

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13, literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C-074, me permito poner en su conocimiento que durante el desarrollo de la Sesión No. 280 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 25 de abril de 2023 se desarrolló el 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.**

El presente informe tiene por objeto poner en conocimiento de la Comisión en cuyo seno se tramita el proyecto los aportes presentados de manera oral y escrita por parte de los miembros del Concejo Metropolitano.

1. Aportes formulados durante el desarrollo de la Sesión del Concejo Metropolitano, con identificación de sus autores:

- ***Intervención Sr. Andrés Vallejo Silla Vacía, Representante Comité Pro mejoras La Floresta:***

En consecuencia, nuestro primer objetivo de esta participación en la silla vacía es asegurarnos de que esos intereses no mutilen la transitoria vigésimo cuarta del PUGS y nuestra propuesta al Consejo es que se mantenga la mención explícita a la continuada vigencia de Plan Especial de La Floresta.

- ***Intervención concejal Bernardo Abad:***

Es que se adecuen los horarios de una u otra actividad básicamente, de los horarios de restaurantes y bares para que no afecten a las personas, a los niños, a los jóvenes o los estudiantes que están cerca a estos lugares, más no que se impida que puedan seguir trabajando, porque ello podría lograr realmente afectar a la actividad económica y lo que menos queremos en este momento es que se afecten actividades económicas cuando

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

estamos en una necesidad de una reactivación económica en la ciudad de Quito.

Quiero referir a los cambios de asignaciones específicas en función de varios requerimientos ciudadanos recibidos en el contexto de la reforma del PUGS recibidos en mi despacho; por ejemplo varias comunicaciones relacionadas con cambios requeridos a este instrumento en base a él, el primero de ellos que tiene que ver con el polígono que asigna la zonificación en el sector de la Avenida González Suárez, específicamente en el sector de los alrededores del Redondel Churchil, en dónde se establece un límite que parece resultar ilógico separando sectores, que pese a tener las mismas características no son de iguales condiciones de edificabilidad, lo cual debe ser analizado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Hemos mandado específicamente por dónde tiene que ir y delimitar bien.

Así mismo el sector de Santa Rosa Bajo, parroquia Pomasqui la empresa Servientrega estaría interesada en implementar su centro de distribución regional, ahí por ejemplo el tema es que hay una infraestructura que está en un lado donde sí tiene la posibilidad de construir de ampliar sus servicios, pero en el mismo lote o más allá no lo puede hacer. Hemos mandado la observación a la Comisión de Uso de Suelo, para que considere hacer estos cambios.

En otro lado y finalmente, se presentan tres casos adicionales en el sector de la República y Eloy Alfaro, donde el propietario solicita la restitución de la zonificación, considerando el principio de igualdad; y un caso también en el sector de Tumbaco donde con base a procesos de habitación y suelo desarrollados, los administrados consideran necesaria la restitución de la zonificación a lo asignado previamente en el PUOS; y el reconocimiento de una vía que es utilizada de manera pública y luego dejó de ser reconocida como tal en el PUOS 2018. Entonces eso es un tema que también tiene que ser tratado revisado por la Secretaría.

Y, por último, representantes del sector de la construcción me han manifestado por varios estándares de edificabilidad actualmente vigentes y los contenidos en esta propuesta, pues en la práctica dicen, generan un efecto contrario al objetivo de que se tiene a través de la planificación territorial, pues hacen poco atractivo para el sector de la construcción la edificación en altura en el hipercentro por varios estándares, que por una parte incrementan significativamente e innecesariamente el costo de las construcciones, y por otro lado, resultan difíciles de, o imposibles de ejecución, los estándares que solicito que se revisen y se eliminen de ser el caso los detallo en mi comunicación, pues obviamente tienen que ser determinados y definidos en la comisión.

- ***Intervención concejal Carlos Jaramillo:***

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial incorpora definiciones normativas y la aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo, que se territorializan en la aplicación de esta norma. La normativa nacional, el reglamento de la LOOTUGS, los acuerdos de resoluciones del CTUGS plantea que para proceso de reforma de contenidos como modificatoria de uso de suelo, edificabilidad planes parciales, aprovechamiento urbanístico, se debe contar con procesos participativos e informes de los entes superiores correspondientes, con mayor razón si lo que se está planteando es un cambio en el texto del Plan de Uso y Gestión de Suelo y todos sus anexos de mapas y apéndices, así como reformas al Régimen Administrativo de Suelo, que en su debido momento se mencionó con insistencia que tener texto sobre el mismo contenido en los dos instrumentos no era recomendable, y se debía revisar la pertinencia en cual debía constar y en cual no, es decir, guardar absoluta correspondencia y caridad al texto que correspondía, y que ahora se debe corregir por su incompatibilidad.

De igual forma, conforme la matriz de los casos puntuales de cambio de uso de suelo y zonificación que se proponen, se estarían planteando además cambios de clasificación de suelo donde no queda claro, cuáles son o no aceptadas, ya que si fuera así se estaría modificando el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, aspecto que no se puede hacer sino bajo otras condicionantes o parámetros y análisis más detallados y profundos; e incluso sobrepasan las competencias locales.

- ***Intervención concejala Blanca Paucar:***

Respecto a la disposición general quinta, en la que señala: “*los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Uso de y Gestión del Suelo, deberán incorporar el Código Especial PUAE en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo*”, con esto pregunto señor Secretario, ¿Cuántos PUAES que hayan iniciado con anterioridad faltan de aprobarse?, tienen ustedes ese listado, si ustedes tienen ese listado, también quisiera saber si estos están ubicados en zonas que el PUGS ya ha planificado proyectos como los polígonos de intervención territorial o de las unidades de actuación urbanísticas y como los PUAE’s inciden o incidirán en esta planificación.

Para segundo debate también se puede incluir estos PUAES que aún faltan aprobar para, que no haya ni más ni menos.

Solicito se corrija las disposiciones de reformatorias, ya que se repite la disposición primera, cuando debe ser la primera, la segunda y la tercera. Me parece que ahí ustedes deberían revisarlo.

Con respecto a la disposición reformativa tercera del proyecto de Ordenanza, tengo

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

algunas puntualizaciones relacionadas al tema de la vivienda de interés social del Municipio de Quito, usted ya lo había manifestado, pero me quedan algunos temas sueltos ahí, en esta disposición se indica: *“sustitúyase el artículo 2266.97 del Código Municipal”*, sin embargo, el artículo al que hace mención no forma parte del Código Municipal, sino de la Ordenanza metropolitana No.044 - 2022, por lo que se debería corregir en la misma.

Por otra parte, el texto propuesto que sustituye el artículo 226697 (Art. 2086) referente a la exoneración del pago de la Concesión Onerosa de Derechos, no considera los porcentajes mínimos de vivienda, ni las condiciones que sí contempla el artículo a sustituirse, es decir, en la Ordenanza vigente. Me preocupa que para conceder la exoneración de la Concesión Onerosa de Derechos por vivienda de interés social se quiera sustituir un texto que es específico nada más, por uno que es muy general y que se presta o se puede prestar a interpretaciones. El texto propuesto no considera como el Municipio garantizará que esta vivienda se destine para vivienda de interés social, ya que los promotores pueden declarar que cumplen con ese porcentaje, pero ¿qué entidad haría el seguimiento?, tampoco contempla ninguna garantía del promotor para la construcción de la vivienda que en el texto vigente sí contempla y dice: *“previo al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana, como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico, en el texto vigente se indica que para los casos segundo y tercero, el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a fin de que se garantice la ejecución el seguimiento de los precios y de los beneficiarios que accedan a estas viviendas, por lo que sugiero que el texto que va a sustituir al artículo vigente para el caso de vivienda de interés social se debe considerar estas observaciones dentro del articulado.*

De la revisión del apéndice del estándar de vivienda de interés social y del anexo 01 de la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y cargas y beneficios numeral 4.1, último inciso, hacen mención a que los proyectos de vivienda de interés social deben estar calificados por el MIDUVI, por ser el ente rector Nacional de Hábitat y Vivienda, sin embargo, y quisiera que consideren porque ya se ha topado estos temas que al ser un Gobierno Autónomo Descentralizado se debería ejercer esta autonomía, ya que existen casos de viviendas de interés social Municipales que se han ejecutado sin bonos del MIDUVI; por lo tanto, sugiero que el texto debería redactarse en función de que la calificación que debe ser exigida para acceder a los beneficios de la Concesión Onerosa de Derechos, debe ser la calificada otorgada como proyectos de viviendas de interés social por el Municipio de Quito, en este caso ya sea por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. En el

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

caso que los promotores requieran acceder a los beneficios que otorga el MIDUVI ahí tendrá que calificarse también en ese Ministerio, eso creería que debería ser lo pertinente.

En el apéndice de estándar de vivienda de interés social, en el punto número 4, indica que se desarrollará el visor geográfico, pero lo que falta indicar es, ¿quién lo va a desarrollar, y en qué tiempo?, eso tiene que estar establecida aquí.

En el apéndice del estándar de edificabilidad, en el punto 222 referente al ancho mínimo de la vía, se observa una tabla en la que se detalla el ancho que debe tener la vía de acuerdo a la altura de pisos propuestos, por ejemplo, determinan que, al tener retiro frontal a los dos lados para una altura de 12 a 18 pisos, estas multiplicadas no sé si son por 3 o por 4, el ancho mínimo de la vía principal sería de 10 metros. Yo ahí veo una tremenda oscuridad, en base a qué parámetros se determinaron estos valores, pregunto si es que se consideró la relación que debe haber entre la anchura de la calle y la de la edificación, sugiero para esta propuesta se considere las experiencias de otros gobiernos, por ejemplo, el Libro del Sistema de Indicadores y Condicionantes para ciudades grandes y medianas, el Libro Plan de Indicadores de Sostenibilidad Urbana de Victoria Gastéis, ambos realizados por la Agencia Ecológica Urbana de Barcelona, creo que nos servirá muchísimo también.

El siguiente punto es sobre la Concesión de Uso de Suelo, mediante el oficio GADDMQ-SGCM-2022-7777-O, que remite la información para descarga de las solicitudes de revisión de zonificación, a fin de que la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda realice el análisis respectivo y se emita el informe correspondiente, pregunto de todas las solicitudes, ¿cuántas de estas fueron acogidas y que va a pasar con los propietarios que sigan presentando observaciones relacionadas a la revisión de la zonificación.

- ***Intervención concejala Laura Altamirano:***

En cuanto a los valles yo sí quisiera que consideren que, aunque no esté dado por Ordenanza se considere todos esos sitios como un sector verde.

Consideren la parte de tipo de suelo, el tipo de suelo donde van a construir y eso también tiene que ver con respetar los que es la naturaleza que constitucionalmente somos un país que tiene los derechos sobre la naturaleza.

- ***Intervención concejal Diego Carrasco:***

Hay una matriz de cambio sugeridos de ciudadanos o de predios en general, que pretenden ser modificados sus condiciones y que son temas muy individuales muy

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

particulares, yo lo que sugeriría en ese caso es que con claridad se nos diga cuáles son sugeridos técnicamente para los cambios, es decir, que hay una justificación técnica para que existan esos cambios y separarlos de aquellos que no tienen una justificación para darse esos cambios, la comisión tiene la posibilidad de insistir aunque no tenga el informe de técnico, pero en el caso de que insistan en estos casos lógicamente lo que aspiramos es que esas esas propuestas de la comisión lleguen con una explicación de cuál es la razón por la que se sugiere esos cambios o sé en busca del cambio de esas condiciones en los predios. Sugerencia simplemente la comisión para que en el segundo debate podamos tener esa información a detalle y de ese modo por proceder con la una eventual aprobación.

- ***Intervención concejal Marco Collaguazo:***

Solicito que si hay asuntos puntuales respecto de esto se haga un listado, los Comuneros de San Miguel del Común hicieron su protesta, me gustaría que se aclare específicamente en qué afecta, cómo ha sido la afectación a ellos y cómo se debe hacer los cambios respectivos, para no afectar a esta, no afectar a esta comuna y a sus habitantes.

Y si hay algún tipo de reclamo específico también que se ponga un listado para segundo debate.

- ***Intervención Vicealcaldesa Brith Vaca:***

Pido que clarifique el tema del Colegio Benalcazar, porque ya ese proyecto ya quedó insubsistente, ya se cerró, tanto con EPMMOP, se cerró con la Empresa de Hábitat y Vivienda y como está el PUGS actualmente sin estas modificatorias se estableció 5.6 hectáreas para equipamiento educativo en la cabecera Norte del Bicentenario, y hemos venido trabajando más de un año en el tema de darle en una infraestructura adecuada al Colegio Humberto Mata Martínez y se han hecho todos los procedimientos estos dos años desde poder entender dónde recopilar la información, porque esa información del Colegio Benalcázar estaba desperdigada en un montón de lugares, se ha logrado darle de baja y pongo en pleno en conocimiento del Concejo y de la ciudadanía que ya esas 5.6 hectáreas se dio como custodio a la Secretaría de Educación, y la Secretaría de educación a su vez al Colegio Humberto Mata Martínez.

2. Aportes formulados por escrito

Hasta la fecha de redacción del presente informe, la Secretaría General del Concejo ha receptado los siguientes aportes:

- Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0660-OF, de 24 de abril de 2023, suscrito por el

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

señor Alcalde Metropolitano, Doctor Santiago Guarderas Izquierdo. Además de informes técnicos adjuntos.

- Memorando Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M, de 25 de abril de 2023, suscrito por el señor concejal metropolitano Bernardo Abad Merchán.
- Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O, de 26 de abril de 2023, suscrito por el señor concejal metropolitano Luis Humberto Robles.
- Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2023-0119-M, de 27 de abril de 2023, suscrito por el señor concejal metropolitano Luis Reina Chamorro.
- Oficio Nro. GADDMQ-DC-VCBC-2023-0165-O, de 28 de abril de 2023, suscrito por la señora concejala vicealcaldesa Brith Vaca Chicaiza.

La documentación en referencia se adjunta al presente informe.

3. Respaldo Audiovisual

Finalmente, me permito informar que la grabación en audio y video correspondiente a la sesión No. 280, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, se encuentra disponible en el siguiente enlace:

<https://www.youtube.com/watch?v=WlAcC4-W99Y>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

- final_estandar_recolección_y_reutilización_de_agua_lluvia_14_04_2-1.pdf
- GADDMQ-AM-2023-0660-OF.pdf
- GADDMQ-DC-AMGB-2023-0006-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

- GADDMQ-DC-LRCH-2023-0119-M.pdf
- GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O.pdf
-
- luvia_revisado120423-signed_(1)-signed-signed-signed-signed-signed-signed-signed-signed-signed-2.pdf
- GADDMQ-DC-VCBC-2023-0165-O.pdf

Copia:

Señor Magíster
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Magíster
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor
Michael Romeo Aulestia Salazar
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor
Diego Andres Zambrano Alvarez
Coordinador de Gestión de Concejo
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora
Veronica Patricia Loachamin Jarrin
Gestión de Concejo
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Licenciada
Rosa Herminia Moncayo Bustamante
Asesora

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1954-O

Quito, D.M., 28 de abril de 2023

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Licenciada
Leslie Sofia Guerrero Revelo
Coordinadora de Gobierno Abierto
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Hernan Patricio Salazar Rivera
Técnico
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2023-04-28	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2023-04-28	

