



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

PARA: Sra. Abg. Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Observaciones primer debate del 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.

De mi consideración:

Con relación a la convocatoria para la Sesión Ordinaria No. 280 del Concejo Metropolitano de Quito, dispuesta por el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, me permito remitir el texto de las observaciones que formularé al punto No. V, del primer debate del 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*”, que detallo a continuación:

1. Respeto de las condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios:

En el Título II, que contiene el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, dentro de las condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios se establece en la letra b), que los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano, respecto de lo cual consideramos que es necesario efectuar un análisis respecto de los horarios de funcionamiento de cada una de las actividades enmarcadas en las tipologías que se contraponen entre sí en la propuesta planteada, es decir, más que un criterio relacionado con las distancias, se debe procurar que los centros de diversión catalogados como CZ1A tengan horarios de funcionamiento que evite la concurrencia de actividades entre los centros de diversión y los establecimientos educativos o de salud de ciudad o metropolitano, en la medida de ser posible.

Así mismo, en el mismo Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, dentro de las condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios, se propone que en uso de suelo residencial urbajo de baja, media y alta densidad del tipo 3 los restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas se implanten a una distancia de 100 m entre ellos y que puedan obtener únicamente una LUAE por lote. Al respecto, no queda claro el sustento técnico por el cual los restaurantes de esta categoría deban mantener estas distancias en estos sectores, considerando que conforme el PUGS vigente las actividades en referencia, catalogadas como CS1A, son complementarias con el uso de suelo residencial urbajo de baja, media y alta densidad del tipo 3.

En tal sentido, el establecimiento de esta condición de implantación para este tipo de actividades en uso de suelo residencial urbano de baja, media y alta densidad del tipo 3 resulta una medida que podría desalentar nuevas inversiones en la ciudad y, por tanto, la generación de nuevas fuentes de empleo.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

De la misma manera, debe cuidarse que la redacción de la propuesta no afecte los derechos adquiridos de los titulares de establecimientos comerciales de esta tipología dentro de sectores catalogados como uso de suelo residencial urbano de baja, media y alta densidad del tipo 3 en el PUGS, es decir, que se garantice el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución y el principio de confianza legítima consagrado en el Código Orgánico Administrativo – COA.

Por otra parte, estamos de acuerdo en que estas condiciones de implantación no sean consideradas para las zonas especiales turísticas y en ese mismo sentido, el análisis debe extenderse a la totalidad del Distrito, con el fin de promover el desarrollo de actividades que permitan a la ciudad generar mayores inversiones, fuentes de trabajo y transitar hacia el concepto de una ciudad 24 horas, donde se promueva la economía nocturna como un mecanismo para dinamizar la economía local que, sobre todo en los últimos años, ha sido golpeada por diversos hechos que son de público conocimiento.

1. Sobre cambios de asignaciones específicas en función de requerimientos ciudadanos.

- Varios propietarios de bienes inmuebles ubicados en el sector del redondel Churchill, han manifestado en este despacho que de manera poco técnica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS vigente, al sector no se le asigna la misma zonificación que tienen los predios que se encuentran en la zona de la González Suárez, en la cual se permite la compra de edificabilidad hasta los 16 o 20 pisos de altura en predios colindantes y frentistas, por lo que es importante que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda efectúe el análisis correspondiente, previo el segundo debate de la iniciativa legislativa
- Así mismo, a través de un requerimiento de información ingresado en varios despachos del Concejo Metropolitano de Quito, llegó a mi conocimiento la intención de implantar en el predio No. 5135739, ubicado en el sector Santa Rosa Bajo, parroquia Pomasqui, un centro regional para una de las empresas de mensajería y logística de mayor presencia nacional, lo cual implicaría una importante inversión y generación de plazas de empleo en el contexto de la búsqueda de la dinamización económica del Distrito. La actividad en referencia, catalogada como CS2 (servicios de recolección, clasificación, transporte y entrega, nacional o internacional, de correspondencia ordinaria y paquetes), es compatible con el uso RUM-3 Residencial de Media Densidad 3, sin embargo, el predio solo tiene asignado este uso en el sector que colinda hacia la prolongación de la Av. Simón Bolívar, pues conforme el predio se aleja de la referida vía, cambia de uso a RUM-2 Residencial de Media Densidad 2 y RUM-1 Residencial de Media Densidad 1, las que no permitirían el desarrollo del proyecto.

En ese contexto, solicito que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda analice la unificación de la zonificación RUM-3 Residencial de Media Densidad 3 en el predio, para viabilizar un importante proyecto de inversión, siempre que para la ejecución del mismo, además, se cancele a favor de la ciudad la correspondiente concesión onerosa de derechos. O, en su defecto, que se mantengan los usos asignados en el PUGS, pero que las actividades catalogadas como CS2 (servicios de recolección, clasificación, transporte y entrega, nacional o internacional, de correspondencia ordinaria y paquetes) sean compatibles con usos Residencial de Media Densidad 2 y RUM-1 Residencial de Media Densidad 1.

- En el caso de los predios Nos. 5116070, 5115996, 5047640 y 5127549, ubicados en el sector Cashaloma, parroquia Tumbaco, el administrado expone que se dieron procesos de habilitación del suelo con la asignación dada en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, por lo que requieren la restitución de la zonificación A43 (A2502-5), respecto de lo cual habría un criterio favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por ser técnica y jurídicamente procedente.
- En el caso del predio No. 132975, el administrado expone que el inmueble originalmente tenía asignada una zonificación que permitía la edificación de 12 pisos, en un sector cercano a una estación de la Primera Línea del Metro de Quito donde justamente se busca densificar la ciudad y su crecimiento en altura, para la alimentación del Sistema Metropolitano de Transporte Público; sin embargo, el PUGS limitó la edificabilidad básica a 8 pisos, lo cual constituye un contrasentido frente al modelo territorial planteado.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

Por ello, consideramos pertinente la reasignación de la zonificación, previo análisis de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- Finalmente, en el caso de los predios Nos. 5784160, 5555090 y 5098476, ubicados en el sector Pachosalas, parroquia Tumbaco, el administrado solicita que se reconozca en la planificación vial la vía pública colindante con el predio No. 5784160 por haber sido utilizada de manera pública; y, la restitución de las condiciones de zonificación que estaban asignadas a los predios previo a la vigencia del PUGS. En ese sentido, la falta de reconocimiento de una vía que, en su debido momento fue reconocida por la Municipalidad, se ha generado una afectación a los moradores del sector, por lo que solicitamos acoger el requerimiento ciudadano y restituir la zonificación, previo análisis de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1. Sobre los estándares de edificabilidad:

Respecto de los estándares de edificabilidad previstos en el proyecto, el numeral 2.2.1. se refiere a la superficie mínima del lote. Al respecto, de la información recabada por este despacho a través del sistema catastral metropolitano, el suelo urbano de Quito se caracteriza por tener una alta fragmentación parcelaria, con predios en promedio cercanos a 450 m².

Las superficies mínimas de lote requeridas a través de este estándar, particularmente para predios de mayor altura, requieren de integración parcelaria de múltiples lotes, lo cual es difícil en la práctica, por lo que este estándar puede afectar a promotores inmobiliarios de pequeña y mediana escala, pues solo los grandes promotores inmobiliarios tendrían recursos para acceder a predios que permitan cumplir el estándar; y, en el caso de los predios de menor dimensión no se llega a tener alturas y densidades promovidas por el modelo territorial, lo cual resulta contradictorio.

Por lo tanto, solicito eliminar este estándar que actualmente no se encuentra previsto en el PUGS y que podría generar un efecto similar al que ya se dio con el Plan Especial Bicentenario, que nunca cumplió sus objetivos debido a regulaciones similares a la pretendida en este caso.

En la misma línea, el estándar 2.2.4, sobre el retranqueo de fachadas laterales y posteriores, ha generado preocupación en el sector de la construcción, toda vez que la propuesta de retranqueos y ángulos de asoleamiento implica importantes afectaciones al aprovechamiento de suelo, particularmente en casos de predios con formas rectangulares y pequeñas superficies. Según simulaciones expuestas por constructores en el despacho de esta Concejalía, se calcula que el estándar genera una pérdida de edificabilidad que alcanza entre el 25% y 40% del aprovechamiento urbanístico.

Por otra parte, los ángulos de asoleamiento propuestos harían inviables proyectos inmobiliarios que no estarían en capacidad de amortizar los costos de adquisición de la tierra, ni de la estructura y de los equipos como ascensores. Así, el estándar propuesto, no facilita el crecimiento en altura y la densificación de las centralidades, con el fin de, entre otras, alimentar el Metro de Quito, por lo que es contrario al modelo territorial deseado y requerido por la ciudad en el contexto de la operación de su proyecto de infraestructura y movilidad más importante en la historia de Quito, lo cual hace necesaria la eliminación de este estándar, en particular en los radios de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte Público.

En el caso del estándar 2.2.4.1, relacionado con el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, prevé que en proyectos con forma de ocupación aislada en lotes menores a 1.500 m² se podrá proyectar su edificación en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento.

El estándar se plantea como una alternativa al de ángulos de asoleamiento antes descrito, sin embargo, su aplicación sería inviable pues exige la autorización de los predios colindantes, por lo que considero pertinente su eliminación.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Memorando Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

Finalmente, en el caso del estándar 2.2.13, sobre la diversidad de usos, el estándar restringe la incorporación de estudios (departamentos compactos de un solo ambiente) a máximo el 30% del coeficiente de ocupación del suelo del edificio, restricción que resulta injustificada considerando que desde el sector de la construcción se ha señalado que este producto de vivienda tiene demanda en la sociedad. Por ello, consideramos necesaria la eliminación del estándar o, al menos, la eliminación de la restricción antes descrita respecto de los estudios.

Solicito a usted, señor Secretario, se sirva distribuir el presente oficio a los integrantes del Concejo Metropolitano de Quito para su análisis correspondiente en la Sesión Ordinaria No. 280, sin perjuicio del envío posterior de otras observaciones sobre este u otros puntos.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-1805-O

Copia:

Sr. Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2023-04-25	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2023-04-25	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchán	ba	DC-AMGB	2023-04-25	

