

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
Presidente Comisión Uso de Suelo  
Presente

**SG** 1563  
04 JUL 2016

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

**1. Concejal Jorge Albán:**

- Presenta propuesta de texto de dos artículos a ser incorporados, relacionados con la respecto de la valoración de las compensaciones por captura de plusvalía; así como establecer un proceso de homogenización para cambio de zonificación. El texto en referencia se adjunta al presente oficio.

**2. Concejal Carlos Páez:**

- Es necesario incorporar un glosario de términos que esclarezca definiciones a la ciudadanía; así mismo, se debe procurar incorporar títulos en los artículos para un fácil entendimiento del texto.
- El anexo del proyecto de Ordenanza debe ser más claro, se debe establecer un índice de planos, matrices y demás instrumentos que consten en el PUOS.
- Se deben revisar definiciones que se encuentran repetidas en el cuerpo del proyecto.
- La disposición transitoria novena debe ser incorporada en el texto de la Ordenanza, ya que por el asunto al que se refiere no puede ser un tema transitorio. Además, la fórmula de cálculo establecida no es justa con los beneficios que se reciben por las reformas del uso del suelo.
- No están consideradas todas las posibilidades que se producen al momento de permitir o habilitar el suelo, se debe revisar este aspecto y complementarlo en la propuesta.
- Solicita se abra un espacio de debate prudente a fin de discutirse todas las posibilidades y efectos de la propuesta; así como contar con una retroalimentación de la ciudadanía.

**3. Concejala Soledad Benítez:**

- En la exposición de motivos, en el primer párrafo aumentar el texto según lo establecido en el COOTAD.

Página 1 de 4

- Se deben establecer títulos en los artículos para una mejor lectura por parte de la ciudadanía.
- A Calacalí se la establece como zona industrial, cuando conoce que la ciudadanía y la Junta Parroquial no están de acuerdo, por lo que se debe revisar esto.
- Se debe reformar la disposición transitoria novena respecto de la valoración de las compensaciones por captura de plusvalía derivada de los cambios de zonificación implementados.
- Se debe aclarar lo establecido en la disposición reformativa segunda, ya que no está claro el régimen que se aplicaría.
- Se debe prever que lo establecido en la propuesta no se contraponga con lo que establece la nueva Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- No se esclarece cómo se establecerá el uso de suelo en los predios que están cerca de las nuevas paradas del Metro, con esta obra seguramente las condiciones de uso de suelo van a variar.

#### 4. Concejala Karen Sánchez:

- Es importante considerar a todos los sectores que realizan actividad comercial en la ciudad, en lo que se refiere a las cuatro primeras disposiciones transitorias.
- Es importante establecer un plazo para aplicar la norma y reorganizar la ciudad, ya que hay actividades de negocios no compatibles que ameritan ser reubicadas, por lo que se deben considerar estas posibilidades y establecer un plazo para su reubicación.

#### 5. Concejala Susana Castañeda:

- En la exposición de motivos, punto dos, se habla de las zonas de riesgos, solicita se amplíen estos conceptos.
- En la disposición transitoria séptima, observa sectores que no están consideradas en esta disposición, por lo que solicita una aclaración al respecto.
- Hay información que no consta en los planos, pero sí en la matriz que consta como anexo.
- En la disposición transitoria décima primera, donde se establece el registro de zonas verdes y de equipamiento, considera que debe revisarse y establecerse los cambios de zonificación de forma inmediata.
- En lo referente a Nanegal y Nanegalito, señala que debería esperarse al plan especial, tal cual lo solicitó la comunidad, ya que lo establecido en el proyecto no refleja la condición real en la que se encuentran estas parroquias.
- Propone que se incorpore una disposición transitoria relacionada con los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, por lo que presentará propuesta de texto.
- Respecto de la creación de las categorías RR1 Y RR2 que se incorporan en este instrumento, hay dos definiciones en el texto, por lo que se debe aclarar esto.

**6. Concejala Luisa Maldonado:**

- En las disposiciones transitorias primera y segunda, debe aclararse el motivo por el cual se establece al 2012 como fecha para reconocer autorizaciones previas de funcionamiento; se debe aclarar la justificación para establecer esta fecha.
- Aclarar el tema de la captura de plusvalía, y que estarán exentas de la captación de plusvalía las cooperativas que desarrollen viviendas de interés social.
- Solicita se incorpore una disposición transitoria, similar a la disposición transitoria primera, para el tratamiento de los establecimientos que no cumplen con la norma técnica, específicamente los centros de diversión nocturna. Se debe aplicar un régimen similar en función de respetar los derechos adquiridos previo cumplimiento de norma técnica.
- Se debe establecer una disposición que contemple qué es lo que se va a hacer con los establecimientos que no cumplen con la normativa y que tienen que ser reubicados o tienen que cerrar, así como el plazo para esta reubicación.

**7. Concejala Pedro Freire López:**

- En los considerandos se debe considerar las disposiciones aplicables para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y no sólo las aplicables a los Municipales.
- En la disposición transitoria primera no se establece plazo para el retiro de los establecimientos que no cumplen con la norma técnica; así mismo, se debe hacer énfasis en el control.
- En la disposición transitoria décima, también se debe establecer plazo para la regularización o reubicación de las personas que realizan actividad minera.
- En la disposición transitoria décima segunda, se debe prever el plazo para la notificación a la Autoridad Agraria Nacional.

**8. Concejal Eddy Sánchez:**

- No se debe abrir espacio para reubicación ni regularización de los centros de prostitución, es decir, tras la sanción de la Ordenanza, no se debe establecer un plazo para la regularización, la aplicación de la norma debe ser inmediata.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en

el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión del Concejo Metropolitano de 4 de julio de 2016, en la que se debate el proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



**Abg. María Elisa Holmes Roldós**

**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito**

DSCS

Copia del oficio y expediente original a la Secretaria de la Comisión de Uso de Suelo.