



Michael Aulestia Salazar
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0115-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

Asunto: OBSERVACIONES AL PROYECTO DE "ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, 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"

Señora Abogada

Monica Sandoval Campoverde

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo me dirijo a usted, señora Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo; y, en atención al Proyecto de "*Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, 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*" tratado en primer debate en la Sesión Ordinaria No. 280 del Concejo Metropolitano; me permito remitir, para su consideración y el de la Comisión, las siguientes observaciones respecto algunos "Estándares para Suelo de Clasificación Urbana" contenidos en el punto "2.2. Estándares", del "APÉNDICE C3_3.1_01 ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD" del proyecto de ordenanza, anteriormente mencionado:

1. Respecto al contenido del Estándar "2.2.1. *Superficie mínima del lote*" que hace referencia a la superficie mínima que debe tener un lote para establecer un rango de altura de las edificaciones medida en número de pisos, me permito señalar los impactos o efectos que producirían aplicar este estándar:

1.1. Considerando que el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito se caracteriza por tener una alta fragmentación parcelaria, con predios en promedio cercanos a 450 metros cuadrados:

1.1.1. Las superficies mínimas de lote, requeridas por este estándar, particularmente para las edificaciones de mayor altura, requerirían de la integración parcelaria de múltiples lotes; lo que, en la práctica resultaría extremadamente complicado.



Michael Aulestia Salazar
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0115-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

1.1.2. Existiría una afectación al dinamismo inmobiliario; viéndose perjudicados promotores de pequeña y mediana escala, quienes no podrían consolidar predios con las áreas mínimas requeridas, por su alto costo monetario, lo que causaría que el mercado inmobiliario quede únicamente en manos de los grandes promotores con capital suficiente para este tipo de inversiones.

1.2. La norma promueve alturas y densidades específicas y, en caso de aplicar este estándar, los lotes con superficies inferiores no calificarían para alcanzar una altura determinada, lo que resultaría contradictorio con los objetivos del modelo territorial deseado.

2. En cuanto al estándar contenido en el numeral: “2.2.4. *Retranqueos en fachadas laterales y posteriores*” en edificaciones en altura, me permito realizar las siguientes observaciones:

2.1. El servicio de transporte público (incluido el Metro de Quito) requiere alimentar la demanda de pasajeros para sostener la tarifa de equilibrio. Esto se lograría si las áreas urbanísticas alrededor a las estaciones se densifican, reduciendo el sub-aprovechamiento del suelo existente.

2.2. Se estima que el suelo urbano, en torno al Metro de Quito, está sub-aprovechado en un 70%; por lo cual, la política urbana, debería estimular una mayor ocupación del suelo para fines de sostenibilidad del transporte público como de generación de sub-centralidades.

2.3. Una mayor densidad en las áreas centrales permitiría una mayor recaudación por efecto de impuestos prediales, tasas, Contribuciones Especiales por Mejoras (CEM) y Concesión Onerosa de Derechos (COD), generando flujos futuros al financiamiento urbano.

2.4. La forma o geometría, de los lotes en la zona urbana, es generalmente rectangular, con frentes estrechos.

2.5. La trama vial, salvo en las vías colectoras (Avenidas), es igualmente estrecha y discontinua, dada la topografía del Distrito Metropolitano de Quito y la relativa escasez de suelo urbano.

2.6. El fraccionamiento del suelo corresponde a una lógica de urbanización esencialmente residencial que, a lo largo de las décadas, ha ido transformando viviendas unifamiliares en viviendas multifamiliares sobre la misma estructura predial.

2.7. La propuesta de retranqueos y ángulos de asoleamiento, prevista en los estándares urbanísticos del PUGS, conlleva importantes afectaciones al aprovechamiento del suelo particularmente en predios angostos (rectangulares) y de superficie limitada.

2.8. Las pérdidas de edificabilidad podrían alcanzar entre el 25 al 40% del aprovechamiento urbanístico previsto en el PUGS.

2.9. Los retranqueos y chaflanes de asoleamiento producen plantas arquitectónicas



Michael Aulestia Salazar
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0115-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

inviabiles - por su geometría muy estrecha y alargada - en los pisos superiores, lo cual representaría una seria afectación a la comercialización de estos niveles.

2.10. En sectores centrales de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito, donde se entiende que el valor de la tierra es elevado, el aprovechamiento urbanístico es el recurso clave para amortizar el costo de la tierra, produciendo formas verticales de edificación.

2.11. El principio de aprovechamiento, deseable en áreas centrales, es contrario a la lógica de los retranqueos y ángulos de asoleamiento.

2.12. El efecto económico del estándar es la disminución de la productividad del suelo, lo cual tiene por consecuencia el incremento de los costos de la vivienda a lo largo de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

3. Por otra parte, respecto al estándar previsto en el numeral “2.2.4.1. *Espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.*” que se plantea como una alternativa al estándar de ángulos de asoleamiento; su aplicación podría resultar inviable, ya que, requeriría de la aprobación de los predios colindantes.

4. Finalmente, sobre el estándar mencionado en el numeral “2.2.13. *Diversidad de usos*” presento las siguientes observaciones:

4.1. Restringe la incorporación de estudios (departamentos compactos de un solo ambiente) a máximo el 30 % del coeficiente de ocupación del suelo del edificio.

4.2. Esta restricción resultaría contradictoria con las dinámicas sociales, demográficas y económicas que promueve el uso de viviendas compactas, situadas en áreas centrales, conectadas al transporte público y que son de preferencia de una serie de segmentos poblacionales.

4.3. Limitar el porcentaje de ocupación de este tipo de departamentos conllevaría a impedir el reemplazamiento de áreas centrales y consecuentemente desestimular la inversión en zonas deseadas.

4.4. Los estándares urbanos del PUGS pretenden estimular la densificación urbana a través de un estándar de Densidad Habitacional.

En consecuencia y en virtud de todos los puntos y observaciones expuestas, me permito sugerir, **la eliminación de los siguientes estándares, contenidos en el numeral “2.2. ESTÁNDARES” del punto “2. ESTÁNDARES” del “APÉNDICE C3 3.1 01 – ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”:**

- **“2.2.1. Superficie mínima del lote”;**
- **“2.2.4. Retranqueos en fachadas laterales y posteriores”;**
- **“2.2.4.1. Espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento”;** y,
- **“2.2.13. Diversidad de usos”.**



Michael Aulestia Salazar
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0115-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Michael Romeo Aulestia Salazar
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO

