad Benítez, tiene la palabra.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Solicito Alcalde incorporar una disposición general, que diga lo siguiente:

*“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos para cualquier caso de mayor aprovechamiento de suelo o edificabilidad, cuando el predio se encuentre en zona de susceptibilidad a riesgo por movimientos de masa, subsidencia o inundación, deberán emitir un informe específico donde indique el grado y tipo de riesgo con las recomendaciones necesarias, de ser el caso, para que con este insumo la Secretaría de Territorio, analice de manera integral la factibilidad o no del cambio solicitado”.*

Su criterio, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias.

Sí, es una observación pertinente. Lo que estamos haciendo es, en cada área según los mapas de riesgos que estamos generando, ya estamos generando una fictación en el IRM, cuando tienen riesgo alto o muy alto, sea por subsidencia o movimientos en masa, vamos a incorporar una nota en el IRM que obliga a sacar un informe de la Dirección de Riesgos.

Entonces, recomiendo señor Alcalde, acoger la incorporación estableciendo una nota de condición de riesgo en los IRM, para los que se encuentren en alto o muy alto por subsidencia o movimiento en masa.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acojo su recomendación técnica.

Tiene la palabra el señor concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Compañeros.

En el tiempo debido presenté dos observaciones, una de aquella ha sido acogida en cuanto al banco de suelos en su integridad, solo el tiempo lo han cambiado, pero van a estar con exceso de trabajo ustedes en el año subsiguiente para aprobar todos los instrumentos. De igual manera, presenté, tomando en cuenta que los dos instrumentos que estamos aprobando se ha requerido largos estudios, un análisis de más de año y medio o dos años, pero todos esos mapas, esos estudios, los anexos, los apéndices, son firmados por los funcionarios que los hicieron, por lo tanto, nosotros como concejales al dar el voto, como lo vamos a dar ahora, tenemos responsabilidad sobre lo que estamos aprobando, pero de igual manera, la parte técnica tiene que responsabilizarse de lo que nos ha dado como insumos. Eso, por un lado.

Por el otro, este texto más o menos ya se lo aplica en otras ordenanzas y ha dado resultado y constantemente estamos aplicando, el texto dice lo siguiente:

*“Responsabilidad. - Los informes, estudios, documentos, anexos, apéndices y de más documentos presentados y que sirven de sustento para la aprobación de la presente ordenanza, son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que los han elaborado y/o emitido. En el caso de comprobarse falta de sustento técnico o legal, ocultación o falsedad en los informes, estudios, documentos, apéndices y de más anexos que hayan conllevado a error del Concejo Metropolitano de una aprobación de la presente ordenanza, será responsabilidad de los funcionarios que los hayan realizado o emitido”.*

Eso acompañé en las observaciones, no ha sido acogido, pero insisto en esa situación, solicito que se incorpore este texto.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Quisiera su criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez Alcalde sí, estoy de acuerdo en los insumos y en los informes técnicos que ya de por sí vienen suscritos con firmas de responsabilidad de todos los técnicos, pero los apéndices y los



anexos no pueden ser de exclusiva responsabilidad de los técnicos, porque son anexos de la ordenanza y eso aprueba el Concejo Metropolitano.

Tal vez los informes técnicos sí, que eso sí es pertinente porque eso es responsabilidad técnica.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información de la señora concejala Brith Vaca

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Concuero con lo que dice Marco de ver esa corresponsabilidad, pero en este caso, para la incorporación del articulado se necesita más bien un criterio jurídico más que un criterio técnico.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, señora Procuradora.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** En este punto, me gustaría que el experto en suelos que es el abogado Edison Yépez, les pueda explicar con más detalle este informe técnico, a quien le cedo la palabra para que pueda intervenir.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, señor abogado Yépez.

Quisiera mientras viene el doctor, también hacerles llegar señor secretario por favor, unas observaciones de la transitoria, para que lo puedan publicar y poner a consideración también.

Señor abogado.

**Dr. Edison Yépez, Funcionario de la Procuraría Metropolitana:** Señor Alcalde, señoras, señores concejales, muy buenas noches con todos los presentes.

Respecto a los criterios jurídicos que se han emitido para proyecto, me permito citar el memorando No. 2021-200 de 27 de agosto del 2021, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana respecto al proyecto de ordenanza que se remitió por parte de la Comisión de Planificación, emitió ya el criterio jurídico en el sentido favorable para que se continúe con el trámite, es decir, en ese sentido, ya tenemos el criterio que establece el



procedimiento parlamentario para que en estos casos se continúe con el trámite de aprobación del proyecto.

Respecto al segundo debate, también se emitió un criterio en el sentido de que la Procuraduría observando el procedimiento parlamentario, indicaba que para segundo debate no está establecido en la norma que se requiera los informes técnicos y jurídicos que ya se emitieron en primer debate, sino que lo que correspondía era el procesamiento de las observaciones, tanto en el seno de la Comisión de Suelo por el PUGS, cuanto en el seno de la Comisión de Planificación Estratégica por el tema del PMDOT; una vez que se han procesado las observaciones que consta en el informe de la Comisión de Planificación y de Suelo, el procedimiento establece que se continúe con el conocimiento en el seno del Concejo Metropolitano para el segundo debate.

Ese es el procedimiento que se ha observado respecto a los informes.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene un punto de información el señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Me parece que esa no era la pregunta, nos relató el procedimiento de segundo debate y todos los informes que se tiene en sí, pero la pregunta de la concejala Brith Vaca es otra, está hablando de la propuesta del concejal Marco Collaguazo, que sugiere que se tenga la corresponsabilidad sobre los informes técnicos y los apéndices. El Secretario de Territorio dice que no los apéndices si no solamente los informes técnicos; entonces, ese es el criterio jurídico que pedía concejala Brith Vaca, no el procedimiento que ya lo sabemos.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora Procuradora, por favor.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Estimados concejales, gracias señor Alcalde por la palabra.

Es importante señalar que, independientemente del texto que usted vaya a adoptar en esta noche y que se incorpore en esta ordenanza, lo que va a pasar indistintamente el momento de adoptar una responsabilidad ante los entes que, por ejemplo, realicen una auditoria de gestión, va a ser indiscutiblemente hacia quien aprobó la ordenanza, podemos colocar aquí que será responsable toda la ciudad, sin embargo, tienen que saber y estar conscientes que en las auditorias de gestión por la Contraloría, puede llegar a tener una observación





independiente de que se le traslade o se conciba en esta ordenanza la responsabilidad técnica, que puede ser pertinente, pero si es mi deber advertirles que también pueden existir otros órganos de control en los que se puede ver perjudicada la adopción de esta normativa.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Efectivamente, la responsabilidad administrativa que tengan obviamente estará respaldada por su firma, pero a nosotros nada nos libra de nuestra responsabilidad, obviamente podemos poner, estoy absolutamente de acuerdo, pero eso no nos quita la responsabilidad que como concejales tenemos de venir a esta sesión leyendo la ordenanza y hacer las observaciones del caso, tal y como determina el artículo No. 88 literal a).

Respecto de lo que dice la señora Procuradora, es fuera de foco realmente, nosotros tenemos en el artículo seis, la garantía de autonomía; y, el literal k) de este artículo, dice claramente:

*“Emitir dictámenes o informes está especialmente prohibido a otros sectores del estado (...).”*

Emitir dictámenes o informes respecto de normativas, esta es una normativa, no nos pueden hacer una auditoria de gestión a los actos normativos del Concejo Metropolitano.

*“(...) respecto de normativas de los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias, proyectos, planes, presupuestos, celebraciones de convenios, acuerdos, resoluciones y demás actividades propias de los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de nuestras competencias, salvo lo dispuesto en la Constitución y las leyes”.*

El ejercicio de la competencia de control del uso de suelo es una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados y es una competencia exclusiva de los concejales ejercer las competencias de fiscalización y legislación.

Bajo lo que acabo de mencionar, nada nos libra de la responsabilidad, mejor sigamos rápido adelante. Por último, hasta somos corresponsables de lo que digan los funcionarios y lo que nosotros contribuyamos en nuestra votación.

Gracias.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el doctor Bedón y luego la señora concejala Paulina Izurieta.

**Concejal Dr. René Bedón:** Solamente un punto de información.

Concuerdo con la apreciación de la concejala Mónica Sandoval y recordemos que esto ya se discutió en el PUOS, inclusive hay sanción para el funcionario que emita un informe en contra de los actos normativos y este es un acto normativo.

Hemos puesto en otras ordenanzas este texto, me parece que lo que abunda no daña, creo que deberíamos avanzar acogiendo la propuesta del concejal Collaguazo.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, tiene la palabra la señora concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Queridos compañeros concejales, creo que también aquí avocamos conocimiento de algunos temas y eso también es importante tenerlo claro. Cuando nosotros vemos la cartografía, y hablo específicamente de la mesa técnica que se hizo con los compañeros de la FAE, hay algunas cosas que ahí no se respondieron, y, sin embargo, ahí hay un cambio en esta cartografía.

Entonces, sí es responsabilidad porque conocemos que ahí hay una irregularidad, y obviamente, está en la cartografía ese cambio de uso de suelo que la ordenanza No. 352 estaba vigente y se cambió el suelo; entonces, sí creo que es importante que se plantee eso también bajo los anexos que esos también deben estar inmersos, porque es un cambio específico del anexo.

Eso nada más señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Andrea Hidalgo y luego la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

Por favor, en la disposición general décimo cuarta luego de las palabras: "*Administraciones Zonales*", es importante que se les ponga un plazo, porque si no, no van a sacar nunca todo



lo que es los replanteos viales. Lo importante sería poner en el plazo máximo de seis meses, estamos hablando que todo el tema vial es complementario al tema del PUGS; entonces, les pongo a las Administraciones Zonales un plazo de seis meses, esto después de la parte que dice: “*Administraciones Zonales*”, agregar: “*en el plazo de seis meses*”, Alcalde, para que tengamos un resultado de todo lo que es la planificación vial.

En la disposición décimo tercera. Aquí si realmente quisiera saber, de lo que yo estuve revisando no existe una metodología del cálculo de la concesión onerosa de derechos para la LUAE, en caso de que exista, quisiera que se nos explique cuál es, y si es que no, más bien poder retirar esto, ya que, si no existe una fórmula de cálculo va a existir un vacío normativo que va a imposibilitar la aplicación. Para esto puede hacerse luego una ordenanza específica y no complicar en este momento poniendo algo que es inaplicable y no se tiene esta idea clara.

Entonces, yo más bien solicitaría Alcalde, por favor se pueda retirar esto y se trabaje en una normativa específica. Lo de la disposición general décimo tercera donde se habla respecto de las compatibilidades de suelo para actividades económicas generando una LUAE distinta, pero no existe realmente ahora; entonces, para poder retirarlo y aplicar una normativa específica.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez una explicación ahí, Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Alcalde, la propuesta que había hecho antes de pasar al tema muy importante que plantea la compañera concejal, es facultad de usted aceptar o no aceptar.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si es que hay el criterio técnico, por supuesto.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo una explicación ahí Alcalde.



Si bien no existe un procedimiento exclusivo de cálculo para la LUAE, la LUAE se ancla al uso del suelo.

Perdón, ¿Cuál era el anterior? Disculpe concejal.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Claro, el texto que está ahí señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Eso ya lo acogimos, así es.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Ya está acogido ya.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concluya la intervención, señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Respecto a lo que comentaba, como digo, considero que al no tener una fórmula del cálculo exactamente, poderlo retirar y se trabaje una ordenanza aparte.

Después de lo que ya avanzaron en la disposición final, habría que corregir el suplemento 1615 del 14 de julio del 2021 en la parte de abajo, en la disposición final únicamente el cambio del suplemento 1615 del 14 de julio del 2021, luego de las palabras: “*Registro Oficial edición especial*”, es el suplemento 1615 del 14 de julio del 2021.

Si quieren eso revísenle, y hasta eso, en ese mismo texto lo que solicitaría es vemos que va para aplicar este tema del PUGS está sujeto a la vigencia y a la presentación de otras ordenanzas Alcalde, lo que quisiera solicitarle es que pueda añadir ahí mismo en la disposición luego las palabras: “*Distrito Metropolitano de Quito*”

*“Con excepción de las normativas que regulan las edificabilidades básica, general, máxima y específica máxima, los estándares urbanísticos y la concesión onerosa de derechos, que podrán aplicarse de manera inmediata, en este último caso, observando el procedimiento y formas de pago vigentes a la fecha de expedición de la ordenanza”.*

Nos va a permitir que algo de esta ordenanza ya se pueda aplicar y el Municipio pueda recabar de estos ingresos y tener de alguna manera la posibilidad de que esta ordenanza será aplicable en, digamos, una parte hasta que entren las otras ordenanzas.



Si usted acoge Alcalde, para pasar el texto a Samuel.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si hay el criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo para entender señora concejala.

Lo que se sugiere es que entre en operación el PUGS una vez que se apruebe el Régimen del Suelo, a excepción de la edificabilidad básica máxima, ¿Esa sí que entre en operación inmediatamente?

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Exactamente, si me puede ayudar Alcalde para que le pregunte y pueda pasarle el texto a Samuel.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez un criterio más legal ahí Alcalde, pero no sé si se pueda dividir un poco la propuesta del PUGS...

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Lo que pasa es que esto es un capítulo aparte.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** No sé si quiere dar la explicación con respecto a esto, Omar.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, tiene la palabra el señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Cuando estamos hablando de esta ordenanza, va a entrar en vigencia cuando se apruebe el Régimen Administrativo de Suelo, no solamente cuando se apruebe si no cuando se implemente el Régimen Administrativo de Suelo, que es diferente de la aprobación, mientras tanto, todo el derecho y todas las ordenanzas siguen vigentes.



Por lo tanto, no hace falta separar lo que plantea la concejala Andrea Hidalgo, aunque entiendo el espíritu, pero sigue funcionando todo el aparataje en toda la ordenanza que está, mientras no se apruebe el Régimen Administrativo de Suelo y no se implemente, sigue funcionando el Municipio como tal.

Una vez que se implemente esto recién entra en función esta ordenanza y para eso se da en las transitorias, se da incluso plazos para la implementación de una serie de parámetros que hay que hacerlo, ya vamos a ver las transitorias, son como cinco, seis, o más transitorias, que tienen que ver con la aprobación del Régimen Administrativo de Suelo.

Por lo tanto, creo que no es pertinente en este momento poner la sugerencia.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

En todo caso, poner no como disposición final, pero sí como parte de las disposiciones para que se pueda aclarar que sí está en funcionamiento o se puede aplicar esta normativa que regula y se pueda poner.

Lo que pasa es que, yo digo, porque a veces los funcionarios si no está escrito no lo van a hacer aplicable y creo que es importante que se pueda mencionar en ese sentido por un tema de reactivación económica para que no exista ninguna traba dentro de los procesos que siguen las dependencias municipales, pueda hacerse más rápido y efectivo la aplicación de todo lo que significa ingresos también para la municipalidad.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor abogado, su criterio al respecto.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo antes de eso Alcalde, tal vez si vale aclarar una y es que, los nuevos conceptos que están establecidos en el PUGS, como por ejemplo edificabilidad básica o edificabilidad máxima, ahora en el Régimen del Suelo no existen esos nuevos conceptos.

Entonces, para aplicarlos debería estar aprobado el Régimen del Suelo donde ya se describa qué es edificabilidad básica o edificabilidad máxima.



**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Pero actualmente está vigente un proceso, lo que deberíamos hacer es que se especifique que está vigente mientras no está lo otro.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Eso sí está.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Esta es una norma que está condicionada o que está atada al cumplimiento o a la aprobación de otra ordenanza, que más o menos es la vía por la cual se va a volver efectivo el PUGS. Bajo ese criterio, no podemos ir por fases, porque hay criterios como lo acaba de decir el señor secretario, hay criterios, hay disposiciones que están en el PUGS y no están en el PUOS.

Bajo ese criterio, no podemos seccionar la norma sino aplicarla una vez que tengamos el Régimen de Suelo, caso contrario, se nos va a atomizar, se va a volver esto inmanejable, fuera de control, porque estaremos dentro de una misma norma que estamos especificando con esta disposición transitoria que entra en vigencia después de que tengamos el Régimen de Suelo, diciendo en otra disposición esta partecita sí puedo; entonces, eso va a originar una confusión administrativa que nos puede traer más problemas de los que tenemos.

Entonces, con la disposición creo que está bien, esto está atado incluso a lo que por norma supletoria lo determina el artículo seis, me parece, segundo inciso del Código Civil, que dice que:

*“Una vez promulgada la norma, esta misma puede establecerse un plazo de vigencia distinto al de su promulgación”.*

Así que, es perfectamente legal.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.



**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Igual solicito y mociono, cambiar la disposición transitoria tercera por la siguiente, que en realidad solo es incorporar también a la Secretaría de Territorio en el proceso, pero el texto quedaría así:

*“En el plazo máximo de 120 días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula tu Barrio, deberán elaborar la normativa respectiva para los asentamientos humanos de hecho consolidados que sean susceptibles a regulación prioritaria”.*

Ese es el cambio que se hace en la disposición transitoria tercera.

Sobre la disposición transitoria décimo novena también, habíamos presentado en la Comisión Conjunta...

¿Sí acoge Alcalde?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos esa moción.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias.

Siguiente. En la Comisión Conjunta lo que propongo, se debe mantener disposición transitoria décima novena que se la presentó en la Comisión Conjunta de la siguiente manera para que guarde coherencia:

*“En el plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula tu Barrio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, deberán actualizar o crear la norma que sea necesaria relativa a la relocalización para los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de regularización prioritaria.*

*De igual manera, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula tu Barrio, deberán elaborar la normativa respectiva para los asentamientos humanos de hecho, que sean susceptibles de regularización prioritaria”.*

¿Acoge señor Alcalde?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez señora concejala recomiendo en estas buenas incorporaciones, ponerle primero a la Unidad Especial Regula Tu Barrio en coordinación con la Secretaría de Territorio, porque el





Código Municipal establece así, que sea la unidad la que genere estos procedimientos en coordinación con la Secretaría.

Es mi única recomendación.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** El pedido de los vecinos de la Floresta en relación a la transitoria trigésima cuarta, nos han pedido

*“En un plazo de cuatro meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la asamblea barrial de La Floresta, el comité barrial legalmente constituido y la academia, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta del plan parcial complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del sector La Floresta “.*

Eso es el pedido, también ahí, más bien su criterio señor secretario, pero es el pedido de los vecinos de La Floresta.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Andrea Hidalgo, a las 19h25. (19 concejales)**

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** ¿Está incorporado lo de La Floresta Alcalde? No estaba con ese texto.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden para el señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

Hay una transitoria del tema de La Floresta, no sé si la ubicamos, leemos y comparamos el texto.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Lo que yo no estaría de acuerdo es en decir: “y la academia”, porque esto es demasiado general, con quien se tiene que discutir los planes parciales o los planes especiales es con la ciudadanía, con la directiva del barrio. Cuando hablamos: “y la



*academia*”, estamos dando una generalidad absolutamente, incluso impracticable, porque a quién invitamos.

Obviamente, cuando se trate estos planes se puede invitar a la academia, se puede invitar a facultades de arquitectura, para desarrollar el plan, pero incorporarle en la ordenanza creo que no es competente poner: “*la academia*”.

Nada más.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden para la señora concejala Luz Elena Coloma.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Quizás esa transitoria deba estar donde está la trigésima cuarta, coincido con la preocupación de la concejala Benítez y lo que yo sugiero es en la transitoria trigésima cuarta, no sé si la podemos ver ahí, o si se aplica para lo presente, y es que:

*“En un plazo de seis meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la asamblea barrial de La Floresta, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta del Plan Complementario de La Floresta.*

*Hasta que se apruebe el Plan Urbanístico Complementario, regirá la zonificación y edificabilidad prevista en la ordenanza No. 135 “.*

Para tener un punto de partida, digo yo que, hay una ordenanza que está vigente hasta que haya una nueva con un nuevo plan regirá la que está presente, esa es mi sugerencia concreta.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias Alcalde.

Había propuesto en nombre del barrio La Floresta esta transitoria, pero en principio como está proponiendo ahora serían cuatro meses, me parece que seis meses está colocándose adecuadamente, porque serían dos meses más hasta empatar todos los planes.

En segundo lugar coincido con el concejal Cevallos, el tema de la academia no sería procedente pero sí la presencia del Comité Barrial La Floresta, que sabemos cuál es y está



legítimamente constituido; y, me parece importante que mientras tanto continúe vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del sector de Floresta; entonces, valdría la pena que se complementen estos dos, y también, necesitaríamos una explicación del señor Secretario de Territorio, pero me parece que por ahí podría ir compatibilizando todo lo que se requiere para esta transitoria.

Gracias Alcalde.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde solo una aclaración.

De la sugerencia de la concejala Soledad Benítez, recomendamos poner un plazo de seis meses porque en seis meses recién entra en vigencia el Régimen del Suelo; y, sobre la segunda parte del párrafo, recomendamos poner que:

*“Mantendrá la zonificación y edificabilidad vigente en el PUOS antes de la sanción de esta ordenanza”.*

Porque la ordenanza No. 135 del 2011 fue constantemente modificada con los PUOS; entonces, ya no mantiene digamos su asignación original que tenía; tal vez ahí no sé si un criterio legal, pero como fue constantemente modificada sería una sugerencia que se mantenga el PUOS vigente hasta que exista el plan parcial.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Solamente una precisión.

Cuando se habla de la asamblea barrial de La Floresta o de cualquier barrio, debería especificarse electo bajo qué autoridad, porque por la experiencia, no es el caso de este barrio, pero en diferentes barrios hay dos, tres, cuatro asambleas; dos, tres, cuatro directivas; entonces, sería la que sea electa a través de, no sé si es que tiene que ver ahí por ejemplo la coordinación del Consejo Nacional Electoral, que sea algo que valide que esté legalmente constituida.

Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

El COOTAD reconoce a las organizaciones de hecho y las organizaciones de hecho no se inscriben en el MIDUVI colegas concejales. Por un lado.



Por otro lado sobre la declaratoria de regularización prioritaria, esto debía haber constado en el PUOS del 2015; entonces, no sé si vamos a poner otra vez porque la LOTUS dice claramente que a partir de la vigencia del Plan de Uso de Suelo, así utiliza las palabras, se tiene que hacer un Plan de Regularización Prioritaria, y entonces, en este PUGS vamos a repetir lo mismo, es decir, vamos a establecer otro Plan de Regularización Prioritaria; esto quiere decir que vamos a pasar de regularización en regularización cuando hay que apuntarle a la planificación, yo tengo serias dudas.

Lo que quizás deba hacer, es evaluar ese plan inicial de regularización que debió haberse presentado en el PUOS y sobre eso ver si continuamos con el proceso de regularización, porque hay que ponerle un tope alguna vez, no podemos seguir regularizando porque esto rompe la planificación de la ciudad obligándole a la municipalidad conforme dice el PUGS, a que dotemos de servicios básicos.

Entonces, creo que ahí deberíamos hacer una evaluación de lo que debió hacerse hecho en el PUOS.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Luz Elena Coloma.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Esta implícitamente entendido que se deroga el Plan de La Floresta, entonces, es importante que si es que aquí mencionamos eso que es la base hasta que esté el nuevo plan, entonces no se puede derogar esa ordenanza.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de orden del señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

En el tema de asamblea barrial, como bien dice la concejala Mónica Sandoval, el COOTAD reconoce a las organizaciones de hecho, pero también se va de incluir el comité barrial legalmente constituido, que eso si es otro ente, es el comité barrial legalmente constituido.

Tiene que añadir ahí después de: *“la asamblea barrial La Floresta”, “y el comité barrial legalmente constituido”*, el comité barrial sí es algo que se le reconoce directamente.

Gracias.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien, ha solicitado la palabra la señora concejala Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** En el mismo caso están las derogatorias del Plan Especial de Guápulo y el Plan Especial del Parque Bicentenario, también deberían hacerse las aclaraciones de que mientras no existan estos planes parciales para cada uno de ellos, tendrían que especificar eso.

Le pido por favor, estaba en la derogatoria décimo tercera y en la derogatoria novena, me parece, también que se especifique lo mismo, que tienen que esperar hasta que se hagan los planes parciales para que se pueda hacer su cambio.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez ahí, una explicación sí vale hacer en relación a los planes especiales y parciales señor Alcalde, y es que la LOTUS establece una estructura de asignaciones de aprovechamiento urbanístico: clasificación, sub clasificación, polígonos de intervención territorial, tratamientos; esto establece la ley que debe hacerse para todo el Distrito Metropolitano. Es por eso que, los planes especiales que fueron trabajados con anterioridad a la LOTUS que no contemplan esta estructura deberían derogarse, porque no cumplirían legalmente lo que la LOTUS establece para la estructura de planeamiento.

En todo caso, de estos planes especiales, como: Guápulo, el Bicentenario o La Floresta, se han acogido las propuestas de dichos planes y se incorporan al PUGS y se ajustan a los nuevos usos de suelo creado, esto también es importante decirlo, no son los mismos usos de suelo, ya no se manejan el Residencial Urbano uno, dos o tres, ahora el residencial de baja densidad, mediana densidad, alta densidad y así. Lo que sí es importante aclarar es que todas esas propuestas de esos planes ya se acogieron se les están haciendo en el PUGS; entonces, no pueden quedar planes especiales vigentes porque no cumplen la estructura de la ley. Esa es la explicación de porqué no puede quedar un plan activo, digamos.

En el caso de La Floresta es diferente, porque hemos trabajado directamente con el comité barrial La Floresta, y se definió específicamente un instrumento de planificación complementaria solo para La Floresta; entonces, lo que recomiendo es que se mantenga lo que se propone en el PUGS, que es un poco lo que se recoge de las mesas de trabajo varias que se hicieron con La Floresta, tenemos actas de los acuerdos que se han llegado y todo; y aparte de eso, generar un plan complementario de La Floresta porque necesita un modelo de gestión específico, pero los usos de suelo, las edificabilidades se trabajó con el barrio La



Floresta, y en cambio, los otros planes lo que hicieron fue acoplarse o acogerse en la propuesta del PUGS, pero legalmente no pueden quedar vigentes.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Paulina Izurieta, por favor antes, completa el punto de orden la señora concejala Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Con respecto al otro punto que especificaban con el tema de la relocalización, debería ser otro articulado.

En todo Plan de Uso y Gestión de Suelo ya se establece el sub párrafo que dice: "*concepto de zonas especiales de interés social*", y ahí se establece el tema la relocalización y es necesario hacer una reforma, una modificatoria o tal vez una sustitutiva a la ordenanza actual vigente de la relocalización; entonces, ahí es necesario hacer más bien otro artículo independiente donde se establezca ya esta nueva ordenanza.

Le había propuesto a Omar, Presidente de la Comisión, un articulado donde a quien le corresponde hacer esa modificatoria, esa reforma, es a la Comisión de Hábitat y Vivienda, sería en un plazo de 60 días, donde se haga esa reforma que es al título IV. 8 De la Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riegos del proceso de valoración y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable, que es donde se habla específicamente del tema de la relocalización; entonces, habría que hacer una reforma completa de esta ordenanza, para tomar en cuenta todo lo establecido ahora en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Entonces, le había pasado ya el texto estimado Samuel, para establecer un nuevo artículo, no parte de eso.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Una disposición transitoria, sería.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Es parte de las disposiciones transitorias.

Siguiendo la línea en el cronograma como estaba establecido, sería la cuadragésima primera.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Esto estaría a cargo de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad.



**Concejala Dra. Brith Vaca:** Estaría a cargo de la comisión que compete, en este caso, es la Comisión de Hábitat y Vivienda, ustedes lo que hacen es proporcionar los insumos correspondientes para la elaboración de las ordenanzas.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Pero ahí debería decir entonces:

*“En 60 días la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad presentará a la Comisión de Hábitat y Vivienda, la propuesta de reforma”.*

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Y estaría en correlación con el párrafo que habían propuesto que ya se eliminaría y quedaría un solo articulado, se puso a consideración del Presidente de la Comisión y ahora pongo en consideración del proponente y del Concejo.

**Ingresa a la sala de sesiones la concejala Gissela Chalá, a las 19h37. (20 concejales).**

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si es que hay un criterio técnico en el cual no se burocratice ni, cada vez que se mande algo a la Secretaría de Seguridad no avanza para nada; entonces, espero que se usted dé el criterio técnico.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Por eso es lo que se sugiere más bien desde la Comisión que sea la articuladora para la reforma de esta ordenanza, porque ya de por sí la ordenanza como esta, está generando muchos problemas, y por eso, no se puede hacer la entrega de las 384 unidades habitacionales en Victoria del Sur.

De hecho, propuse ya una sustitutiva a esa ordenanza, pero ahora que dentro de este Plan de Uso y Gestión de Suelo se especifica, se habla todo un párrafo completo con respecto a este tema de la relocalización de los asentamientos humanos de hecho, de interés social.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Recomendamos Alcalde que obviamente se incorpore, que se ponga directamente a la Secretaría General, porque debe haber un responsable de quien presente la comisión, por eso es mejor que se ponga la Secretaría de Seguridad porque son los que operativizan.



Recomendamos también incluso que se pueda poner la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en coordinación con la Empresa de Hábitat y Vivienda, que son los que operan.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Es que la Empresa de Hábitat, ellos son solamente los que ejecutaron la construcción, los que tienen la responsabilidad con respecto a la relocalización es la Secretaría de Seguridad en coordinación con las unidades en las Administraciones Zonales, que son las que hacen el levantamiento de la información; entonces, por eso es que hay esa confusión y no se ha podido dar viabilidad a todo el procedimiento de relocalización.

Entonces, aprovechando que hay un Plan de Uso y Gestión de Suelo donde se establece estos parámetros para la relocalización, es necesario y urgente también, hacer la reforma a la ordenanza existente.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí Alcalde, recomiendo que el texto como esta en este momento es pertinente hacerlo, para que la responsabilidad vaya a la Secretaría General de Seguridad y lo presente en el plazo establecido a la Comisión de Hábitat.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden de la señora concejala Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señor Alcalde.

Estábamos hablando del tema de la derogatoria, justamente del Bicentenario y me preocupa un poco porque tengo el informe del 2001 con respecto al uso de suelo de equipamiento que mantiene el espíritu del Bicentenario de esta ordenanza No. 352, y en este informe entregado justamente en el 2001, que es un informe en donde se habla de este lote específico que es y sostiene que es de equipamiento comunal y de áreas verdes, quiero pedirle justamente al señor secretario, porque insisto en el anexo, ahora ya no está para equipamiento y área verde, ahora es una zona residencial, está como uso de suelo residencial.





Entonces, lo que me preocupa y este también es un análisis para solicitarle también una información a la señora Procuradora, se supone que estas entregas se hacen a través de Concejo, no encontramos esta información en qué momento se le entregó en Concejo a estos compañeros, solamente hay un informe técnico que se le da a la FAE en el 2001; entonces, ahora pasa a ser un cambio de suelo, si es que en el anexo se debe mantener como equipamiento tal como se dijo en la comisión que se le mantenga como equipamiento área verde a pesar de que sea privado, pero está dentro del Bicentenario como tal.

Ahora, yo quisiera sugerir, insisto con este tema porque me preocupa, que no ha habido ningún cambio en esta ordenanza, y, sin embargo, se ha cambiado arbitrariamente de equipamiento zona verde ahora a zona residencial; entonces, en el anexo sí se ve como zona residencial. La idea sería que, en este nuevo plan, en este parque se acoja, se implemente dentro de los anexos, para que solo así se dé realmente la derogatoria señor secretario y señora procuradora, si le podemos plantear de esa manera.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si me permite Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si por favor, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias.

Si señora concejala, como se explicó en la comisión conjunta, este uso de suelo actualmente no está cambiado, sigue vigente como equipamiento, no ha habido un cambio o una disposición de cambio del uso de suelo de equipamiento, en el PUGS se propone al Concejo Metropolitano hacer un cambio de uso de suelo de ese predio privado a un uso residencial como tiene todo el entorno, esto acogiendo varios de los comentarios que se han hecho aquí en Concejo en relación a equipamientos privados.

Entonces, este predio que lo estamos discutiendo en este momento siempre fue privado; y, no se lo puede determinar cómo área verde, porque para hacerlo o declararlo como parque, se tiene que expropiar y hacer una declaratoria de utilidad pública, si es que esa es la disposición del Concejo se lo hace y se lo incorpora al parque; sin embargo, al ser un predio privado es darle el mismo tratamiento que a todos los predios privados de alrededor y darle una normativa de uso residencial.



Esa es una propuesta que no ha sido implementada hasta que esta ordenanza se sancione, ahora, obviamente si es que el Concejo no la quiere acoger, se podría determinar algo diferente.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señor Alcalde y señor secretario.

Entendamos que aquí se entregó este espacio con un objetivo que es para el beneficio, aquí lo dice, el miércoles 10 de enero del 2001 se realiza una reunión técnica en la Administración Zonal Norte conjuntamente con la Dirección General de Planificación, para establecer el criterio institucional respecto al fraccionamiento solicitado en razón de que el Club de Oficiales de la FAE solicita la exoneración del 10% de contribución por áreas verdes y equipamiento comunal.

Entonces, estamos manteniendo ese espíritu, el lote tres fue creado para generar una capilla y equipamiento adicional del Club de Oficiales y ahora está para zona residencial, obviamente también se entregó este predio con fines de distracción deportiva y ahora tiene un cambio; es por eso que también pido hacer este análisis y que también nos responda Procuraduría con respecto a esta transferencia de dominio, en qué sesión de Concejo se dio esta transferencia de dominio, únicamente si se quiere hacer esta derogación, si está planteándose, yo creo que se debería mantener el espíritu de este equipamiento en beneficio de la comunidad.

Eso nada más.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Esta de las disposiciones transitorias me señala el secretario que declaró no acogerlas. Entonces, ¿Doy lectura otra vez o queda claro que se acogieron?

¿Sí se acoge o no?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si fueron acogidas.



**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** La que no está claro si se acogió fue la de la concejala Brith Vaca, la cuadragésima segunda, que establecía el proyecto de reforma al Código Municipal, solo esa no más.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Ya, ¿Las que yo propuse si están acogidas?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Se acogió.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** ¿Si están acogidas no? Ya.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No sé si cerramos el tema del Bicentenario, disculpe.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, concluya señora concejala Brith Vaca por favor.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Bueno no con el tema de la FAE, pero justo hoy en una mesa de trabajo con la Secretaría de Salud nos informaba bien, que dentro de este Plan Especial del parque Bicentenario hay 5.4 hectáreas para equipamiento, quiero que me confirme si sigue establecido ese 4.5 % para equipamiento.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Así es señora concejala, todo lo que está dentro del parque, que está contemplado cinco polígonos de equipamiento público.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** 5.4 hectáreas.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Exacto, que están divididos en cinco polígonos, todo eso se está manteniendo no se está moviendo, el único que se está cambiando de equipamiento es el predio al que se refiere la concejala Paulina Izurieta que es un predio privado, ese es el único que se está cambiando porque es un predio privado y se le está dando el mismo tratamiento que a todos.

Esa es la propuesta técnica de la secretaría.



**Concejala Dra. Brith Vaca:** Otra consulta, ¿estas 5.4 hectáreas para equipamiento es un solo espacio o es por partes?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Son cinco polígonos, hay un equipamiento educativo en la cabecera norte, el equipamiento de seguridad que es donde están Bomberos.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** El equipamiento educativo nos interesa, ¿De cuántas hectáreas es?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tendría que consultar concejala.

De cinco hectáreas.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Pero, si está establecido para equipamiento educativo?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si así es, porque ese sí es predio público para equipamiento educativo, eso se está manteniendo así.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Ya, eso quería confirmar.

Muchas gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Ha solicitado la palabra, el señor concejal Luis Robles.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Para el mismo tema del Bicentenario señor secretario, teníamos previsto ahí un centro de interpretación de la agricultura urbana, que está declarada como para implementar y todo este desarrollo agro productivo de la soberanía alimentaria, ¿Está contemplado y no cambia? Esa es la primera pregunta.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si.



**Concejal Sr. Luis Robles:** La segunda es, también tenemos un centro de innovación tecnológica que también está contemplado dentro de todo este plan masa del parque Bicentenario, ¿Se mantiene?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Se mantiene, así es señor concejal.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Gracias señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información del señor Joan Proaño que ocupa la Silla Vacía.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Más bien un punto de orden, una observación en la décimo novena.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Perdón, ¿No sé si cerramos el tema de Bicentenario primero antes de ir a otra?

Disculpa Joan.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si estimado Joan, para cerrar el tema del Bicentenario va a hacer la intervención la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Quería manifestarme sobre el tema de la Estación la Y que forma parte del Plan Especial Bicentenario. Dentro del cuadro dice que se está proponiendo en uno de los predios de la Estación la Y:

*“Desarrollar a futuro mediante Plan Parcial una zona especial de interés social para promover viviendas de interés social y público, además de comercio y equipamiento”.*

Considero que esto debe eliminarse a propósito del lio jurídico que tenemos ahora mismo, en el que se han embargado estos predios por una expropiación que se hizo de un predio del Túnel Guayasamín, en la que se ha embargado el inmueble, no se ha pagado \$3'009.000,00 de una expropiación inicialmente de \$89.000,00.



¿Qué quiero decir con esto? Este inmueble fue expropiado, si mal no recuerdo a Mori Sáenz, y se hizo precisamente para la Estación del Trolebús, para el proyecto Trolebús. Debe mantenerse el espíritu de la expropiación que se hizo y luego se pagó incluso con una permuta, por lo tanto, todo ese inmueble, los cuatro lotes que constituyen la Estación la Y, deben quedar como zona de equipamiento recreativo, de tal manera que, vamos a suponer en el evento no consentido de que nos lleguen a rematar, quien adquiera ese inmueble sepa que lo tiene que destinar para el equipamiento de la ciudad, equipamiento recreativo.

Pido que eso se cambie, gracias.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si señora concejala, se estableció el día sábado en la Comisión conjunta de Planificación y Uso de Suelo, que ese predio vaya totalmente como equipamiento, los cuatro lotes, se está poniendo todas las alternativas, se está dejando como equipamiento público la totalidad, los cuatro lotes, y como una posible zona seis, no es una obligación hacerlo, pero puede ser si es que queda finalmente después del problema jurídico como un predio público destinado a una zona especial de interés social.

**Concejala Mónica Sandoval:** Solo equipamiento recreativo, porque ese predio le costó a la ciudad, hubo una expropiación, se pagó con fondos de la ciudad, no puede estar destinado a otra cosa distinta que no sea el equipamiento recreativo de la ciudad.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Juan Carlos Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Gracias señor Alcalde.

Precisamente, el día sábado la Comisión conjunta de Planificación y Uso de Suelo, determinó de manera unánime que se dejará para equipamiento todo el terreno de la antigua Estación del Trole, eso ya quedó establecido. Pero también, dejamos como equipamiento el terreno que queda en la Eloy Alfaro por La Pradera, para que ahí, donde se iba a hacer la Plataforma de la Producción, también quede todo el terreno para equipamiento para la ciudad. Es decir, eso que quede claro, porque eso se determinó en la Comisión conjunta el día sábado.

Eso como un dato de información para que los dos terrenos, pase lo que pase, independientemente de cualquier circunstancia, quede eso para equipamiento de la



ciudad, porque necesitamos desarrollar eso no solamente vivienda; entonces, eso es lo que se determinó.

Como punto de información, muchas gracias.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Un punto de información señor Alcalde, sobre este tema.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, adelante.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Precisamente en el tema de la Y queda claro que debe ser una zona de equipamiento, pero hay un problema con los terrenos de La Pradera, que en la comisión del sábado se determinaron que también deberían ser zonas de equipamiento, donde se iba a hacer la plataforma. Resulta que uno de estos predios de 1.5 hectáreas no es de propiedad del gobierno si no es de propiedad privada; entonces, ahí me pregunto ¿Cómo le damos a un predio que ahora tiene una zonificación de doce pisos y que puede llegar hasta veinticuatro, le vamos hacer equipamiento? Eso se va contra la seguridad jurídica de ese predio que, en la actualidad, el sábado acá le quitaron eso.

Y ahí hay un problema más, ese es el problema práctico a un predio privado que le damos una zonificación de equipamiento, ¿Cuándo un predio de 1.5 hectáreas se va a desarrollar? Este plan se va a terminar sin que ese predio se desarrolle porque se necesitaría hacer ahí el constructor privado o la persona propietaria de ese lote, debería desarrollar un proyecto de equipamiento comunitario, ¿Cómo así va a desarrollar una persona privada eso? Eso le corresponde realizar a la municipalidad, si es que quieren hacer ahí un equipamiento entonces hagamos lo mismo que decíamos en el otro lote, hay que expropiar el lote y ahí si ya realizar el equipamiento, pero ahora no le podemos bajar a ese equipamiento.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Nuevamente la palabra al señor concejal Juan Carlos Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Lo que hay que tener claro es que ese lote ya tenía equipamiento en el tiempo anterior, entonces, ahora recién se le quiso cambiar porque, y eso es lo que nosotros estábamos averiguando, cómo así se le cambio y cuándo se le cambió, cuando todo ese macro lote era precisamente para la Plataforma de la Producción, y entonces eso era para equipamiento de la ciudad.



A mí me llama la atención, más bien, que el desmembramiento de uno de los lotes el que se pueda tratar de dar, porque eso independientemente de que, por eso se ha dicho aquí, independientemente de lo que vaya a pasar se queda eso como equipamiento, porque la ciudad norma y si queremos desarrollar centralidades diferentes para dar a la ciudad una mayor integración, debemos también dar equipamiento para que ahí se desarrollen una serie de viviendas, otra serie de acciones y de otras construcciones, no necesariamente solamente vivienda para que éstas sean las que generen el plan de desarrollo de la ciudad, si no que sea la ciudad a través de sus empresas, tanto de Hábitat y Vivienda como la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, las que determinen una planificación de la ciudad que permita desarrollar los puntos de interés y los sitios de interés para la ciudad, y hacer de esto no solamente una declaratoria lirica que queremos una ciudad de derechos, que queremos el derecho a la ciudad, que queremos una ciudad democrática, si no que en la práctica así lo hagamos para que los diferentes constructores, puedan desarrollar ahí sus inversiones para desarrollar la ciudad pero teniendo un equipamiento que permita que se consolide estas centralidades.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Muchas gracias.

Comparto con lo que dice Joan Proaño, quien está ejerciendo aquí la Silla Vacía sobre el predio de lo que se intentaba hacer una plataforma gubernamental. Ese predio tiene más de tres hectáreas, la mitad ya ha sido vendida por Inmobiliar porque eso pertenece, no es que es un predio botado, eso pertenece al Estado y públicamente el Presidente de la República ha indicado que, los predios, muchos y bienes, están siendo vendidos para con eso recoger, recibir dinero, tal cual usted lo ha dicho públicamente, también busca el Municipio en base a ciertos predios que están sin uso.

En este caso, el predio vendido es el predio que está más hacia la avenida Eloy Alfaro, el que falta por venderse y está ahí por Inmobiliar es el del otro lado, el que estaba al lado de lo que era el edificio de Movistar, un predio que está en venta, públicamente lo han dicho están buscando la venta; por lo tanto, declarar a ese predio como de equipamiento tomando en cuenta que tenemos el maravilloso parque de La Carolina al lado, no suena muy coherente, cuando la idea es también que el Estado, porque el Estado somos todos no solamente somos Municipio, el Estado también somos todos, pueda recolectar ese dinero





para obras o si no quedaría un hueco, es decir, el parque La Carolina, un edificio obviamente al parecer sería un desarrollo inmobiliario y lo otro quedaría un hueco ahí.

Entonces, sí debemos coherentes en ese sentido, compartiendo obviamente lo que dice mi buen amigo Juan Carlos Fiallo, de que debemos nosotros tener los sitios de equipamiento y las centralidades, pero una centralidad en ese caso es también tener cerca a la estación del Metro, oficinas, viviendas de todo tipo y eso es lo que estamos buscando también con este plan, porque parte de lo que fue todo el Corredor Metropolitano, es hacer que se desarrollen los alrededores de las estaciones del Metro, grandes edificaciones para que pueda la gente estar, las personas estén cerca de una estación del Metro y se puedan movilizar de lado a lado, ese ha sido el objetivo y usted lo ha dicho cuántas veces, sí.

Entonces, en este momento, declarar aquello como un lote de equipamiento no tiene mucha coherencia, si no hubiese alrededor equipamiento, si no hubiese alrededor parques, espacios verdes, podríamos decir que tendría cierta lógica, pero en este caso teniendo, repito, ese maravilloso parque La Carolina, que, entre paréntesis, es el parque más utilizado del país, al que más visitan los ecuatorianos, no tiene mucha lógica.

Me parece que sí debemos tomar en cuenta aquello, mi opinión, gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra para el señor concejal Juan Carlos Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Solamente como punto de orden, no quiero hacer esto un dialogo.

Solamente pensemos que la ciudad no solamente pueden ser centros comerciales, no solamente pueden ser vivienda, qué pasa con los teatros, qué pasa con los museos, qué pasa con las salas de convenciones y qué pasa con esos sitios donde la comunidad pueda desarrollar otro tipo de vida, que demos a la ciudad de Quito otro tipo de desarrollo; no solamente que le pongan en la agenda y esto nuevamente insisto, que solo le pongan en la agenda: "*construcciones inmobiliarias*", si no que desarrollemos a la ciudad desde otros puntos de vista.

Nosotros necesitamos que la ciudad de Quito también tenga un futuro, no solamente que llenemos de viviendas aparte del sector de La Carolina, sino que también podemos llenar de arte, también podemos llenar de museos, podemos llenar de música; no solamente tengamos en la cabeza que el desarrollo de la ciudad únicamente se da por el desarrollo inmobiliario de grandes construcciones o grandes centros comerciales, también pensemos



en una ciudad que pueda ser cultural, que se lance hacia el futuro, que tenga otro tipo de visión, y entonces, sí podemos compaginar todas las propuestas del sector público y del sector privado que se vayan a desarrollar en este sentido, o sea, no nos limitemos solamente, y disculpe que hable así, a un desarrollo de la ciudad dado solamente por las construcciones de grandes proyectos inmobiliarios o comerciales que permitan y le den la agenda a la ciudad de lo que se tiene que hacer, cuando es precisamente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Empresa de Hábitat y Vivienda, las que tienen que generar los espacios y la planificación para desarrollar a la ciudad hacia otro tipo de desarrollo, eso es lo único que estamos pidiendo para garantizar que así sean lotes privados se deje para equipamiento de la ciudad.

Eso es lo que yo propongo, muchas gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de orden del señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

Este fue uno de los temas que causó discusión en la comisión conjunta, este y el tema del asolamiento y retranqueo, son dos puntos que llegamos a votar en la comisión conjunta; y, ¿Cómo llegamos a la definición de este punto? Básicamente, la propuesta de la Secretaría de Territorio era de que de las 2.8 hectáreas que nos manifestaron que era esa el área, 2.8 hectáreas, una hectárea se quede de equipamiento; sin embargo, revisamos el tema y ya estaba desde hace tiempo en los planes como equipamiento todo el lote; entonces las 2.8 hectáreas ya constaban en anteriores planes como equipamiento.

Entonces, lo que ha hecho la Comisión nada más es mantener la misma vocación, no estamos cambiando más bien todo lo contrario, lo que estamos planteado es mantener la vocación que es equipamiento el 100% del área, si es que se vendió y alguien compró sabe la afectación, es como cuando se vende un terreno y está programado una vía, saben cuál es la afectación que tiene ese terreno; por lo tanto, quien compró debe saber que eso está para equipamiento; entonces, creo que la resolución que ha tomado la Comisión conjunta, es la adecuada.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Punto de información nada para el secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.



Aquí tengo un IRM con respecto a ese lote que le da una zonificación A-24, quisiera saber cuál era la zonificación hasta ahora en el PUOS de esa área, ¿Si es que estaba ya como equipamiento en el PUOS actual?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde, si me permite.

En este predio existe una PUAE aprobado, que es el PUAE de la Plataforma de Sectores Estratégicos la Plataforma de Productividad; y, esta plataforma establece varios usos de suelo, varias alturas y varias zonificaciones, está aprobado eso.

Entonces, está actualmente en el PUOS como un equipamiento, zonificación ZC, pero es la ordenanza del PUAE la que rige con los usos de suelo y las edificaciones y esos son diferentes, no es solo equipamiento.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Luz Elena Coloma.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Si justamente con ese espíritu, no cierto, si es que hay ya una zonificación ahí que permite, porque la plataforma no es que es un gran teatro cuando se pensó en eso, es un equipamiento que tiene alturas, que tiene algunos servicios.

Si es que en este momento nosotros como ciudad tenemos como prioridad el inyectar pasajeros al Metro, el permitir cambiar el modelo de movilidad para que sea la movilidad pública a través del Metro la que más se utilice, me parece acertado y sensato que, con el espíritu de ese PUAE en ese espacio, tener justamente una combinación de desarrollo inmobiliario, de desarrollo cultural, de espacio verde y recreativo, es decir, tener una gran centralidad que permita a la gente vivir, interactuar y tener espacios verdes, y a la vez, caminar dos cuadras y subirse al Metro, me parece que eso es lo sensato más allá de hablar en abstracto del concepto de equipamiento, porque el concepto de equipamiento es mucho y diverso.

Ese es mi sentimiento.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Eduardo Del Pozo

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Gracias.



Creo que ya hemos llegado a un punto en el que la discusión ya se vuelve sin sentido, porque efectivamente existe una transitoria que resguarda este tipo de ordenanzas especiales como los PUAES para adaptarlos a las zonificaciones que se establecen en el PUGS.

En ese sentido, la única duda que en este instante existe, es respecto de bien privado que ha mencionado Joan, que evidentemente no sé si es que esta dentro del PUAE que se aprobó es su momento, puesto que, si no lo está y ya es un bien privado, no cabe que, como se había dicho ya una vez aquí, que se lo castigue o que se le ponga una zonificación de equipamiento a un bien privado que antes tenía otro tipo de zonificación.

Solo esa duda y creo que evidentemente podríamos ya avanzar sobre este tema que la discusión ya no tendría sentido.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias colegas concejales.

Hay algo que se llama “empatía” y es colocarse en el sitio de la otra persona a ver si nos gustaría, ¿Les gustaría que declaren sus casas zonas de equipamiento? No nos gustaría, ¿Por qué van a poner un parque?, ¿por qué van a poner en mi propiedad? Más o menos esto ocurre así.

Las zonas de equipamiento son competencia de las municipalidades, nosotros tenemos que mantener, inclusive, las de salud y las de educación, por norma debemos hacerlo, pero imagínense colocar zona de equipamiento a un predio privado, debería ser opcional, voluntario si quiero poner en mi propiedad un colegio, si quiero poner un museo, un teatro, debe ser opcional no debe ser obligatorio, eso también limita otro de los derechos consagrados en la Constitución, que habla de la propiedad privada.

Habíamos hablado al inicio de este Concejo, cuando recién entramos en funciones, sobre colocar áreas de equipamiento en zonas privadas y tuvimos una serie de personas que se presentaron ante este Concejo con esa queja, colocar áreas de equipamiento en un predio donde yo quiero desarrollar mi vivienda y resulta que ahí tengo que hacer necesariamente un parque, ¡ya pues exprópieme! no hay plata, o sea, seamos reales en esto, no hay plata, no hay dinero para hacer eso.

Insisto, los desarrollos de equipamiento deben ser en las áreas que le corresponde a la municipalidad, porque tenemos el 10%, el 15% de contribución de áreas verdes, y



opcional, para que aquellas personas que deseen hacer estos equipamientos, que crean que colocar en este polígono especialmente el de La Pradera, colocar quizás un teatro, alguna cosa de esas, de alguna manera pueda tener algún beneficio, pero colocar así, ahí va parque porque sí, no pues, o sea, eso tengamos un poquito de sentido común.

Colegas concejales.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Compañeros concejales.

Tomemos en cuenta también qué predios son específicamente, o sea, en el caso pongo el ejemplo de la FAE que he estado investigando, es un predio donado que tenía como ciertas restricciones de que no se construyan procesos residenciales; entonces, si es un predio donado y está como equipamiento dentro de esta ordenanza que no ha sido cambiada, entonces a mí me asalta la duda de que ahora cambien, no cierto, entonces yo creo que se deben mantener el espíritu del hecho de que es un predio donado y que aquí está la documentación en el Concejo, que hay un documento, incluso de este Concejo en el 2001 en el que se habla de estos temas.

Entonces, ahí si hay que pensar si es donado y el espíritu de la donación es que es para procesos de parques de deporte, etcétera, si no en la donación si no están cumpliendo con ese espíritu, entonces debe regresar en este caso al Municipio, por eso creo que sí se debe plantear eso, sostener y mantener, porque la ordenanza nunca ha sido modificada, si es que fue modificada perfecto, pero la ordenanza 352 jamás ha sido modificada.

Eso nada más, señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, ha solicitado la palabra la señora concejala Gissela Chalá.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias, buenas noches con todos y todas.

Me ha tocado estar en simultaneo en otra sesión que habíamos convocado, pero estamos aquí colocando algunos temas que creo que son pertinentes, y me perdonan si es que esto ya lo toparon, pero voy a tratar de procesar de manera inmediata.



Hemos enviado algunas observaciones que han quedado constancia, no solo para el PUGS sino también para el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Todas las observaciones que hemos hecho han sido entorno a los derechos y sí nos llama la atención que en algunos casos digan: *“estos no se han procesado o no se han considerado”*. Las observaciones tienen que ver con el cumplimiento de lo que dice la Constitución, grupos de atención prioritaria, no es que estamos colocando agendas personales ni mucho menos, sino más bien todo lo que tiene que ver como Quito al planteamiento que se está estipulando desde Quito 2033, debería ser una ciudad de derechos.

Bajo estas consideraciones he podido conversar con el Presidente de la Comisión de Planificación, me acaba de señalar que va a acoger los considerandos que se van a incluir, que hemos enviado por escrito porque las observaciones que hemos enviado han sido todas desde ese enfoque, pero voy a permitirme hacerme unas súper puntuales porque comprendo que están avanzando.

La primera, es sobre la propuesta de ordenanza, los mismos que incluí en control de cambio señores secretarios, tanto a Secretaría de Concejo, Secretaría de Planificación y Secretaría de Territorio, es indispensable citar los principios constitucionales a los que he hecho referencia que permitan alcanzar ese buen vivir, la función social y ambiental de la ciudad, es decir, es un concepto macro.

El mismo tiempo que la normativa vigente señala la necesidad de actualizar los instrumentos normativos quedando aún pendiente la actualización del Régimen de Suelo que asumo que ustedes ya lo abordaron, bajo esta consideración, se incluye como disposición transitoria primera, que se haría en un plazo de 180 días, en realidad, para mi concepto creo que es demasiado tiempo y podríamos estar planteando salvo y poner a consideración de ustedes que el plazo sea menor, por qué no plantear un tema de 30 días, impidiendo con ello que los otros instrumentos puedan implementarse de inmediato y también incluye una propuesta al respecto, porque mientras no se actualice este Régimen de Suelo lo que vamos a aprobar en esta noche quedaría sin poder aplicarse.

A su vez, existen elementos referentes a los suelos de expansión de ciertas áreas rurales, como es el caso de Puenbo, que han sido modificados en la versión inicial, los mismo que deberían llevarse a debate del pleno sobre la expansión de áreas residenciales de este valle, señalando que estos temas mencionados se los remitió con varios oficios desde mi despacho.

Sobre las observaciones más relevantes a incluir en el texto de ordenanza, incluidos ya había hecho referencia a los que van a ser acogidos en torno a los considerados, la



exposición de motivos, texto de exposición de motivos en el documento anexo y los considerandos.

Con respecto a eso, los considerandos no los voy a leer, pero sí lo voy a hacer en cuanto a la modificación del articulado en el texto, sin embargo, cabe señalar que no se incluyen como anexos los dos documentos básicos, porque es indispensable modificar el primer articulado y todos los incluidos con control de cambios, a pesar de que mandan los anexos, pero no está incluido como tal en el texto que ya tiene como ordenanza.

En el artículo uno del objeto, la presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PMDOT, el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS y sus apéndices del Distrito Metropolitano de Quito. Lo que me permito sugerir es que esté agregado como anexos y elementos constitutivos de la presente norma y todo lo señalado en el archivo adjunto, están enviados, no está procesado, no consta cómo debería establecer el cuerpo normativo.

También debo señalar, que mis observaciones referidas en el oficio No. 215 del 03 de septiembre han sido acogidos. Entonces, simplemente en el artículo uno por favor incluir después de lo que decía “Distrito Metropolitano de Quito”: *“agregados como anexos y elementos constitutivos de la presente norma y todo lo señalado en el archivo adjunto”*.

Gracias.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** ¿El archivo adjunto a qué se refiere señora concejala?

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Lo que pasa es que lo que ustedes nos enviaron, todo estaba como adjunto, no estaba en primera instancia como en texto de ordenanza, mandan la ordenanza, mandan los adjuntos, pero no está escrito esto que acabo de hacer alusión, simplemente están como supuestos. Lo importante, ustedes saben que en derecho público debe constar absolutamente todo para poder darle la rigurosidad y el cumplimiento.

A su consideración Presidente de la Comisión.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, con el criterio técnico del señor secretario, por favor, si es tan amable.

Tiene la palabra la señora concejala Chalá, por favor.



**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias, ponemos a su consideración que es importante que debe estar registrado tal cual los anexos, no sé si puedo seguir leyendo para poder optimizar el recurso tiempo, en vista de que hay otros compañeros que también quieren participar.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** El archivo adjunto.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo una aclaración señora concejala, lo que se remitió fue obviamente el proyecto de ordenanza y las carpetas PMDOT, PUGS y sus apéndices, ¿Se refiere a esos archivos adjuntos?

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** A esos archivos me refiero, pero no están en el cuerpo tal cual, simplemente es agregar para que haya esa concordancia, no bastaba solo con enviar si no también que debe registrar en el cuerpo normativo, esa es la solicitud, esa es la sugerencia.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** ¿Puedo?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Continúe

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias.

Debo señalar también, hacía referencia a mi oficio No. 215 de 03 de septiembre que fue acogido de manera parcial, preocupándome de manera importante el hecho de que no se haya corregido temas como el modelo territorial deseado y la determinación de enfoques y directrices del mismo, insistiendo en la insistencia del enfoque social al igual que las políticas sociales y su asignación de recursos. Esto no se había acogido y es de neural preocupación.

También insistir, en que la ciudad de derechos no será posible si no se lucha contra las violencias y todo tipo de discriminación, a pesar de haber solicitado explícitamente no solo por parte de los oficios sino también en la mesa de trabajo que tuvimos con las Secretarías, no se incluyen los acuerdos ministeriales, nosotros mismo les habíamos enviado, sin





embargo, es importante que se puedan colocar dentro de los considerados, habíamos hecho estas observaciones por escrito.

Adjunto el documento con el detalle con control de cambios al que he hecho referencia y complementaré el respectivo debate, solicito que se haga llegar este oficio nuevamente, en el cual insistimos, vuelvo a reiterar, no son consideraciones propias sino en base al encargo que tengo como Presidenta de la Comisión de Igualdad Género e Inclusión Social, donde el enfoque de derechos debe ser transversal más allá de los enunciados; y, se debe poner en consideración y de manera particular cómo se va a generar esta función social de la ciudad, las que he hecho referencia.

De mi parte, como he hecho algunas observaciones en las mesas de trabajo y hemos enviado los oficios, hasta ahí mi intervención.

Pongo a consideración lo establecido.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias. Señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias Alcalde.

Creo que en los considerandos no hay problema recogerlos en el texto de la ordenanza, esto no implica ningún cambio; y, creo que, de parte de la Secretaría de Planificación ya nos explicaron al inicio, pero quisiera que le den nuevamente la explicación a la concejala Chalá.

**Srta. Susana López, Funcionaria de la Secretaría de Planificación:** Buenas noches.

Muy brevemente, simplemente, en la presentación que debe estar adjunta está los lugares en donde está incorporado todo lo solicitado.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Para que concluya la intervención la señora concejala Gissela Chalá, habilitamos el micrófono.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias, agradezco la consideración Omar, pero evidentemente no es que no estuve porque no quise y eso creo que ya les había comentado.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, acogemos los considerandos señora concejala.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Entonces, bajo ese criterio agradezco.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos los considerandos.

Tiene la palabra la señora concejala Brith Vaca, para seguir concluyendo señores concejales.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Se me pasó. Hay un error de tipeo creo al final de la exposición de motivos que plantea, dice en el último párrafo:

*“Se presentan para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Quito 2021-2031”, pero es 2033.*

Solamente eso que se me había pasado.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si señor Alcalde, es un error.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor secretario su criterio técnico para ir concluyendo, por ejemplo, el tema del Bicentenario y luego el tema de La Pradera.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo para ir concluyendo el tema del Bicentenario, volvemos a repetir, esto es un predio privado, la propuesta del PUGS es asignarle y darle el mismo derecho que todos los otros predios, es una propuesta técnica. Si es que el Concejo dispone otra cosa nosotros obviamente acogeremos y cambiaremos esto, pero creemos que al ser propiedad privada se le tiene que dar el mismo derecho que a todos.

Creo que es necesario explicar que los usos de suelo no limitan la no ejecución de equipamientos, los usos de suelo de múltiple o residenciales son compatibles con equipamientos, y si es que el propietario privado decide hacer un equipamiento lo puede hacer porque son compatibles con equipamientos, obviamente se le tiene que dar los



mismos derechos que se les da al resto de predios. De nuevo vuelvo a repetir, si es que quiere que se anexe al parque tiene que pasar por un proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación, y de esa manera se lo anexa al parque, esa es nuestra recomendación técnica.

El tema de La Pradera. Se había sugerido desde la Secretaría de Territorio establecer un uso de suelo múltiple y una condición de unidad de actuación urbanística, en el que se le condicione al menos una hectárea de los 28.000 metros cuadrados para equipamiento y áreas verdes, esto no fue acogido por la Comisión conjunta y se decidió poner como equipamiento todo.

La sugerencia de Secretaría de Territorio se mantiene con la propuesta original, creemos que ese espacio puede tener usos mixtos no solo equipamiento, es dos, casi tres hectáreas son casi para ponerlos en escala son tres manzanas enteras con equipamientos, puede ser un poco desproporcionado para tener usos mixtos, capturar recursos y reinvertirlos ahí mismo para la ejecución de equipamientos.

En todo caso, lo que se propondría es más bien en la definición tal vez del porcentaje de obligación a desarrollar equipamientos en esos predios, tal vez no es una hectárea tal vez puede ser más, pero en todo caso por ahí va la recomendación técnica señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos sus recomendaciones técnicas en el caso.

Tiene la palabra el señor concejal Del Pozo.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Solo una pequeña duda nada más, dijo que ya se había aprobado en su momento un PUAE.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Así es.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Entonces, ¿Lo correcto no sería acoger lo que ya se aprobó el PUAE? Porque incluso hay una disposición que establece que se respetan ese tipo de zonificaciones.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es que el PUAE manda que se haga la plataforma y no puede hacerse otra cosa que no sea la plataforma de sector estratégico, ahora, si es que la plataforma no se va a hacer, no sería correcto



mantener el PUAE con las asignaciones porque era para la plataforma; entonces, lo que se sugiere más bien es acoger la normativa general de aprovechamiento con el candado de unidad actuación urbanística y establecer un porcentaje obligatorio para equipamientos públicos. Eso tal vez es la recomendación técnica que puede equilibrar.

Ahora, la definición del porcentaje de equipamiento puede variar Alcalde, se proponía más o menos un 35% del área total, con una hectárea, puede ser más, a consideración del Concejo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene un punto de información la señora concejala Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** A la señora Procuradora. Puse una acción de protección para la ordenanza, ¿Qué pasaría en ese sentido? señora Procuradora.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Las acciones de protección no caben en contra de ordenanzas porque es una legislación, las acciones de protección caben hacia decisiones administrativas que no generen ejecutoria en vía jurisdiccional, no cabe una acción de protección hacia una ordenanza.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Una segunda consulta.

En el caso de que este predio que fue donado, en este caso a la Fuerzas Armadas, si ya no va a cumplir con el espíritu de esa donación y ahora le van a cambiar el uso de suelo, ¿Qué sucedería en este caso con el predio?

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Dentro de la ordenanza contemplada como tal, se entiende que básicamente la donación entra dentro de esta función de suelo, pero no tendría un amparo dentro del cual podría tener un beneficio como tal, entiendo que estos cuatro predios incluso es uno de ellos por la hectárea incluso, pasa obviamente a esta nueva forma de territorio.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** El Bicentenario se refiere ¿Cierta concejala?

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Si.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es el plan Bicentenario justamente.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** No de la Y, es de la FAE.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es de Bicentenario, de la FAE.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Que la FAE donó al Municipio, me parece.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** No es así, es al revés, el Municipio donó a la FAE.

Me gustaría, justamente tenemos el informe que nos entregaron hoy, porque incluso señor secretario usted se comprometió en hacer este informe, pero aquí ya solicitamos y lo dijo la Subprocuradora, que solo se pueden entregar estos predios en sesión de Concejo, cosa que todavía no se responde en qué sesión de Concejo, y tampoco, en qué sesión de Concejo se cambió la ordenanza para este fin de que son privados.

Es un predio que es para una entidad jurídica sin fines de lucro; entonces, por eso me asaltan estas dudas y en el lote trece se dice que es para la utilización de justamente parques deportivos y una capilla para el Club de Oficiales, pero ahora se quiere hacer un proceso urbanístico, o sea, se le quiere dar ese cambio de uso de suelo.

Quisiera acogerme a una disposición general que se mantenga ese suelo, que se mantenga como parque porque así está el espíritu de esta donación, si no entonces que nos devuelvan el predio.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí, ya fue acogido, quisiera que avancemos de acuerdo a lo que significa ya la aprobación o la votación de este proyecto de ordenanza.

Tiene la palabra la señora concejala Analía Ledesma.

**Concejala Mgs. Analía Ledesma:** Gracias Alcalde.

Después de esperar algunas horas el orden del debate, aquí ha sido entre dimes y diretes, le he pedido Alcalde que este proceso de discusión del PUGS sea amplio, aquí mismo en el



Concejo estamos viendo un desgaste de cuatro horas y ¿Dónde estuvo la academia?, ¿dónde estaban los colegios profesionales?, ¿los colegios de arquitectos? Que han aportado un montón de cosas y han podido aportar.

Pienso que nos ha faltado y le quedamos debiendo a la ciudad, es una oportunidad que teníamos de doce años para dar espacio a la ciudadanía que se exprese. Este plan está recibiendo duras críticas ciudadanas, y definitivamente la construcción del mismo es un reflejo que está pasando el Concejo esta noche. Definitivamente, lo que podía y debía ser, una oportunidad para que Quito delinee su estrategia con cara al 2033 a mi manera de ver le debe, estos polígonos que tenían que ser 24-7, que tanto les ha promocionado los polígonos de turismo para parroquias, que no esté solo centralizado, que sea un turismo más extenso, más respetuoso, más verde, con más cultura, con más ciudad, con menos inmobiliarias. Sin ánimo de ofender a las inmobiliarias, que pueden dar trabajo a un importante grupo de la población, sin embargo, aquí estamos pensando señor secretario, usted ha dicho varias veces que esto está basado en ciudades europeas como Barcelona, París, con torres de ocho y doce pisos donde ahí sí realmente viven miles de personas, y aquí vamos a tener torres de cuarenta pisos.

He esperado para hablar cuatro horas, torres de cuarenta pisos donde van dirigidas a ciertas... me parece muy bien, yo les he oído lo que corresponde y lo que no corresponde esta noche, voy a hacer preguntas concretas a la Secretaría de Territorio.

La pregunta concreta que tengo es que, ¿Si tendremos la seguridad absoluta que las modificaciones que se le hace al PUGS o al actual PUOS tienen un sustento 100% técnico?, ¿después de esta reforma señor secretario vamos a permitir la construcción de Botánico para que después de veinte años pasen lo mismo que viven los vecinos de Carretas?, ¿en qué sitios de la ciudad implica mayores cambios en el aprovechamiento del suelo de los predios?, ¿quién ha tenido acceso a los borradores y proyectos?, ¿estas personas están sujetas a confidencialidad, se asegura que no se ha filtrado la información que pueda provocar la especulación del suelo?; y señor Alcalde, a usted directamente quiero preguntarle si este Plan de Uso y Gestión de Suelo que lo dispone la LOTUS que tenemos que aprobarlo hoy corriendo, quisiera pedirle a usted de manera personal y directa en el informe del Concejo ¿Cuál es su visión de lo que está pasando esta noche?, denos los enfoques y objetivos de la planificación territorial de la ciudad a mediano plazo.

¿De qué manera esta visión y este enfoque señor Alcalde tiene los objetivos plasmados por la Secretaría de Territorio?, ¿está satisfecho usted con este proyecto? lo hace como suyo, ¿cómo inserta en este plan el resto de la planificación de la ciudad en materia de movilidad, seguridad, turismo, actividades económicas en particular?, como máxima



autoridad administrativa ¿Se hace usted responsable por su contenido?, ¿eso es lo que quiere de aquí para la ciudad?

Gracias Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información del señor concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Gracias.

Solo un punto de información respecto a un punto específico que se ha preguntado. La Comisión de Uso de Suelo debatió este tema de si se mantiene confidencial o si se hace público, y decidió que efectivamente se iba a hacer público por transparencia y se colocaron todos los mapas en el visor del Municipio de Quito para que toda la ciudadanía lo conozca; entonces, ahí no hubo ni confidencialidad ni nada, esa fue una decisión de la Comisión de Uso de Suelo. Tomamos la decisión hace como dos meses en la Comisión de Uso de Suelo y se subieron todos los mapas precisamente para que sea público.

Solo ese punto de información de la decisión de la Comisión de Uso de Suelo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a avanzar.

Quisiera nada más decirles que, estos proyectos han sido ampliamente debatidos en las respectivas comisiones y cada uno de los miembros de cada una de las comisiones tendrán que responder y la responsabilidad que asumimos cada uno de los miembros de este Concejo ahora al votar es individual. Por supuesto, nosotros estamos con una visión de que este proyecto de ordenanza vaya a mejorar la calidad de vida de todos los quiteños, con lo que ya se ha analizado aquí en cada uno de los puntos.

Un punto de información del señor Joan Proaño que hace uso de la Silla Vacía.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** En la transitoria trigésima novena está acto administrativo y debe decir: "*resolución administrativa*".

Esto es respecto a lo que se trató ayer en la Comisión.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:**



*“En el plazo de ciento veinte días la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá mediante acto administrativo”*

¿Ahí en vez de acto, resolución?

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Claro porque no es un acto administrativo, es una resolución administrativa.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Esta transitoria también fue un tema que se discutió en la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Planificación, es de los temas que se llevó a votación incluso, esto tiene que ver básicamente con lo que yo les decía, es el asolamiento o el retranqueo. La Secretaría de Planificación planteaba una solución técnica en donde había varias excepciones, sin embargo, en la comisión se planteó que esto no era dable que se den las excepciones.

Dos concejales, el concejal Juan Carlos Fiallo y yo, habíamos estado en desacuerdo que se elimine esto porque no vemos la forma de mitigar, el tema del asolamiento es el derecho a tener la luz del sol de los vecinos, no vemos la forma de mitigar esto a no ser que sea por compensación pecuniaria y ahí me saltan dos cosas, la primera, es tener un plan de mitigación frente al tema es un requisito más que se agrega a toda la aprobación de proyectos y sabemos que ya los proyectos en sí tienen un engorroso camino para aprobarse; y además, ¿Quién va a hacer los planes de mitigación? Tal vez saldrán los propios arquitectos y dirían como hay este problema yo mismo le doy la solución, lo que normalmente suele pasar a veces, entonces, yo le cobraré por la solución, pues yo soy el único que sé cómo hacer la mitigación, en esos casos específicos.

Lo otro sería con un tema de compensación, es decir, a los vecinos que están a lado el promotor del otro edificio que no le va a dejar que le dé sol tendrá que llegar a acuerdos de compensación, que también tendrán un plano complejo de resolución; entonces, a mí me compete poner en conocimiento del Concejo esto que sucedió en la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Planificación.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Luz Elena Coloma.





**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Coincido con la preocupación que ha expresado Omar, mi equipo asesor estuvo en esa sesión de la Comisión conjunta en la que se retiró el componente de excepcionalidad del estándar urbanístico de edificabilidad referente al asolamiento para los proyectos extra grandes, y se resolvió que, de no cumplir con el criterio de asolamiento se debería presentar un plan de medidas de mitigación. Me preocupa cuáles podrían ser primero esas medidas de mitigación, creo que un tema pecuniario no resuelve el problema de la falta del asolamiento, y también, se podría generar un trámite absolutamente complejo y aún más engorroso que desincentive aún más la inversión y la construcción en la ciudad, cuando entendemos que lo que queremos es justamente y sobre todo en relación al Metro poder promover edificabilidad.

A mí me parece que la forma de resolver el problema es cumpliendo con el estándar de edificabilidad que constaba en el PUGS para el primer debate, y creo que, como Concejo, debemos reflexionar sobre cómo garantizamos las condiciones de habitabilidad de vecinos y de transeúntes y cómo facilitamos también la vida a aquel que va a invertir obviamente cumpliendo con la normativa.

La eliminación de la excepcionalidad se podría complicar aún más para el constructor que sin remediar la falta de luz para los vecinos y peatones, la falta de luz solar, lo que estamos haciendo es haciendo aún más engorroso el trámite, coincido con esa preocupación, yo estoy de acuerdo con el estándar que constaba en el PUGS para el primer debate.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias.

No sé si sea contradictorio y ahí pediría criterio técnico al secretario, pero diría incorporar en esta misma trigésima novena:

*“Mantener en el apéndice del PUGS de estándares urbanísticos, las condiciones excepcionales uno y dos de la proyección del asolamiento y sus gráficos”.*

Porque me parece que es importante.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Coincido, entonces acogemos eso.

Señor concejal Omar Cevallos.



**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

Si se mantiene lo propuesto por la concejala Luz Elena Coloma y la concejala Soledad Benítez, no haría falta esta transitoria porque se mantendría el sexto de primer debate del PUGS en donde están las excepcionalidades, por lo tanto, si usted acoge la sugerencia de la concejala Luz Elena Coloma y Soledad Benítez, esta transitoria se debería eliminar.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Así es.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo señor secretario, señor concejal Eduardo Del Pozo tiene la palabra.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Sí sobre este punto Alcalde.

¿Por qué se discutió en la Comisión? Esto es importante sacarlo a colación dentro del seno del Concejo Metropolitano, y es que, estas excepcionalidades aplicaban cuando existen unificación de lotes; entonces, pasa que el lote pequeño tiene que acogerse a estas dos excepcionalidades en cuanto se refiere al retranqueo, esto a criterio de algunos arquitectos evidentemente, yo hablo como abogado nomás, entre comillas, pero evidentemente esto perjudicaba a la posibilidad de que los arquitectos unifiquen, o los promotores unifiquen dos lotes para evidentemente alzar y aprovechar la zonificación más adecuada, porque el lote pequeño se unifica y pierde la zonificación, se queda solamente con la zonificación, se separan las dos zonificaciones, y me corrige Vladimir si estoy equivocado.

Entonces, ahí entramos un poco a lo que queremos en la ciudad, si es que queremos promover el crecimiento en altura esto de una u otra manera puede generar un desincentivo al crecimiento en altura en el hipercentro de la ciudad, tomando en consideración que los lotes disponibles en el hipercentro en su gran mayoría son pequeños y van a tener que unificarse para poder generar proyectos de importante envergadura, por eso es la discusión así de interesante.

Y, una de las alternativas que se planteaba, que la planteó el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, es justamente generar una especie de compensación y que la discutíamos en la Comisión, que bien pudiera ser una mejora en el espacio público a aquellos que se vean afectados por esta disminución en el ingreso del sol a determinadas horas, esa era la discusión. Por tanto, no es simplemente verla desde una óptica sino pensar también en que efectivamente esto puede generar un desincentivo en la unificación de lotes y por



tanto en la posibilidad de tener proyectos de envergadura importante, que es lo que se está planteando en el PUGS con lotes a veces con pisos, zonificaciones que tienen lotes con la posibilidad de edificar hasta treinta y seis pisos, si es que la memoria no me falla.

Entonces, esa es la consideración que llevó a esta discusión, las dos tesis, no es que evidentemente no se quiera que exista sol en los terrenos contiguos, evidentemente no, pero que exista una especie de compensación en el espacio público para que se pueda de una u otra manera contrarrestar ese crecimiento.

Por tanto, ese fue el por qué se tomó esta decisión en la comisión, que yo se sugeriría tal vez se pueda especificar un poco más en como sería esta posibilidad de plan de compensación para aterrizarla al espacio público y que efectivamente no signifique una suerte de pagos adicionales que puedan complicar al inversor, en este caso, que es lo que motiva esta discusión en este instante.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde, un criterio técnico.

Los estándares de asolamiento que se eliminaron en relación a los casos de excepción, están relacionados a que cuando un predio da dos vías, una vía principal y una vía secundaria, lo que no queremos que pase es cometer los mismos errores que hizo la eco eficiencia, que era un instrumento joven y que necesitaba tener reformas. A la vía secundaria se tenía que hacer estrategias para asegurar las condiciones de habitabilidad, eso es a lo que apunta es el estándar de asolamiento; únicamente en el caso que se eliminaron fue justamente este caso cuando dan hacia dos vías, lo que se propone de manera técnica es que podamos buscar una solución viable hacia la vía posterior, el estándar establecía un retranqueo completo del edificio cuando la vía no cumpla los anchos mínimos en relación a la altura que se va a llegar.

Lo que propongo para llegar a asegurar las condiciones de habitabilidad y no afectar de una manera tan grande a las edificaciones, es que, el ángulo de asolamiento que se tenga que dar, se dé desde la altura máxima definida en el estándar, que es desde los dieciséis pisos, desde los dieciséis pisos empieza al ángulo de asolamiento para asegurar luz en la planta baja de los edificios colindantes, eso tal vez podría ser una solución intermedia para asegurar las condiciones en calle, pero que sí tenga que cumplir el tema de asolamiento en la parte de la vía secundaria.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal Bedón.



**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

El razonamiento es el siguiente, hay retranqueo en los edificios, eso sí hay, pero para los edificios enormes en los cuales ya el retranqueo no sirve para nada porque da lo mismo que estés ahí baje o no baje la luz, lo que se propone es un plan de compensación que es lo más lógico, porque si no generamos una excepción para el que cruza la calle, pero el que cruza la calle no es el perjudicado tanto, los perjudicados son los de al lado los que cruzan la calle por lo menos tienen la calle, y entonces por qué le seccionamos solo al que cruza la calle que está más lejos y no a los colindantes que son los verdaderamente perjudicados, y si ponemos retranqueo de los tres lados vamos a tener pirámides en toda la ciudad.

Entonces claro, esas pirámides son complicadas. Lo que yo había propuesto de ese punto de vista, es que establezca un plan de compensación; efectivamente, como ya no hay forma de que llegue la luz que se les compense de alguna forma con espacio público o con algún plan que naturalmente tendrá que ser aprobado por la Secretaría de Territorio, pero lo que a mí me parece es que si a usted les deja la posibilidad de tener una excepción al que cruza la calle y no al de alado, está generando desigualdad para los verdaderos perjudicados que son los de alado, entonces seccionemos a todos no solo a los de atrás, que además tienen la calle.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Los de alado es obligatorio, señor concejal.

**Concejal Dr. René Bedón:** Tiene retranqueo y el de atrás, entonces haces la pirámide, entonces vamos a tener una ciudad llena de pirámides, ese era mi razonamiento. Por eso, tienes que tener una compensación para las personas en planta baja, porque evidentemente, como son extra grandes, igual no les va a llegar la luz con retranqueo o sin retranqueo.

Ese era el razonamiento.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿Quiere tomar la palabra el señor secretario?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si apunta, más que los edificios en pirámide apuntan más a los lotes que son muy pequeños, cuando son lotes pequeños entre 600 y 800 metros no es tan viable que lleguen a alturas tan grandes, porque finalmente el tema de los retranqueos controla esas alturas tan grandes.



En todo caso, lo que sí sugeriría es que se mantengan las dos opciones, que se pueda tener el ángulo de asolamiento hacia la vía posterior o un plan de compensación.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, acogeremos ese criterio técnico del señor secretario.

Tiene la palabra el señor concejal Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** En realidad, comentado justamente lo de René, apoyando aquello y lo del señor secretario.

Porque recordemos algo, el Plan Bicentenario en la época en la que fue concebido, la idea era que la parte occidental del antiguo aeropuerto pueda ser una zona en donde crezca en altura, se densifique la ciudad, para eso se construyó además la primera estación del Metro; entonces, si es que no se va a permitir que los edificios suban, vayan en altura va a ser complejo, porque recordemos, a dos hectáreas estaba en ese momento cuarenta pisos, mayor superficie mayor altura; entonces, me parece una muy buena solución esto de que obviamente haya una compensación para los edificios bien altos, porque obviamente van a tener mayor área.

Así que, completamente de acuerdo y en realidad buena cosa que se haya acogido tal cual nada más.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Juan Carlos Fiallo tiene la palabra.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Muchas gracias.

Seamos prácticos, si es que yo tengo más metros cuadrados para construir y le compenso de alguna manera a mi vecino, no le voy a decir no voy a hacer retranqueo y no le voy a pagar, o sea le voy a mitigar es lógico porque yo tengo más metros cuadrados para construir, y entonces, lo que se le está haciendo es dañando al vecino, porque las inversiones de los vecinos también hay que tener en cuenta, o sea, las casas o los edificios pequeños que ya estuvieron contruidos, yo me hago uno de treinta y dos pisos, de veintiséis pisos, tengo que hacer un retranqueo para asolamiento.

Entonces, no puedo decir que le voy a compensar lo incompensable, porque le dejo primero una nevera, le dejo una congeladora a la casa y una casa de cuatro pisos que se habrá la ventana a quién le van a vender esa inversión que también hizo ese señor, ese



ciudadano, y entonces, nosotros tenemos que ver con objetividad que le estamos facilitando a que me haga más metros cuadrados de construcción, porque el porcentaje de lo que yo le pueda mitigar es mínimo frente a la ganancia, pero estamos dañando las inversiones de los otros vecinos, no nos hagamos, eso es así, estamos en un sistema capitalista donde nosotros necesitamos es ganar más plata, y entonces ahí, lo que vamos a hacer es eso ¡Verdad!.

Entonces, el resto es solamente un accesorio, es decir a la ordenanza sabe qué sí le puse por si acaso quiera usted a ver si le da una puchuela para que le paguen su compensación y no es así, o sea, seamos concretos, tiene que existir una norma que permita que el asolamiento se dé a los lotes que están abajo, a los vecinos, abajo es el problema porque va a ser una congeladora, los edificios en altura no tienen problema arriba, es abajo, la ciudad va a tener problemas abajo.

Solo eso tomemos en cuenta.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí es lo que se está planteando.

Señores concejales, el asolamiento no solamente es un tema de temperatura, recordemos que estamos pasando una pandemia en donde el sol es primordial para generar vitamina D para el sistema inmunológico y para prevenir una enfermedad en niños, que es el raquitismo.

Por favor, señora concejala Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Tengo una pregunta técnica para ese caso, ¿Existe alguna norma técnica de separación de construcciones?, ¿cuánto serían los metros entre una construcción de dieciséis o de treinta y dos pisos con otra construcción?, ¿cuánto tendría que haber de distanciamiento?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si concejala, eso se está poniendo hasta los dieciséis pisos, la separación mínima debe ser de seis metros, mínima, no puede ser menos.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Tan poco?



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Así es como se maneja ahora la normativa.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Pero esa normativa es local o internacional?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es local, pero la estamos reformando en el PUGS.

Entonces, actualmente no existe una condición de que para arriba de los dieciséis pisos se tenga que dejar más de seis metros, entonces, todos los edificios que ahora están en La Carolina de veinticinco, veintiséis o treinta y dos pisos, solo hacen seis metros y eso hace que la luz no les llegue a los departamentos de los edificios colindantes, eso es lo que estamos cambiando aquí.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Ya ¿A cuántos metros se está cambiando?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Cuando se pueda llegar de veinte pisos en adelante se tiene que empezar a retirar, a cinco, diez, quince o veinte metros de separación entre bloques, dependiendo de la altura de los edificios.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Y no se podría establecer ya un estándar si decimos que el tope máximo es treinta y dos? Tendría que ser cuarenta metros entre edificio y edificio.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Se está poniendo ya una tabla definida, no es a interpretación de los técnicos, hay una tabla en las reglas técnicas del PUGS, en donde dice de tanta altura tanta separación entre bloques.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Ya, pero si yo ahora saco el permiso y digo: *“no, solo voy a construir diez pisos”*, sería seis metros, pero ustedes también me dan la opción de lo que me explicaron es que yo después de un tiempo puedo construir otros diez más.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Ya no, con estos estándares que están en el PUGS ya no se puede, si es que se pasa de los dieciséis pisos y tiene solo seis metros, tiene que retranquearse en altura.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Okey, construyo ahora diez, pero después quiero seis.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Eso sí puedo?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manteniendo los seis, sí.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Y mantengo los seis.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si se pasa de piso dieciséis.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Pero igual está diciendo que ahora hay esos problemas de sol hacia los pisos de abajo.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Con dieciséis pisos y seis metros de retiro no hay problemas de asolamiento, es lo mínimo que se requiere.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Por qué no se hace de una vez hacia lo máximo?, ¿de una vez independientemente del número se queda en cuarenta metros? Independientemente.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No, cuarenta metros es demasiado porque es la mitad de una manzana.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** O lo que usted dijo, ¿Cuál es la separación máxima?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, veinte metros entre bloques, cuando se llega a alturas de entre treinta, treinta y dos metros.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Independientemente del número, si es lo máximo treinta y dos y haces veinte, independientemente del número tiene que ser esa separación, de gana hacemos esa escala, directo seria ir a veinte metros.





**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Para asegurar asoleamiento; entonces, se dejan en veinte metros para asegurar asoleamiento sin retranqueos. Es para asegurar las condiciones mínimas de sol.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Exactamente por eso digo, de una vez sin hacer esas escalas ni nada.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Hay una tabla mi estimada.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, si es que tiene alguna inquietud pueda atender, evidentemente no somos técnicos en la materia, pero que está respondiendo el señor secretario.

Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Cito Alcalde, si puede incorporar la siguiente disposición general

*“La compra de edificabilidad que será objeto de cobro por la concesión onerosa de derechos, será a partir de la edificabilidad básica establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo”*

Su criterio señor secretario.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, es pertinente la incorporación señor Alcalde, para aclarar que todo lo que está por sobre la edificabilidad básica se tiene que pagar.

Sobre el PUGS, porque la edificabilidad básica en adelante se paga, entonces, el comentario es pertinente.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo entonces acogemos eso.

Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval.



**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Sobre este punto, quiero decir que todo lo que incrementa se paga, así es, pero siempre y cuando haya un beneficio en la edificabilidad, pero si yo no quiero no pago, ¿Qué quiero decir con esto? Que si yo no propongo un proyecto por más que conste en mi IRM yo no debo pagar, debe quedar totalmente claro esto porque puede prestarse a alguna subjetividad.

Voy a poner un ejemplo, que tal yo soy dueña, no soy no, pero, de un inmueble en la República del Salvador y ya tengo la posibilidad de hacer treinta pisos, pero yo no quiero, ¿Habría la posibilidad de que alguien me calcule por concesión onerosa de derechos?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No.

**Concejala Mónica Sandoval:** Entonces, a eso me refiero.

Siempre que el cambio signifique un incremento en la edificabilidad, un beneficio en el aprovechamiento del suelo se cobra, caso contrario no, eso debe quedar súper claro para evitar subjetividad.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si así es señora concejala, el cobro está atado en verdad a la emisión de la licencia de habitabilidad, de construcción o de LUAE, siempre que se haga uno del derecho al aprovechamiento excedente ahí se paga, si no, no.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** Alcalde, primero quiero verificar que en cuanto al retranqueo usted aceptó que se mantenga en el apéndice del PUGS los estándares urbanísticos.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Así es, hemos acogido.

**Concejal Luis Reina:** Está recogido, y esto tal como estaba en el primer debate.



Me refiero igual a lo que tratamos en el sobre los mapas tratados en el primer debate, es importante mantener los mapas de uso y edificabilidad como rural o se incorporen cambios que veo que están en el visor, no cambiar la expansión urbana, es decir, que quede como se conoció en el primer debate, en estos mapas de uso y edificabilidad.

Solicito que usted acoja eso y que se mantenga tal como conocimos, no haya ese cambio a expansión urbana en los suelos rurales. Nosotros vemos que el PUGS tiene esta virtud de recuperar suelos rurales y esto no se puede aceptar si no que quede conforme conocimos en el primer debate.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** El único plan de expansión urbana que se ha puesto en parroquias rurales después del primer debate ha sido en Puembo, y más bien ahí, lo que se sugería eran dos opciones Alcalde. La primera, era dejar el PUOS como esta sin plan parcial, o, dejar la propuesta del PUGS como se la propuso con plan parcial.

Ha habido una expresión bastante detallada del GAD de Puembo en relación a la planificación de la parroquia por bastantes lotes en propiedad en derechos y acciones que podría propender a unos asentamientos desorganizados; entonces, se propuso desde la Comisión conjunta del día viernes una propuesta de Plan Parcial que ha sido incorporado al PUGS.

Ahora, en esta propuesta, sería eliminarle el Plan Parcial de Puembo, talvez con la opción de dejar el PUOS como base.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** O sea dejar como el primer debate.

Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez y luego el señor concejal Del Pozo.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Pero es el PUGS como se presentó para el primer debate, eso sería la propuesta que está planteando el compañero Reina, es el PUGS como está planteado y se planteó para primer debate.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Bueno, la propuesta técnica el PUGS en primer debate era justamente la propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, obviamente, después pasó por un análisis y una petición expresa del GAD de Puenbo y por eso se lo incorporó como Plan Parcial

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos entonces.

Solamente para concluir, la intervención de la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Es el PUGS como se presentó para la propuesta de primer debate, pero sin Plan Parcial, porque el Plan Parcial lo que hace es plantear a la parroquia una expansión urbana y eso Alcalde es meterle un hacha a la ciudad, al Distrito Metropolitano y convertir a Puenbo en una parroquia como Tumbaco, creo que a nadie le va a interesar eso.

Entonces el Plan Parcial abre esa posibilidad de otra vez plantearlo como expansión urbana que estaba planteado en la mala administración de Rodas en el PUOS de la administración Rodas, que le dejaba a Puenbo como expansión urbana, creo que a nadie de este Concejo ni a la ciudadanía le puede interesar convertir a Puenbo en otra ciudad, decimos que hay harta ciudad para innovar, pero no puede ser que Puenbo pase a ser otra vez una ciudad como Tumbaco; entonces si le dejamos, insisto, sin Plan Parcial yo estaría de acuerdo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Del Pozo.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** Gracias.

Sobre este punto es importante. El primer debate tuvo un mapa el PUGS, para este segundo debate tiene otro mapa el PUGS, el día de ayer la Junta Parroquial de Puenbo hizo algunos planteamientos respecto a sus necesidades, en ese sentido, viendo esta realidad y coincidiendo con la preocupación, porque esto es lo importante, coincidiendo con la preocupación de que Puenbo en este instante está creciendo de manera



desorganizada sin una planificación, es que hubo la intervención de la junta parroquial, lo que se solicitó fue lo siguiente, que se genere una disposición transitoria para generar un plan parcial y que este Concejo en el plazo de tres meses discuta el verdadero desarrollo de lo que queremos sobre Puembo, nada de que tengamos dudas qué es lo que está pasando en el un mapa o en el otro mapa, si no que partamos en este instante sobre la base del PUOS, que generemos una disposición para hacer este plan parcial, que no necesariamente, y aquí si me equivoco me corregirá la Procuraduría o la misma Secretaría de Territorio, que, si es que no llega a densificar que es lo que vamos a discutir a futuro en un plan parcial, no necesariamente significa que lo vamos a aumentar, si no que en la discusión del Concejo Metropolitano en un plan parcial, podemos llegar a ser incluso más estrictos de lo que está hoy vigente en el PUOS y que evidentemente lo que queremos hacer es que tenga un crecimiento pero planificado y que sea discutido por todo este Concejo Metropolitano.

No como en este instante, que la verdad es que el tiempo no nos ha permitido llegar a la profundización del análisis respecto de qué es lo que está en el PUGS en estos instantes, por tanto, yo sí quisiera que nosotros en el plazo de tres meses discutamos a profundidad qué es lo que queremos para Puembo. Insisto y me sumo a las palabras de Soledad, que no creo que debemos generar una explosión inmobiliaria en Puembo, por el contrario, tiene que ser un crecimiento lento y organizado para que no pase lo que ha pasado con Tumbaco o con Cumbayá, sino que sea algo muy bien planificado.

Por tanto, tiene que ser una discusión profunda lo que pase de Puembo, y quiero insistir, hoy por hoy ha habido una propuesta en el primer debate, una propuesta en el segundo debate y hasta la junta parroquial no está de acuerdo y quiere participar en esas discusiones legítimamente. Por tanto, creo que lo más adecuado sinceramente, es que partamos del PUOS generando un plan parcial para discutirlo en un mes, dos meses, tres meses a más tardar, pero que lo discutamos en profundidad todos los que estamos aquí, porque insisto, creo que todos coincidiremos en que queremos saber a ciencia cierta qué es lo que pasa con el desarrollo de esta importante parroquia de la ciudad. Ese sería el planteamiento que yo hice ayer luego de la intervención de la junta parroquial y que la ratificaría en estos instantes, porque no fue en ese sentido recogida exactamente.

Lo que le preocupa a Soledad respecto de que se generaría un plan de expansión, ahí si quisiera que la Procuraduría o la propia Secretaría nos conteste que, si es que eso per se significa ya densificarlo, yo creo que no, porque depende de lo que se apruebe en el plan parcial, o sea, dependerá de este Concejo Metropolitano.



Entonces, ese es el planteamiento y quisiera que por favor Vladimir me certifique o me ratifique la consulta que estoy generando en este instante.

Me parece que es lo más adecuado.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias Alcalde.

Efectivamente, habíamos recibido una propuesta de PUGS de parte de la Secretaría de Territorio, el señor presidente del Gobierno Parroquial de Puenbo nos dijo en la sesión de ayer, que esa propuesta no empata con lo que la ciudadanía quiere y este Plan de Uso y Gestión de Suelo ha sido generado precisamente para la ciudadanía, o sea, si no contamos con el criterio del ciudadano, de los habitantes de Puenbo con quién contamos, y entonces eso nos ha dejado dudas respecto a cómo está construido el PUGS, y por esa razón, una de las propuestas que había hecho el concejal Del Pozo es que se deje como zona de expansión urbana toda la parroquia, deja el 100% pero no significa que vas a urbanizar el 100%, de ese 100% coges el 10%, el 5%, el 8% lo que quieras coger, en el seno de este mismo Concejo Metropolitano, porque en ninguna parte de la normativa dice que si tu dejas en suelo de expansión urbana obligatoriamente tienes que poner el 100% a ese suelo de expansión urbana, no dice en ningún lado. Entonces, puedes no coger nada, puedes decir 0% de expansión urbana pese a que hayas dejado el 100%.

Esa fue un poco la propuesta que se hizo, pero si no, creo que la propuesta y le he dicho al señor secretario hoy, dejemos al PUOS como esta porque Puenbo es una parroquia muy sensible, dejemos al PUOS como está, PUOS no PUGS, porque efectivamente el PUGS parece que tiene algunas divergencias con los ciudadanos que llegaron al seno de estas comisiones y nos han dicho que no están de acuerdo con esa Comisión; entonces, diría quedémonos con el PUOS como está precisamente y ya y seguimos planeando el resto de la ciudad y Puenbo se queda igualito como esta,

Eso es un poco el criterio que yo tenía, una tercera posición.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, a pesar que ya intervino la señora concejala Luz Elena Coloma, intervino la señora concejala



Soledad Benítez, también la persona que está ocupando la Silla Vacía, yo acogería esas sugerencias que se han dado.

Tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez, recordando que estamos más cuatro horas.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Alcalde este tema es sumamente importante realmente, igual convoco a la sensibilidad del Concejo.

El PUOS en la administración Rodas le hizo pedazos a la ciudad, declaró y deja abierto justamente la expansión urbana para todas las parroquias rurales, sobre todo para Pucallpa, eso es hacerle pedazos a Pucallpa y al Distrito Metropolitano.

Como digo, hay bastante ciudad para innovar, pero no podemos convertir a Pucallpa en otro Tumbaco. Al dejarle en expansión urbana lo que estamos haciendo es provocando el crecimiento y esa es una zona especial, una zona rural, sostenible con vocación agrícola, productiva y todo lo demás; puede haber mansiones una que otra, pero también el origen o el espíritu de la parroquia es otro y eso hay que cuidar, ya les digo convertir, dejar todo abierto como plantea el PUOS que era de Rodas, le deja a Pucallpa para la posibilidad de convertirlo mañana en una zona como Tumbaco.

Entonces no son las tres propuestas las mismas, el plan parcial también nos convierte al territorio, cualquiera que este sea, sobre todo rural en expansión urbana, de lo contrario no aplica el plan parcial, en otras palabras, es también declarar la expansión urbana, el territorio que va a ser objeto de ese plan parcial, por eso es lo mismo. Entonces, lo que yo le digo ahí Alcalde es que, conservemos lo que se está planteando en el PUGS y se planteaba en el primer debate, pero sin necesidad de un plan parcial.

Por último, lo que está planteando el concejal Eduardo Del Pozo si queremos y hay plan parcial con un porcentaje, que se lo haga a partir de los cuatro años, es decir, posterior a los cuatro años no ahora.

Por otro lado, no quiero decir, pero ya digo, me mantengo en esa postura Alcalde y hacemos un bien a la ciudad, por eso les digo, convoco a la sensibilidad de cada uno, de la ciudadanía inclusive, a que seamos conscientes con la herramienta que nos están proponiendo. Esta herramienta de planificación, tanto del ordenamiento del territorio como la planificación de Uso y Gestión de Suelo es por primera vez que vamos a tener para tener una planificación ordenada, haciendo eco de lo que planteaba en la visión no solo de la visión planteada y acogida por su administración sino por el hábitat, por los objetivos de desarrollo, o sea, está haciendo coherente con eso.



Entonces, estamos diciendo una ciudad compacta, una ciudad densificada, una ciudad equitativa, democratizar la ciudad, esto pasa por pensar en la ciudad no solo, como digo, en lo urbano en este momento sino en la ciudad.

Gracias Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, punto de orden señor concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias.

Voy a tratar de transmitir lo que en Comisión General dijo el Gobierno Autónomo de Puenbo. Coincido plenamente con Soledad en el tema del PUOS, no fue un instrumento que haya servido a la ciudad absolutamente para nada, sin embargo, en el caso de la parroquia de Puenbo generó unas ciertas expectativas, yo diría incluso hasta demasiadas expectativas por un crecimiento urbanístico tal vez desordenado, y eso es lo que creo y eso es lo que la ciudadanía de Puenbo lo manifestó en la Comisión General. ¿Qué manifestaban además? Que la vocación agrícola ya no existe, que ya no hay terrenos fértiles, que no hay agua allá, es decir, estaba planteando una realidad que lo evidencian ellos.

¿Qué es lo que propusimos en la comisión conjunta? Es justamente tener este PUGS adicionando a un plan parcial, porque el plan parcial qué va a hacer, si el PUOS les dejaba al libre albedrío una expansión urbana desordenada y sin control, qué puede hacer el plan parcial, controlar, eso sí puede controlar; entonces, mantenerle al PUGS tal como está seguramente vamos a tener una reacción muy fuerte de la parroquia, pero si le damos a la parroquia la posibilidad de discutir su propia realidad y su propio futuro, creo que podemos darle una salida más adecuada.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Quinto punto de orden, señora concejala Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** La propuesta de zonificación del PUGS plantea en este momento lotes con uso residencial rural con asignación de lotes mínimos de 2.500, no agrícola, entonces justo lo que está señalando el concejal Omar Cevallos.





**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden del señor concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** El presidente del Gobierno Parroquial de Puembo en su intervención, también demandó que le ayuden a recuperar el sistema de riego, esto es, en otras palabras, que sea agrícola, que le ayuden a la sostenibilidad alimentaria.

Gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal Luis Robles.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Gracias señor Alcalde.

En la ciudad de Quito dentro de todo lo que está reorganizándose, se está recuperando como mil hectáreas que pasan a ser vocación rural, se le está poniendo en juego en cambio en una sola parroquia novecientas sesenta y cuatro hectáreas que, con esta apertura, aperturismo podría ser, tranquilamente urbanizado, primero es la llave para entrar lo que se está planteando, que los que habitan discutan abrir la llave para que se pueda urbanizar.

Siempre en la mentalidad de uno y la moda y todo lo que viene detrás de todo ello es, unas nuevas formas de hacer ciudad, pero nosotros como planificadores y como directores de una ciudad, debemos saber la centralidades se están vaciando y hay que hacer lo posible y hasta lo que está en nuestras manos para que estas centralidades se potencialicen, en vez de estar pensando en nuevas ciudades de novecientas sesenta y pico hectáreas, hablemos de qué está pasando en la que ya tenemos servida, una ciudad servida y vacía; hablo del Centro Histórico, hablo de las zonas que se han despoblado y que hay que poblarlas.

Entonces, en ese sentido, si estamos hablando de recuperar zonas rurales, hemos recuperado un poco más de mil hectáreas y ponerlas en juego de nuevo, correr ese riesgo es una sola parroquia todo lo recuperado se iría hacia allá, no creo que tenga sentido más bien hay que averiguar qué dobles apellidos están por allá viviendo.

Tres apellidos de doble apellido, gracias señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor concejal Juan Carlos Fiallo tiene la palabra.



Por favor, para ir ya concretando señores concejales ya las horas han avanzado y someter a votación.

Siga, señor concejal.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Muchas gracias, porque tenemos hasta las 23h59 tenemos el tiempo, entonces por eso está bien.

Creo que aquí ya estamos entrando en una contradicción entre lo que se propone como planificación y lo que se quiere hacer en la práctica, porque si nosotros decimos que tenemos una meseta que está con una infraestructura sub utilizada y que estamos creando una nueva visión de la ciudad en lugar de que sea expansiva a que tenga centralidades importantes, me parece que también deberíamos poner un límite a la ciudad para que ésta no siga creciendo, es decir, no podemos tratar de planificar una cosa y hacer otra en la práctica.

Creo que aquí hay que poner un límite a la ciudad y eso significa que las centralidades que ya están determinadas, son las que tienen que darse y no en este par de décadas o quizás más que se consoliden, pero si nosotros seguimos expandiendo o tratando de expandir a la ciudad, nunca se van a concretar lo otro, porque nosotros estamos diciendo que sí queremos hacer centralidades, pero por el otro lado expandimos el terreno para que entren las grandes construcciones.

Puembo, y todos lo sabemos, ha cambiado desde hace algunos años, ha cambiado a ser grandes urbanizaciones, que lógicamente van a seguir haciéndolo porque eso es lo normal, porque ya se está limitando lo que es Tumbaco y Cumbayá, en Cumbayá las personas que se fueron allá a hacer viviendas unifamiliares para vivir solamente ellos en terrenos amplios, este rato ya tienen edificios de hasta seis pisos, y entonces, en la lógica de eso, la gente va a seguir tratando de ir a los valles, a las otras parroquias de los valles para poder tener esta visión de poder vivir en una casa con jardín, con perro, con lo que se quiera, a una vida si se quiere a un buen vivir, pero ¿Y la ciudad?, ¿y los conceptos que nosotros estamos vertiendo aquí? O sea, nosotros decimos por un lado que queremos hacer una ciudad más compacta, y por el otro lado, queremos abrir a que entren las grandes inmobiliarias a construir nuevas urbanizaciones allá.

Entonces, creo que deberíamos reflexionar, ser concretos y decir que tenemos un modelo que le queremos implantar que se llama poli céntrico, por lo tanto, que no queremos que la ciudad no se expanda, entonces hagamos eso, que la ciudad no se expanda y solamente



limitemos hacia donde se pueden hacer los nuevos desarrollos y hagamos lo que hemos pensado y lo que hemos planificado.

Creo que se debería dejar esa zona de Puembo con limitaciones para que no exista una nueva expansión hacia el Valle de Tumbaco y hacia las parroquias que se acercan.

Solamente eso, gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, tiene la palabra el señor concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Señor secretario una pregunta.

En Puembo está la parte urbana y, ¿En el PUGS que planteaba usted también crea alrededor una zona de expansión urbana? Ya, correcto, hasta ahí está bien pero no vale que todo Puembo sea de expansión urbana, es formar otra ciudad, ya está la parte urbana en sí, a los alrededores de ley tiene que haber una parte de expansión urbana y pare de contar, porque hacerle todo de expansión urbana a todas las hectáreas, realmente no conviene.

Reitero, se trata de hacer una ciudad compacta, y de pronto, rompemos todas las reglas y decimos: “bueno construyan nomás”, no vale, realmente no estoy de acuerdo con lo que plantea la compañera.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, acogeremos el criterio técnico del señor Secretario de Territorio.

Para concluir, tiene la palabra el señor concejal Del Pozo.

**Concejal Abg. Eduardo Del Pozo:** El plan parcial no significa que se va necesariamente a densificar, eso ya lo decidirá el Concejo, lo único que creo que sí es necesario, ya lo dijo Omar, es que verdaderamente se discuta lo que vaya a pasar en Puembo nada más, que este Concejo verdaderamente discuta el desarrollo de Puembo. Ahora, evidentemente coincidimos en la visión, pero no coincidimos en lo que está en los mapas porque hay tres versiones, y en este instante hay tres posibilidades.

Pero, particularmente coincido en que tenemos que crecer en el hipercentro y lo he defendido aquí y evitar la expansión hacia los valles, y lo voy a seguir defendiendo, pero sí creo que Puembo necesita y amerita una discusión profunda en este sentido,



participativa en ese sentido y lo único que posibilita aquello en este instante, es darle viabilidad a un plan parcial, nada más, que no significa previamente densificar ni generar una expansión agresiva ni nada por el estilo en Puembo, es simplemente abrir la posibilidad a que discutamos en el término de treinta, sesenta, noventa días, lo más corto posible, discutamos en este Concejo Metropolitano lo que está pasando o lo que va a pasar en los próximos doce años en Puembo, y si es que queremos en ese plan parcial ser más agresivos y declararle área de protección ecológica, estaremos en la posibilidad de hacerlo, pero discutámoslo, nada más.

Eso es lo que propongo, señor Alcalde, la posibilidad de discutir lo que va a pasar en Puembo, que hoy no vamos a llegar a un consenso y lo más lógico cuando no existen consensos, es abrir la posibilidad de ese diálogo y por eso era la pregunta de orden técnico, si es que el plan parcial genera esa densificación per se, y no es así, es lo que eventualmente apruebe ese plan parcial que lo que posibilite, insisto, es que éste Concejo Metropolitano discuta con la sociedad, con la ciudadanía y que se desarrollé.

Esa es la propuesta que le hago señor Alcalde, para que la acoja.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Para concluir, tiene la palabra la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** ¿René, retira su moción o no? Porque si no tenemos dos.

Porque yo digo, en este artículo solo si es así, en este caso para no tener problema con toda la herramienta y con el proyecto de ordenanza, en este artículo someter a votación las dos propuestas que hay, yo digo PUGS sin plan parcial y Eduardo dice PUGS con plan parcial.

Se podría someter a votación.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información del señor concejal Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Quedaron pendientes porque en el tema de La Floresta me están pidiendo que aclaremos cómo quedo aceptado el tema, habíamos propuesto que sea la transitoria seis meses ¿Si se había aceptado? Pero que mientras tanto esté vigente el Plan Parcial La Floresta, que es la 135. Quería precisar si efectivamente eso quedo así.



En segundo lugar, si se había acogido mi pedido de que haya un plan de compensación para no afectar a los colindantes, en el sentido que sea o retranqueo o plan de compensación como había esa idea.

Estas dos cosas que nos aclaren.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Se acogió

**Concejal Dr. René Bedón:** ¿Las dos se acogieron? Perfecto.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, solo quiero claridad en el tema de La Floresta, solo que Alcalde se había recomendado que el Plan Especial La Floresta del 2011 sufrió varias modificaciones con los PUOS siguientes; entonces, acoger ahora el plan del 2011 no se ajustaría a la realidad, la sugerencia desde la Secretaría es que, los seis meses para el plan complementario teniendo como vigente lo que estaba en el PUOS.

Esa sería la sugerencia.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, acogeríamos esa recomendación técnica del señor secretario.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Ese no es el pedido de los moradores de La Floresta, pero si se está acogiendo esto creo que hay que dejarlo claro (Fuera de micrófono).

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Mónica Sandoval, para ir concluyendo señores concejales.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Este es el uso de la palabra que me corresponde, los otros eran puntos de información y puedo correr el riesgo de que pase, como en el primer debate, donde no tuve ninguna oportunidad de intervenir, el tratamiento de una ordenanza en primero o segundo debate, se acaba cuando se cierra el debate, es decir, cuando todos han intervenido.

Me quedé preocupada por lo mencionado por la concejala Izurieta referente al predio de la DAC, y para responder lo que le preguntó la señora Procuradora, cuando no se cumple con el objetivo para el cual un predio fue donado se revierte, ese es el procedimiento; sin



embargo, hice una pequeña investigación y a la FAE el Municipio de Quito no le ha entregado absolutamente nada, de hecho, lo que hace es dividir en tres lotes de terreno de los cuales 210.704, o sea veintiún hectáreas, forman parte del parque, fue inicialmente entregado a la DAC y luego la DAC le entregó al Municipio de Quito el lote dos de diez hectáreas más o menos le corresponde a la FAE y el lote tres de 12.500 metros le corresponde a la FAE, de hecho, el inmueble con el que se hizo la permuta ahora a la FAE, ahora forma parte del parque Los Samanes. Solo eso en este punto.

En los otros yo tengo observaciones a los planos señor secretario, y aquí voy a mencionar claramente lo que dice el principio constitucional de seguridad jurídica:

*“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras públicas y aplicada por la autoridad competente”.*

Los cambios que se están proponiendo en los temas puntuales que yo le he pedido al señor Presidente de la Comisión, que fue también puesto en consideración a la presidencia de la Comisión de Planificación Estratégica, habla claramente que hay algunas afectaciones que podrían ser muy complicadas, por ejemplo, en los casos que he mencionado en mi comunicación, el lote mínimo es de mil metros y pasa a tener un lote mínimo de veinticinco mil metros, quiere decir con un aprovechamiento de nada, cuando ya tenían una zonificación previa que les permitiría un aprovechamiento urbanístico importante, el momento que se apruebe esto se llama: “violación a la seguridad jurídica”, colegas concejales, no puede haber un cambio tan gravoso, o sea, tan difícil de entender que tenían zonificación A-9, lote mínimo de mil metros y cambian a zonificación A-7, lote mínimo de veinticinco mil metros. Cuando incluso dentro de estos predios ha habido habilitaciones del suelo producto de fraccionamientos que ha aprobado la entidad municipal y en las que ha habido dotación de infraestructura, con garantías entregadas a la municipalidad para la ejecución de las mismas, no puede ser así. Yo insistía hacer un rato en el tema de la empatía, que tal si nos hicieran lo mismo, ahí si no nos gustaría. Le pido se haga la revisión correspondiente a estos casos, en particular.

El otro tema que estaba revisando era un predio en San Carlos, también le hice llegar señor secretario, donde de la noche a la mañana la zonificación tenía de doscientos metros y pasa a ser de cincuenta mil metros con zona de protección ecológica, cuando está fuera del bosque protector, eso lo revisamos con usted, de doscientos metros a cincuenta mil metros, imposible hacer ningún proyecto urbanístico, pero ninguno, cuando hay dotación de servicios básicos ahí.



Sobre otro punto que yo ponía en mi comunicación, quiero ser rápida en honor al tiempo, hablaba sobre el tratamiento igualitario y la no discriminación, y quise poner preceptos constitucionales para evitar citar aquello del COTAD y el Código Municipal, quise poner la norma superior, porque por ejemplo, en la urbanización Prados del Valle, el lote mínimo que tienen asignados ahora parte de la urbanización, trecientos metros; la otra parte de la misma urbanización tiene una asignación de dos mil quinientos metros, y ahora, para cerrar todo en santa paz a todo el mundo le ponen dos mil quinientos metros. En una urbanización que tiene un acto normativo, porque se aprobó con un acto normativo del Concejo en el 2011, sin embargo, las condiciones de zonificación se cambian.

Tenía una observación bien clara, le pido señor secretario se puedan hacer las revisiones de estos casos en particular de los que he planteado, de los que le he remitido también, los documentos en las que han pedido repetidas veces se corrijan, pero no tienen ninguna respuesta.

Ya entrando en el tema del contenido de los anexos, usted pone señor secretario que el trazado vial, en la página ciento quince habla de que:

*“Mediante resolución administrativa el Concejo aprobará algunas modificaciones a los trazados viales”.*

Son resoluciones legislativas, nosotros no emitimos nunca actos administrativos, nosotros no somos la entidad para hacerlo.

Finalmente, sobre la trama vial. En todos los trazados viales deben constar que debe estar ligado a la ejecución de la vía en el plazo máximo de un año, sea a través de gestión directa cogestión o gestión privada, porque caso contrario nunca se hacen las vías, cuándo se van a hacer, y estamos diez, veinte, quince años con la misma vía con la afectación y permitimos a veces que se consolide y después, como tratamos en el Concejo anterior, vías de veinte cuando en realidad la consolidación ha sido de doce, la vía aprobada en un año tiene que ejecutarse, eso es lo que estoy planteando, que debería constar que esté ligado a la ejecución de la obra en un máximo de un año, ya sea por gestión directa, privada o por cogestión; y, en el caso de que dicha obra vial no se ejecute, el trazado vial quedará sin efecto, salvo que exista causa justificada para no haberse ejecutado por alguna razón puede ser, perdón, sin perjuicio de establecer las responsabilidades, alguien tiene que ser responsable, no puede haber treinta años una obra sin ejecutarse.

Sobre las descargas, habla que las descargas están prohibidas para los sistemas agropecuarios, debe ser en toda la ordenanza, las descargas a las quebradas, ríos, cuerpos de agua, quebradillas están prohibidas, no solo en los usos agropecuarios.



Ya lo otro creo que se ha acogido sobre el pago de la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando ésta implique un incremento en las condiciones de edificabilidad y habilitación del suelo; y, sobre la vigencia y aplicación de la norma que también ya se ha discutido bastante en ese Concejo.

Pido que estas observaciones sean acogidas, señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico, señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

Las observaciones son pertinentes, solo el tema de los predios en lo que se revisaron son algunos predios, habría que justamente nada más revisar sobre los temas que tuvieron habilitación, porque si ya existe una licencia emitida, si ya tiene una habilitación incluso pueden pedir restitución de derechos adquiridos, así que, es lo vamos justamente a considerar siempre y cuando haya esos documentos de habilitación.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señor Alcalde y compañeros concejales.

Ya que he sido aludida quiero leer justamente la parte en donde nos responde Procuraduría con respecto a los predios que dice que no han sido transferidos. Mediante oficio CLCG-064 de agosto de 2021 dirigido a los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo y copiado a los demás concejales, el teniente coronel José Salinas Jiménez gerente general de Club Social y Deportivo de Oficiales de la Fuerza Aérea Ecuatoriana, en su parte pertinente respecto al predio No. 641832 indica que:

*“Tiene como antecedente el dominio del decreto supremo 707 emitido el 18 de octubre de 1963 por la junta militar de gobierno, publicado en el Registro Oficial No 98 del 07 de noviembre de 1963, con el cual se transfiere un lote de terreno de trescientos noventa y un mil metros cuadrados, ubicado en el lado oriental de la pista de aterrizaje de la base área Mariscal Sucre”.*

Además, señala que:





*“Sobre este predio el Concejo Metropolitano el 13 de febrero de 2001, aprobó un fraccionamiento cediendo al Municipio el denominado lote uno con un área de 210.704 metros cuadrados, dejando a favor del Club el lote dos de 101.981 metros cuadrados, el lote tres de 12.500 metros cuadrados, predios que se identifican con los números prediales Nos. 641830 y 641832 respectivamente”.*

Aquí menciona:

*“Transfiérase al Club de Oficiales de Fuerza Aérea Ecuatoriana el lote de terreno ubicado al lado oriental de la pista de aterrizaje de la Base Aérea Mariscal Sucre, parroquia Chaupicruz de esta ciudad, lote que a vista del decreto supremo No. 6 expedido el 12 de julio de 1963, dejó de pertenecer al Ministerio de Obras Públicas la superficie de terreno cuyo dominio se transfiere de 391 metros cuadrados”.*

De las células catastrales revisadas a la fecha del presente informe jurídico, consta titular el dominio 641830 del Club de Oficiales y Deportivo de la Fuerza Aérea, el predio 641832, el fideicomiso de administración de lote tres La Campiña, las áreas catastradas son las siguientes: 64830, 641832, y en este caso, el análisis y criterio dice:

*“Con el alcance requerido formulado con base a los documentos adjuntos en Procuraduría Metropolitana, emite el criterio jurídico no vinculante en el que, de la revisión de documentación mencionada se acoge que el predio 641832, tuvo como antecedente el dominio del decreto 707 de la Junta Militar de gobierno emitido el 07 de noviembre; y se singularizó el área de 12.500 metros a través del fraccionamiento autorizado por el Concejo Metropolitano, superficie que refleja la célula catastral antes referida.*

*Con relación a la Ordenanza Metropolitana No. 0352 sancionada el primero de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el desarrollo de su entorno urbano, se establece que la misma no contiene disposiciones que prohíban la transferencia del dominio de predios de propiedad privada y se encuentren en zona de influencia, su contenido se refiere a disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención del suelo por un desarrollo territorial que se enmarca dentro del ámbito de la competencia del GAD”.*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con el mayor comedimiento señora concejala.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Voy a finalizar.



Es importante precisar que cuando se trate de transferencia de dominio de predios de propiedad municipal, necesariamente se debe contar con la autorización del Concejo Metropolitano conforme lo establece el artículo 436 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se ha pedido y se ha solicitado que nos den el archivo donde se dio este Concejo para que se entregue la preferencia de estos dominios, eso es lo que se pidió y se solicitó a Procuraduría; entonces, por esa razón no es que no se ha entregado, no se ha transferido.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora Procuradora.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Estimada concejal, como ya se le ha solicitado en varias ocasiones, requerimos que nos haga la consulta por escrito.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Sí lo hice, señora Procuradora.

**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** No nos hacemos responsables más allá del criterio ya emitido dentro de esa resolución no podemos exceder nuestras competencias, y todo el requerimiento que necesita pertinente sobre este Concejo o cualquier otra resolución lo puede hacer la Secretaría.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor concejal De La Cadena.

**Concejal Sr. Víctor De La Cadena:** Verdaderamente aquí se ha hablado de todo, pero no tomaron en cuenta en la planificación.

En las zonas urbanas se necesita legalizar el 30% y en las zonas rurales el 60%; entonces, de qué hablamos, hablamos por ejemplo en las zonas rurales, ustedes saben que los Valles son el pijama del Distrito Metropolitano de Quito. Hay una situación que mientras no se estudie el Estatuto Autonómico del Distrito Metropolitano no vamos a nada compañeros, de aquí a doce años, por ejemplo, ya los mismos moradores de los Valles ya van a pedir que se catonicen, verdaderamente.

Cómo puede ser posible, por ejemplo, una familia que tiene un lote o una media hectárea en Puembo, en Tumbaco, en Cumbayá, se mueren los padres de familia, simplemente heredan los hijos y lo que ellos hacen es lotizar con consentimiento municipal o sin ello;



entonces, eso trae problemas, absolutamente, tenemos que ser claros, falta verdaderamente descentralizar.

Vamos pensando en el futuro, el Valle de Cumbayá al Quinche en un momento determinado tiene que catonizarse porque va avanzando, ya llegamos a trescientos mil habitantes; Calderón díganme ustedes cuántos habitantes tiene, lógico, ya llegamos a ciento ochenta, ciento veinte en momento determinado; entonces, no vamos, no estamos haciendo ordenanzas para el futuro, tenemos que ser claros, hay que legalizar verdaderamente las tierras.

Muchas veces aquí ha aprobado Regula Tu Barrio y yo les pregunto a ustedes ¿Y las escrituras? La gente quiere escrituras, que a base de escrituras pueden verdaderamente hacer sus proyectos en el futuro, no quiero alargarme porque esta situación sí amerita mucho tiempo.

Gracias compañeros.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señores concejales, han debatido, mociono se apruebe el proyecto de ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si todavía no hay claridad ahí.

Recomiendo que La Floresta se puede quedar con el plan La Floresta, no hay problema.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos la propuesta, hemos ido acogiendo todas las sugerencias que ha tenido un pronunciamiento técnico.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo falta unos...

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Del tema de Puembo hemos escuchado varias opciones acá, nosotros hemos acogido la opción que ha dado el criterio técnico.

¿Cuál es? Para que quede claro, señor secretario.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** La recomendación, hay varias opciones que se han presentado señor Alcalde, la recomendación técnica es que se acoja lo propuesto en primer debate en la mesa técnica.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, acogemos eso en primer debate.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde.

Se remitió una propuesta de disposición transitoria para su consideración, sobre el tema de actividades económicas, que es importante y es la siguiente:

*“El apéndice de actividades económicas C2 2.301 del Plan de Uso de Suelo, podrá ser modificado, complementado o incluirse nuevas actividades a través de resolución del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito o la autoridad que éste delegue, de conformidad con la normativa metropolitana vigente”.*

Esta delegación ya existe a la fecha y es importante ponerla, porque las actividades económicas van constantemente evolucionando y se lo tiene que hacer, solo eso Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor concejal Luis Robles tiene la palabra, para ir concretando por favor.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Gracias.

Por seguridad jurídica, lo dijo nuestra Procuradora, la responsabilidad de la decisión de esta noche recae sobre los presentes concejales, al respecto, es importante ir saneando, el 99% del tema es netamente de ordenamiento y netamente político a donde quiera que usted vaya de la ciudad, pero hay un tema que es respecto a la ley, y por eso señora Procuradora, quisiera que nos ayude con su criterio sobre el factor beta de coeficiente de ponderación de pagos, porque la fórmula que está planteando se está sobreponiendo al artículo setenta y dos de la Ley de Ordenamiento Territorial.

Por favor su criterio, gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Intervenga, señora Procuradora.



**Mgs. Gabriela Obando, Procuradora Metropolitana:** Estimado concejal con mucho gusto, entiendo que éste es un artículo eminentemente técnico, en el cual el secretario puede explicarles su duda.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tal vez yo pueda aclarar señor concejal.

El artículo setena y dos de la LOTUS que habla de la concesión onerosa de derechos, establece que, tiene que haber una captura de plusvalía de manera justa en la repartición de las ganancias excedentes por aprovechamiento urbanístico, la única forma en la que puede haber reducciones o exoneraciones es por vivienda de interés social o renovación urbana, es lo que dice el artículo setenta y dos de la LOTUS.

El porcentaje Beta, que se establece en un cuadro que se presentó detalladamente en la presentación de esta sesión, establece los diferentes porcentajes que es potestad de este Concejo establecer para la captura de plusvalía, por fuera de esto no existe otra disposición de reducción o exoneración, que no sea vivienda de interés social o renovación urbana.

Es por eso que, se marca los diferentes porcentajes de captura de valor del porcentaje Beta.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra para que concluya, el señor concejal Robles.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Solo en el rango se calcula sobre las AIVAS, es decir, sobre el suelo, lo que se debería calcular según la ley y el artículo de Ordenamiento Territorial que nos rige a todo el Ecuador, nos dice que se debe, en este caso, calcular sobre la rentabilidad del proyecto urbanístico, no sobre las AIVAS que genera el suelo, que es otra cosa.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, pero no está calculado sobre el AIVA, señor concejal.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Aquí dice: "*rango de cálculo el AIVA*".

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, es justamente uno de los factores de ponderación para la Beta, pero la fórmula de cálculo en su integralidad calcula sobre la rentabilidad excedente de los proyectos, de la ganancia.



**Concejal Sr. Luis Robles:** Que quede en actas esa aclaración.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, sobre este punto un punto de información de la señora concejala Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Es importante y no podemos permitir que el Municipio no recaude a través de este factor Beta, que es lo único que podría recaudar.

Sugiero que se pueda arrancar con 035 y sea progresivo, en ocho años lleguemos a duplicarlo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio técnico señor secretario.

Ya acogimos el criterio técnico.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No, creo que eso no se ha tratado todavía

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Luz Elena Coloma.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Creo que es importante y responsable, que si es que se está proponiendo otro factor necesitamos tener una modelación de por qué, si no podemos proponer arbitrariamente o discrecionalmente un valor, entiendo que el 30% del valor Beta tiene una explicación técnica que nos fue expresada, concuerdo con eso de la data que he analizado y de lo que se nos explicó, si es que proponemos otro número creo que tenemos que tener una modelación técnica aquí, no podemos proponerlo así no más.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la señora concejala Gissela Chalá.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias.

Sobre Puenbo, y perdón que regrese para allá, Puenbo todavía tiene suelo...



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de orden del señor concejal Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Creo que tenemos que ir evacuando cada uno de los temas, creo que este tema del factor Beta es importantísimo que se lo defina, deberíamos tomar una decisión si se acoge o no lo del criterio técnico de la Secretaría.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acojo el criterio técnico del secretario por favor, para que se lo pueda admitir.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, gracias Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tenga la bondad la señora concejala Gissela Chalá.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias.

Puembo ya tiene suelo urbano y todavía no se ha consolidado, cualquier expansión debería ser adyacente a ese suelo, por lo tanto, sería importante que se elimine la expansión tal como estaba antes del primer debate, eso creo que es fundamental. Uno.

Otra observación es sobre lo que ya había planteado en el tema de actualizar el Régimen de Suelo el cual incluye la disposición transitoria, ciento ochenta días es demasiado y esto que estamos aprobando va a quedar suspenso mientras, bueno, ciento veinte días como mínimo, ciento ochenta días es demasiado, y eso que con Luz Elena decíamos sesenta o treinta, pero creo que ya ciento veinte días es prudente, porque ciento ochenta días es demasiado.

Entonces, bajo este criterio ponemos a consideración, porque se necesita ya que se pueda aplicar este Régimen de Suelo, se necesita ya cumplir con esta transitoria de manera inmediata para poner en practica eso que hoy estamos aprobando.

Y, por último, insistir en que es importante la observación que habían planteado los vecinos de La Floresta y se debería trabajar, así como ustedes han quedado en la mesa de trabajo, que con ellos también se coordine, eso es fundamental.

Con esas observaciones, hasta ahí mi intervención.



**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, un punto de información de la señora concejala Brith Vaca y con eso cerramos por favor, han participado todos los señores concejales.

Perdón, punto de información del señor concejal Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Solamente pregunto aquí, si es que hay un PUAE aprobado en Puembo, ¿Hay que darle de baja primero?, ¿o cómo hacemos?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No hay PUAE.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** ¿No hay nada?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Para que no exista ningún problema de ese tipo.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No hay PUAE.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Okey, si es así, nada más gracias.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información de la señora concejala Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Dos puntos, el uno, se me había pasado por alto ¿Están determinada las zonas de tolerancia en el PUGS?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si así es, en las condiciones...

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿En las zonas industriales está considerado eso?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí está.





**Concejala Dra. Brith Vaca:** Segundo me acaban de enviar este documento que dice: “Estándar de edificabilidad”, ¿Ese es al que usted se refería con el tema del asoleamiento?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es uno de los componentes del estándar de edificabilidad.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Estoy revisando los retiros y son muy pequeños, incluso dice que: “en edificaciones de cuarenta y cinco metros no se aplica” el tema de los retiros, aquí esta.

De cuarenta y cinco metros dice que no se aplica el tema de los retiros, que no se especifica eso; entonces, cuarenta cinco metros estamos hablando de más de diez pisos.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Diez pisos, sí.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Si y eso es lo que usted decía.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tiene que dejar tres metros, seis entre bloques.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Ya, por eso decíamos que son espacios muy reducidos y según la proyección que usted dice que plantean aquí mismo para que haya ese asoleamiento hacia los pisos bajos, se requiere más, un ángulo mucho más.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Esta puesto el ángulo de ocho grados, que es lo mínimo que se requiere para asoleamiento.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Si, pero ustedes dicen que en cuarenta cinco metros no se requiere hacerlo.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** En cuarenta y cinco metros lo que se requiere solo es el distanciamiento mínimo de seis metros, es lo que se requiere.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Pero ahí no genera ese rango de asoleamiento los pisos bajos.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si genera, justamente la base es de los seis metros de retiro es entre bloques de edificios, de entre doce, quince pisos dependiendo de la altura de entre pisos, asegura un tiempo mínimo de asoleamiento en las plantas bajas, esos son los seis metros de retiro y esa es nuestra base, a partir de los pisos quince, dieciséis empiezan a ver o ángulos de asoleamiento o retiros más grandes, para asegurar el sol.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Eso es lo que le preguntaba, si ¿Esta es una norma técnica local o es una norma general internacional?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es local, es de Quito, porque se ha venido aplicando ahora todas las separaciones entre bloque son seis metros, que esa es una norma que se viene aplicando desde hace más de treinta años.

Ahora, lo que estamos reformando es la norma porque esa ya está obsoleta y los seis metros son insuficientes para edificios en altura; entonces, pasados los quince pisos en altura se necesitan más retiros o ángulos de asoleamiento, que aseguren la luz en las plantas bajas.

Es lo que se está proponiendo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo...

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Pero esto no está subido a Concejo Abierto tampoco.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí está, son los apéndices del PUGS.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** El señor Joan Proaño ha pedido un punto de información.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Si por favor, con respecto a este mismo punto nada más.

Nos dices ahora Vladimir que a partir de los quince pisos comienzan los retranqueos, nosotros estamos de acuerdo con aquello, pero quince pisos son sesenta metros, porque la altura entre pisos es de cuatro metros.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Máximo, pero no todos los edificios son de esos. El promedio es 3.2.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Entonces, lo que tenemos aquí en realidad lo que tenemos en cuarenta y cinco metros, no son quince pisos.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** ¿3,2 de dónde sacamos?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Del promedio de entre pisos de los edificios aprobados en la entidad colaboradora.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Porque ese es un entrepiso bajo con todas las instalaciones que tenemos.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** 3.28, incluso de los de eco eficiencia.

**Sr. Joan Proaño, Acreditado a Silla Vacía:** Okey

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra las señoras concejalas: Mónica Sandoval y Soledad Benítez, concluimos las intervenciones.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchísimas gracias.

Solamente quería ratificar que se hayan acogido las observaciones que fueron presentadas por mi persona dado el criterio técnico del señor secretario, pero básicamente el tema del trazado vial.

El Secretario General del Concejo tenía alguna observación, entiendo que, ¿Con su criterio técnico estarían acogidas, señor Alcalde?

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor secretario, su criterio técnico.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí, era la diferencia entre la solución administrativa y resolución legislativa.

**Concejala Mónica Sandoval:** Si, pero los otros que yo envié por escrito, también.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si, siempre y cuando sea comprobarle lo de la licencia de habilitación.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con ese criterio técnico estaría acogido.

Para concluir la señora concejala Gissela Chalá y la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias.

Solo por preguntar y espero que se debería dar los tratamientos a las observaciones de todos por igual, he sugerido que se incluya, por ejemplo, el tema de Puembo no se ha hablado nada, el tema de Régimen de Suelo tampoco se ha observado nada, ciento veinte días, quisiera que haya por favor la claridad de que sí se acoge esos tiempos.

También, sobre lo que habíamos estipulado o planteado en la necesidad, y me voy a permitir dar lectura porque ésta es una moción de los vecinos, a quienes nosotros nos debemos.

Había quedado en la transitoria dice:

*“Trigésimo cuarta. - En el plazo de seis meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de La Floresta, el comité barrial legalmente constituido, para presentar a conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Parcial complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del sector de La Floresta”.*

Esto es lo que habían quedado, pero había esa ambigüedad, si esa es la claridad que había establecido; y, con respecto al Régimen de Suelo y lo de Puembo.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí lo de La Floresta ya había acogido el Alcalde con esa propuesta mismo; y, el tema del Régimen del Suelo el criterio es que no se puede reducir de los ciento ochenta días señora concejala, hay más de



veinte resoluciones administrativas que hay que emitir y simplemente no tenemos la capacidad para menos de seis meses de hacerlo; entonces, por eso se hizo un flujo de procesos de todas las capacitaciones y resoluciones administrativas que hay que hacer y menos de seis meses sería inviable.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, tiene la palabra para finalizar la señora concejala Soledad Benítez.

**Concejal Mgs. Soledad Benítez:** Solo con la finalidad de garantizar, incorporar esta disposición transitoria:

*“Con la finalidad de garantizar la fidelidad de los documentos y anexos que forman parte del PMDOT y PUGS, la Secretaría de Territorio asegurará tecnológicamente la aprobación por el Concejo Metropolitano de Quito”.*

Creo que hay herramientas tecnológicas que puedan garantizarnos esto; y tercero, la zona seis, zona especial de interés social, serán incorporadas en las centralidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Nada más que eso, señor Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Su criterio señor secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si las dos son pertinentes, Alcalde.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Acogemos los criterios.

Señores concejales, mociono se apruebe el proyecto de ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, con las observaciones que ha acogido el proponente, o sea, este servidor.

¿Tiene apoyo la moción? Tome votación señor secretario, por favor.

Señor secretario, antes de tomar la votación por favor aclare el tema en que se acogió su criterio técnico entorno a nuestra parroquia de Puenbo.



**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Bueno, hay dos propuestas y las dos son viables Alcalde.

Definitivamente, lo que propondría la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, es que se pueda acoger lo presentado en primer debate con un plan zonal que asegura vialidad, que asegura equipamiento, que asegura áreas verdes con la propuesta del PUGS.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si ese es su criterio técnico, lo acogemos.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** El plan zonal no es expansión urbana, el plan zonal no cambia norma, no cambia uso de suelo.

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Que quede en actas esa aclaración técnica.

¿Tiene apoyo la moción? Tome votación, señor secretario.

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Con su autorización señor Alcalde, procedo con la votación para aprobar en segundo debate el proyecto de ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, con las observaciones dadas en la presente sesión.

Solicito muy gentilmente a los señores concejales, poder consignar su voto en el sistema de votación; y, al señor acreditado para la Silla Vacía, por favor levantar su paleta con el objeto de poder sumar su voto al resultado final.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez	✓				
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Sra. Gissela Chalá	✓				
7. Sr. Milton Chantera	✓				
8. Dr. Marco Collaguazo	✓				
9. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				



10.Sr. Víctor De La Cadena	✓				
11.Abg. Eduardo Del Pozo	✓				
12.Mgs. Juan Carlos Fiallo			✓		
13.Dr. Santiago Guarderas	✓				
14.Ing. Andrea Hidalgo					✓
15.Sra. Paulina Izurieta	✓				
16.Mgs. Analía Ledesma			✓		
17.Lda. Alicia Molina	✓				
18.Luis Reina	✓				
19.Sr. Luis Robles			✓		
20.Mónica Sandoval	✓				
21.Dra. Brith Vaca			✓		
22.Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Con diecisiete votos afirmativos y cinco abstenciones, queda aprobado el proyecto de ordenanza.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar en segundo y definitivo debate, la Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

\*\*\*\*\*

**Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Siendo las veintidós horas, clausuro la sesión.

Gracias.

**Ab. Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E):** Se toma nota de la clausura de la sesión.

Siendo las veintidós horas del lunes trece de septiembre del año dos mil veintiuno, se clausura la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.



REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sra. Gissela Chalá	✓	
7. Sr. Milton Chantera	✓	
8. Dr. Marco Collaguazo	✓	
9. Mgs. Luz Elena Coloma	✓	
10.Sr. Victor De La Cadena	✓	
11.Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
12.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
13.Dr. Santiago Guarderas	✓	
14.Ing. Andrea Hidalgo		✓
15.Sra. Paulina Izurieta	✓	
16.Mgs. Analía Ledesma	✓	
17.Lda. Alicia Molina	✓	
18.Luis Reina	✓	
19.Sr. Luis Robles	✓	
20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca	✓	
22.Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano	✓	

**DR. JORGE YUNDA MACHADO**  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**ABG. SAMUEL BYUN OLIVO**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	Kathy Enríquez	Gestión de Concejo	19/03/2022	
Revisado por:	Jorge Heras	Asesor General	25/03/2022	
Revisado por:	Nelson Calderón	Coordinador	25/03/2022	