

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

GADDMQ-SGCM-2024-0598-E

Fecha: 25 ABR 2024 Hora 11:00

Nº. Hojas: 5

Recibido por: [Firma]

Quito, 24 de abril del 2024

Oficio No. 03

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano**  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

De mi consideración,

Hago referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1096-O Quito, D.M., 20 de abril de 2024 en donde me CONVOCÓ A LA SESIÓN No. 58 ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO para, como miembro de silla vacía, ejercer mi derecho a intervenir en el tratamiento del III Punto del orden del día "Primer Debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021.."

Respecto a la mencionada sesión y luego de mi intervención, pongo a continuación, por escrito mis observaciones y solicitudes respecto al contenido del mencionado proyecto, expresados durante mi participación:

**1. Sobre el fraccionamiento en suelo rural. Artículo 148**

Durante la sesión extraordinaria No. 016, del día viernes 19 de abril de 2024, los Concejales de la Comisión de Uso de Suelo en el marco del artículo del proyecto de ordenanza Nro. 148, que habla sobre las asignaciones de lote mínimo en suelo rural mencionaron y mocionaron que se incluya una disposición transitoria que permita una excepción a este artículo y puedan realizarse fraccionamientos de menos de 600 metros cuadrados en el suelo rural.

Si bien por un lado el proyecto de ordenanza presentado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, menciona que se debe diferenciar la posibilidad de fraccionamiento entre el suelo urbano y el suelo rural, generando una vinculación directa con los tratamientos urbanísticos, los usos generales del suelo, los usos específicos y las zonificaciones que constan en la ordenanza; por otra parte, en la comisión se

**propone hacer excepciones a la normativa y permitir fraccionamiento del suelo rural para asentamientos de hecho.**

Ante esta preocupación es necesario mencionar que, se puede caer en la inobservancia de instrumentos legales superiores y leyes orgánicas que velan por el cuidado del patrimonio nacional forestal, las áreas naturales protegidas en sus diferentes categorías de manejo, y las áreas de interés agroproductivo necesarias para la seguridad y soberanía alimentaria. El artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que:

*“A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior”*

Adicionalmente, es necesario aclarar para conocimiento de todos los funcionarios municipales y concejales metropolitanos, que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que para regularizar asentamientos de hecho y consolidados se deberá aplicar el instrumento de planes parciales de regularización prioritaria, con la finalidad de no generar una simple titularización del suelo (como durante varias décadas se ha realizado) sino que a través de la planificación complementaria se tiene la capacidad de dotar de suelo servido de servicios básicos, equipamientos y sobretodo calidad de vida y dignidad a la población. El artículo 32 de la Looat menciona que:

*“Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.”*

De esta forma es necesario mencionar que únicamente con fraccionar el suelo rural no se resuelve la problemática que enfrentan los asentamientos humanos, a la par es necesario trabajar otro tipo de instrumentos legales tales como la ordenanza de vivienda, ordenanzas que regulen el mercado de suelo y ordenanzas que ofrezcan otras alternativas y modalidades de acceso a suelo y vivienda.

También se destaca que, la misma ley nacional en su artículo 76 menciona que para los casos de asentamientos que se encuentren en zonas de protección ambiental y cultural, así como también los que se encuentren en zonas de riesgo deberán ser atendidos bajo el instrumento de Zonas Especiales de Interés Social. En ese sentido, existen mecanismos para su regularización y sobre todo para generar opciones dignas en el acceso a suelo y vivienda.

**SE SOLICITA** se siga manteniendo el lote mínimo de 600 m2 sin hacer excepciones.

## **2. Sobre el plan especial de manejo integral del Ilaló. Artículo 182**

**SE SOLICITA** que el plan especial de manejo integral del Ilaló sea incorporado nuevamente en la reforma del plan de uso y gestión del suelo como consta en el instrumento actual. Adicionalmente, es necesaria una articulación entre el Plan de Manejo del Ilaló, la propuesta del plan especial y **que se realice su declaratoria como Área de Intervención Especial y Recuperación AIER**, categoría de protección que consta en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

Respecto a los lineamientos se establece "*delimitación de las comunas que se encuentran dentro del Plan*" éste lineamiento por si solo es un proyecto importante y específico que tiene su propio desarrollo, por lo que debería ir se tratado independiente. Tomando en cuenta además, que en este proceso, no solo interviene el municipio; si no también el Ministerio de Agricultura y todo el sistema de catastro urbano y rural. Lo anterior implicaría más tiempo del previsto para la urgente protección del Ilaló. Se puede además, dentro de la futura Ordenanza de la AIER Ilalo, incluir una transitoria de apoyo tanto a la formulación de los planes de vida, como a la delimitación de sus territorios.

### **SOLICITO ENTONCES:**

- Eliminar el lineamiento mencionado para que el mismo sea tratado como un proyecto específico dado su importancia. Tomar en cuenta, además, lo propuesto en líneas arriba de la futura ordenanza de la AIER Ilaló.
- Se incluya también el siguiente lineamiento: "Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan y para el Plan de Manejo".

Solamente una eficiente aplicación, control y seguimiento a los instrumentos normativos permitirá recuperar el Ilaló y frenar las intenciones de los innumerables proyectos inmobiliarios que se encuentran en el sector.

3. **Respecto a la transitoria Décima Séptima.**- En el término de un (1) año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Ambiente

presentará la propuesta de ordenanza del Plan Especial del Volcán Ilaló, que incluya mecanismos de manejo y gestión ambiental.

Considero que el término de un (1) año es muy amplio, **dada la urgencia inmediata de la protección de Ilalo y el tiempo transcurrido.**

Por lo anterior, se **SOLICITA** bajar el tiempo a un término de 8 meses. Como inicialmente fue propuesto a través de un oficio enviado al señor alcalde en enero del presente año.

#### **4. Sobre los estándares urbanísticos. SECCION III. ARTÍCULO 71 inicia**

Se ha observado que el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente cuenta con un total de 8 estándares urbanísticos en las temáticas de: edificabilidad para suelo urbano y para suelo rural, vivienda de interés social, espacio público de encuentro, espacio público de conectividad, patrimonio, infraestructura, protección del paisaje natural y estándares para industrias. Estos estándares comprendían una serie de anexos y apéndices de obligatorio cumplimiento para todos quienes construyen y desarrollamos la ciudad desde los diferentes ámbitos. Además los estándares comprendían un aproximado de 220 hojas de contenido técnico con parámetros que las entidades colaboradoras observarían previo a los procesos de habilitación del suelo.

Se ha revisado que los estándares en el proyecto de reforma han sido transformados a un total de 8 artículos en dos páginas. Los estándares propuestos son una serie de 4 tablas que determinan porcentajes optimistas de dotación de sistemas públicos de soporte para suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Si bien se tiende a normar el porcentaje para dotación de servicios básicos, el estándar que se propone caería en la responsabilidad total del municipio para habilitar suelo servido y dejando de lado los estándares anteriores que también determinaban exigencia a quienes más construyen en la ciudad.

En todos los articulados de estándares urbanísticos se menciona la frase *“se deberá propender a alcanzar los siguientes porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte.”*, es importante señalar que el rol de una ordenanza es regular y normar lo que se dispone realizar, es decir lo que se puede hacer o no se puede hacer, el “propender” a alcanzar un objetivo no es suficiente para regular el suelo en el distrito

Por lo mencionado anteriormente **SOLICITO** se revise la pertinencia de todos los estándares urbanísticos y no solamente contemplarlo como una regla técnica como se detalla en algunos articulados.

## 5. Sobre el Art. Artículo 104.- Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales

Los parques industriales ofrecen oportunidades para desarrollar **simbiosis industrial**, lo que implica el cierre de ciclos de materiales o el uso compartido de servicios e infraestructura. Estos enfoques mejoran la productividad de los recursos y el desempeño ambiental de los parques industriales. Esto resulta en ahorros en costos operacionales, menor consumo de materiales, energía y agua, y reducción en costos de disposición/tratamiento de residuos y emisiones. En ese sentido, el PUGS debería impulsar el desarrollo de parques industriales Ecoeficientes.

Esta modalidad se fundamenta en la aplicación de prácticas como: el uso de energías alternativas que favorezcan la disminución de la contaminación ambiental como el dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>). o mejoramiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del parque industrial a través de la incorporación de áreas verdes y masas arbóreas (IVA).

En resumen, los parques industriales ecoeficientes fomentan la cooperación entre empresas, la eficiencia en el uso de recursos y el desarrollo sostenible, buscando beneficios tanto económicos como ambientales

Bajo lo anterior, se **SOLICITA** se añada el término “ecoeiciente” en la denominación. Es decir: urbanizaciones industriales y parques industriales ecoeficientes.

Lo anterior, con el objetivo de impulsar, en la práctica, el concepto de economía circular en el marco del Pla de Gestión Integral de Residuos Sólidos aprobado en enero de 2023. También será necesario incluir además, la formulación de una norma técnica de ecoeficiencia para las futuras implantaciones y ojalá para las existentes.

Atentamente,

Carmen Cecilia Pacheco S.

**Silla Vacía**

CC 1706963566

Copia:

Señor Adrian Antonio Ibarra González

Concejal Metropolitano. Presidente Comisión de Uso de Suelo