

DM, Quito 14 de febrero de 2024
Oficio No. P-CAE-P-MSP-0022-2024

Sr. Sociólogo
Pabel Muñoz López
ALCALDE
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc:

Señores Comisión Uso de Suelo:

Adrián Ibarra Gonzales

Diego Garrido Villagómez

Fidel Chamba Vozmediano

Emilio Uzcátegui Jiménez

Fernanda Racines Corredores

Cc:

José Morales Rodríguez.

Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Estimado Alcalde Muñoz:

Me permito la presente para dirigirme a usted en mi calidad de Presidente de Colegio de Arquitectos de Pichincha (CAE-P), con el propósito de informarle sobre los resultados obtenidos en los Diálogos Participativos llevados a cabo por la institución que lidero, en colaboración con los profesionales del gremio, la comunidad, y funcionarios municipales, para reflexionar sobre temas importantes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y sus actualizaciones programadas para el presente año 2024.

En primer lugar, quiero expresar nuestro agradecimiento por el interés y apoyo continuo que el Municipio ha brindado a estos esfuerzos participativos, los cuales han demostrado ser vitales para involucrar a la ciudadanía en la toma de decisiones que afectan directamente a nuestro entorno urbano.

Los Diálogos Participativos son un espacio que implementó el CAE-P desde hace algunos años con el fin de abrir y posicionar en el círculo de profesionales de la arquitectura, y otros actores afines para la construcción de ciudad, para un diálogo amplio y democrático. En ellos se debaten, profundizan y reflexionan sobre temas de interés para la ciudadanía, la ciudad y su desarrollo.

Durante los últimos meses del 2023, se llevaron a cabo cuatro Diálogos en los que se promovió una participación abierta y constructiva con exposiciones técnicas y la participación de arquitectos, urbanistas, funcionarios municipales, estudiantes y otros actores técnicos y comunitarios, en torno a temas específicos del PUGS que tienen impacto en el desarrollo urbano:

1. Polígonos de Intervención Territorial: agosto 30, 2023.
2. Estándares de Edificabilidad: septiembre 20, 2023.
3. Concesión Onerosa de Derechos: octubre 11, 2023.
4. Centralidades de Quito: noviembre 15, 2023.

Nos complace informarle que los resultados de estos procesos participativos han sido sumamente positivos. Estos eventos han permitido recopilar valiosas opiniones, perspectivas y propuestas, con el objetivo de enriquecer el trabajo técnico a realizarse por parte de la Municipalidad para la actualización del PUGS, así como de otros instrumentos de planificación conexos, y su pertinencia en el contexto actual. La diversidad de voces representadas ha enriquecido el debate y ha generado recomendaciones concretas para mejorar la normativa vigente. La sistematización de cada evento se encuentra en el documento adjunto, el cual esperamos sea de su interés.

Entre los temas abordados se identificaron conclusiones y sugerencias comunes, las cuales se detallan a continuación:

- **Acciones urgentes** - Se necesita una respuesta urgente ante el deterioro en la calidad de Quito como asentamiento humano, con una expansión descontrolada, vaciamiento de las zonas servidas, tráfico vehicular caótico, inequidades en las condiciones urbanísticas actuales, retroceso de los valores culturales, pérdida de oportunidades de crecimiento económico, entre otros
- **Visión** - Hace falta conocer la visión de ciudad desde la Alcaldía y su modo de plasmarse en cada instrumento de planificación a actualizar/desarrollar como el PDOT, PUGS y otros, ya que, sin objetivos claros, las normas son solo un compendio de requerimientos que no se articulan para la construcción de ciudad.
- **Co-creación** - La planificación urbana articulada a una visión permite superar la planificación predio a predio para así conseguir transformaciones urgentes que respondan a los intereses de ciudad, fundamentados en el bien común. Para ello, se necesita incluir en la planificación una lectura social del territorio que recoja, entre otras cosas, las estructuras de organización social, para ampliar la posibilidad de que la ciudadanía sea co-creadora del desarrollo.
- **Simplificar** - Para lograr cambios a través de la planificación, es importante vincularla a la implementación. Se considera imperativo que la norma se simplifique para que pueda ser comprendida y acogida por los ciudadanos, quienes tienen una corresponsabilidad en el hacer ciudad.
- **Integrar la informalidad** - Existe una gran extensión del territorio que no participa, en la práctica, de ningún modelo de planificación ya que se construye en la informalidad. Los instrumentos normativos deben hacer eco de esta realidad para poder iniciar la reducción de la brecha entre lo que se aspira y lo que realmente ocurre.

- **Ausencias** - En los análisis de las distintas temáticas se detectaron algunas ausencias en los planteamientos, que si bien son altamente técnicos, muchas veces están desconectados de aspectos importantes: faltan objetivos comprensibles y medibles para articular las acciones que se den en el tiempo, falta un enfoque de género y de premisas de una ciudad cuidadora, ausencia de una difusión sencilla y clara para su aplicación, carece de flexibilidad para integrar alternativas que surjan del interés ciudadano.

Como representantes comprometidos con el buen ejercicio de la profesión en favor del desarrollo sostenible y la calidad de vida de nuestra comunidad, consideramos que las recomendaciones obtenidas durante estos procesos participativos ofrecen una valiosa guía para la revisión y actualización del PUGS, así como respaldo para una posición política para el cambio.

Estamos convencidos de que integrar estas sugerencias en la normativa contribuirá a un desarrollo urbano equitativo, inclusivo y sostenible.

Creemos firmemente que este diálogo continuo entre la municipalidad y la comunidad es esencial para lograr un plan de uso del suelo que refleje las necesidades y aspiraciones de quienes habitamos en este territorio.

Agradecemos de antemano su atención a este asunto y quedamos prestos para una reunión en la que podamos dialogar sobre el tema, o lo que usted considere conveniente.

Atentamente,



Arq. María Samaniego Ponce
PRESIDENTE
Colegio de Arquitectos de Pichincha

Ante cualquier duda comunicarse con Arq. Génesis Guanoluisa Mera, Coordinadora de proyectos del CAE-P al teléfono 0994019895 o al correo electrónico coordgeneralcaep@cae.org.ec.

Nota importante: Adjunto lo siguiente

- Anexo 1 Sistematización 1er Diálogo Participativo
- Anexo 2 Sistematización 2do Diálogo Participativo
- Anexo 3 Sistematización 3er Diálogo Participativo
- Anexo 4 Sistematización 4to Diálogo Participativo



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

SIS TEMA TIZA CIÓN

1er Diálogo Participativo PUGS
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT
30 de Agosto de 2023

Elaborado por: Ing. Paulina Cubillo
Coordinadora Centro de Información Urbana de Quito CIUQ

Conoce más en:
<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>



PANELISTAS:



Mauricio Marín
Director Metropolitano
de Políticas y Planeamiento de Suelo



Carolina Proaño L.
Especialista en urbanismo
y sostenibilidad.

SISTEMATIZACIÓN:



Paulina Cubillo
Coordinadora del Centro de
Información Urbana Quito – CIUQ.

 **Miércoles 30**
AGOSTO DE 2023

 **17:30**
ENTRADA LIBRE, previo registro.

 **Sede CAE-P**
Núñez de Vela N35-204
e Ignacio San María. Sector Iñaquito



QUITO **NECESITA TU VOZ**

1. Antecedentes

Los Diálogos Participativos son un espacio que implementó el CAE-P desde hace algunos años con el fin de abrir y posicionar en el círculo de profesionales de la arquitectura, y otros actores afines para el desarrollo urbano, para un diálogo amplio y democrático. En ellos se debaten, profundizan y reflexionan sobre temas coyunturales para el país o las ciudades.

Durante los últimos meses del 2023, se llevaron a cabo cuatro Diálogos en las que se promovió una participación abierta y constructiva con exposiciones técnicas y la participación de arquitectos, urbanistas, estudiantes y otros actores técnicos y comunitarios, en torno a temas específicos de alto impacto en el contexto de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a completarse en el 2024. Los temas de cada Diálogo fueron:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Polígonos de Intervención Territorial | Agosto 30, 2023 |
| 2. Estándares de Edificabilidad | Septiembre 20, 2023 |
| 3. Concesión Onerosa de Derechos | Octubre 11, 2023 |
| 4. Centralidades de Quito | Noviembre 15, 2023 |



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

2. Síntesis crítica desde la sistematización experta

El proceso de construcción del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Quito (PUGS) ha sido largo y complejo debido a la diversidad de la ciudad, que ha tomado más de tres años para su desarrollo. Se espera que el PUGS experimente modificaciones, y se hace una invitación a profesionales y la ciudadanía en general a que expongan sus aportes para mejorarlo.

Se enfatiza la importancia de la planificación urbana desde una perspectiva colectiva en lugar de particular, reconociendo que las políticas públicas y normativas urbanísticas deben considerar el bienestar de toda la ciudadanía.

Se destaca la disponibilidad de suelo rural y urbano en Quito, señalando la necesidad de nuevas estrategias para maximizar el uso del suelo urbano disponible y considerar la expansión urbana.

Se mencionan las jerarquías de los instrumentos de gestión urbana, desde la clasificación del suelo hasta los Planes de Implementación Territorial (PIT), que son relevantes a nivel operativo y se relacionan con la asignación de recursos.

Se describen los aspectos considerados en la construcción del PIT, incluyendo el nivel de ocupación, equipamientos, red vial y densidad poblacional, con el objetivo de analizar cómo se utilizan los recursos y servicios en la ciudad.

Se explica cómo se determinaron las zonas homogéneas en función de varios criterios, lo que sirvió de base para la formulación de los PIT.

Se aborda el grado de fraccionamiento de la ciudad como un indicativo de la realidad económica y se enfatiza la importancia de comprender las dinámicas territoriales.

Se mencionan deficiencias en la normativa urbana existente (LOOTUGS) y la necesidad de tratamientos particulares en el PUGS para abordar situaciones específicas, como la protección del patrimonio y el mejoramiento gradual de zonas consolidadas.

Se proporciona un ejemplo de cómo los tratamientos urbanos y rurales en el PUGS resolvieron diferencias en coeficientes de aprovechamiento, lo que destaca la importancia de una normativa adaptada a las necesidades locales.

Finalmente, se concluye que la determinación de tratamientos urbanísticos dentro de los PIT permite a la municipalidad planificar e implementar políticas públicas en función de las necesidades territoriales, considerando normativas, instrumentos de gestión, obras e inversiones públicas, entre otros aspectos.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

3. Resumen intervenciones ponentes

Arq. Mauricio Marín - Director de Políticas y Planeamiento del Suelo, STHV

El Arquitecto Mauricio Marín, Director de Políticas y Planeamiento del Suelo, inició su intervención, manifestando que el proceso de la construcción del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Quito, ha sido un proceso largo y complejo debido a la heterogeneidad de la ciudad, cuya injerencia y discusión ha tomado más de tres años. Señaló que el PUGS tendrá algunas modificaciones, y en ese marco los aporte son bienvenidos en pro de tener un mejor instrumento.

Señaló que antes de hablar de la metodología de construcción de un PIT, es importante hablar sobre la planificación de la ciudad como preámbulo, dado que el PIT es un instrumento metodológico que permite hacer política pública, y establecer normativa urbanística, que ha sido objeto de quejas por parte de la ciudadanía en los casos en los que las personas se han sentido perjudicadas. Es por esto, que el Arq. Marín señaló que la planificación debe verse desde lo colectivo (a nivel ciudad) y no desde el particular.

El arquitecto Marín inicia su exposición hablando sobre el suelo disponible en el Distrito, señalando que el suelo rural disponible, bordea las 42.000 hectáreas urbanas, y cerca de 42.000 hectáreas rurales. No obstante, en el suelo rural -al descontar las zonas con afectación por amenazas, pendientes, suelos con aptitud agrícola- se reducen a 20.000 hectáreas, de las cuales 12.000 presentan características de urbanización, lo que implica que en suelo rural la capital dispondría de 8.000 hectáreas. En la zona urbana por su parte, de las 42.000 hectáreas disponibles, 10.000 no están aún siendo utilizadas, **lo que hace replantearse la necesidad de ampliar el suelo urbano en la capital. Esto supone, que el Municipio debe generar estrategias de uso y gestión de suelo, que permita maximizar el aprovechamiento del suelo servido.**

A continuación, expone acerca de las jerarquías de los instrumentos de gestión, partiendo desde la clasificación, subclasificación del suelo, componente estructurante, componente urbanístico, tratamientos y que finalmente aterriza en los PIT. Los PIT toman relevancia ya a nivel operativo en la ciudad, porque éstos están vinculados a los POA para la asignación de recursos.

En esa misma línea, el Arq. Marín expone de forma general los aspectos que se consideraron en la construcción del PIT, entre los cuales se encuentran:

- Nivel de ocupación: Cuantificando en la realidad cuánto se ha utilizado en el suelo, tanto en planta baja, como en altura.
- Equipamientos: Estableciendo los sectores que se encuentran abastecidos y en qué medida.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

- Red vial: Definiendo las zonas que se encuentran cubiertas por la red vial, (independientemente de la calidad de la red vial), pero comprendiendo aquellas zonas que, por efecto de la red vial, han sido fragmentadas, como un efecto de la expansión urbana.
- Densidad poblacional: Analizando si las zonas altamente pobladas, están servidas o si - por el contrario- existen zonas densamente pobladas que no tienen los servicios.

A continuación, señala que, mediante un análisis multicriterio, se definió las zonas homogéneas que aterrizan en los PIT, a través de características como: AIVAS, capacidad receptiva, nivel de fraccionamiento, límites barriales, desagregación de equipamientos y servicios, centralidades, LUAE, Inventario selectivo.

Al respecto, el Arq. Marín, profundiza en el estado actual del fraccionamiento de la ciudad de Quito mediante un mapa que muestra la realidad capitalina, señalando que el grado de fraccionamiento, es un indicativo también, de la realidad económica.

Adicionalmente, muestra las zonas homogéneas generadas en la ciudad de Quito, haciendo énfasis en las zonas de Calderón, San Juan de Bellavista, y otras en las que se muestran las distintas dinámicas territoriales que permitieron su clara definición; por otra parte, señala que pueden existir zonas en las que las diferencias no son tan marcadas.

Dentro de los resultados alcanzados, el Arq. Marín señala que la LOOTUGS presenta algunas deficiencias que hacen que la aplicación de la normativa se dificulte, por lo que se optó por generar tratamientos particulares para la ciudad de Quito para dar solución a dichas casuísticas, como por ejemplo el tratamiento de “Protección urbanística” para zonas de alto valor patrimonial, o el tratamiento “mejoramiento gradual” que permitirá gestionar zonas que están consolidadas, pero que carecen de servicios.

La exposición cierra con un ejemplo de tratamiento urbano y rural en las zonas en proceso de consolidación, en la que se muestra cómo, en la normativa previa al PUGS, existían zonas urbanas y rurales con los mismos coeficientes de aprovechamiento y que el PUGS solventó con las nuevas definiciones.

Concluye que la determinación de tratamientos urbanísticos dentro de los PIT, permite a la municipalidad, planificar e implementar la política pública en función de las necesidades territoriales - norma- instrumentos de gestión, obras, inversiones públicas, etc.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Ing. Paulina Cubillo - Coordinadora del Centro de Información Urbana de Quito CIUQ, del CAE-P.

Presentó 2 casos de PIT localizados en la zona del centro histórico de Quito y otro en la parroquia Puembo.

El primer caso expuesto corresponde al centro histórico de Quito, en el que se observa que la asignación del tratamiento “conservación” es consecuente con los límites establecidos en la Ordenanza 260 de protección de áreas patrimoniales, por tratarse de zonas de alto valor histórico y cultural, y que requieren de protección. Dentro de este PIT se incluye la zona de El Panecillo que por su valor natural e histórico también requiere estrategias de protección. Al analizar el uso de suelo, el sector tiene asignado el uso “protección urbana” que lo comparte con el uso de suelo “equipamiento”

En los alrededores del casco histórico por su parte, menciona que la política pública asigna el tratamiento “protección urbanística” que apunta hacia gestionar sectores que poseen valores urbanísticos y paisajísticos, con miras a la generación de estrategias de mejora y protección. En estas zonas, menciona que los usos de suelo “múltiple” en ejes como la Av. América, Av. 10 de Agosto, apuntan hacia promover actividades económicas más diversas.

Ya hacia la parte sur del Centro Histórico de Quito, analiza el sector de Los Dos Puentes, donde menciona que la política pública apunta hacia el tratamiento de “sostenimiento” que se aplica a zonas de alta homogeneidad morfológica, que no requieren intervenciones para infraestructura ni equipamientos públicos, sino más bien orienta acciones que permitan preservar su equilibrio. Explica que los sectores con tratamientos de Sostenimiento, permiten obtener edificabilidad máxima, lo cual es interesante para promover procesos inmobiliarios de mayor escala, en sectores que previamente no han sido considerados para crecimiento en altura.

Continuando con el análisis, explica que en el sector de La Magdalena el tratamiento “Renovación” que aplica a sectores que requieren una reforma morfológica, política que se justifica, tomando en cuenta que esta zona está conformada principalmente por macrolotes que limitan la movilidad peatonal y los aprovechamientos actuales son bajos.

De forma general se analiza la edificabilidad básica, en la que se observa que la altura permitida para el centro histórico de Quito es de 3 pisos, posteriormente un anillo que le circunda donde se baja a 2 pisos y hacia el barrio América sube a 4 pisos y en el caso de los ejes de a Av. América 8 pisos y Av. 10 de Agosto con 10 pisos. En el caso de El Panecillo, se asigna el rango de los 2 pisos.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

A continuación, expone el segundo caso, localizado en la cabecera de la parroquia de Puembo, donde se observa que el área consolidada define el límite del suelo urbano, así como las áreas de protección del Río Guambi. Explica además que la subclasificación del suelo asignada es “consolidado medio” y la zona este de la cabecera, “no consolidado” y algunas zonas consideradas como de producción y de zonas de expansión urbana, las cuales al estar junto a zonas consolidadas, se encuentran bajo una fuerte presión inmobiliaria, lo que explica la decisión municipal de asignarle como área de expansión, con miras a promover su desarrollo en base de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, como los Planes Parciales.

Al analizar los tratamientos - expone- que existe concordancia entre el tratamiento asignado (conservación) en la cabecera parroquial, el cual se vincula directamente con la Ordenanza 260 de áreas históricas. Explica que las zonas que circundan la cabecera parroquial poseen un tratamiento de “sostenimiento”, que se asocia a zonas que presentan morfología urbana similar en buen estado, en la que la política apunta hacia su sostenimiento. Al analizar el lado oeste de la cabecera, señala que se trata de una zona con tratamiento de “consolidación”, orientado hacia la consolidación de los espacio y generación de equipamientos e infraestructura. Finalmente analiza la zona definida como “desarrollo” que busca que la gestión pública transforme estas zonas.

En cuanto a los usos de suelo, señala que existe concordancia para la zona del casco patrimonial, la cual se ha asignado el uso de suelo “protección urbana” y la zona que lo circunda corresponde a un Residencial Urbano de Baja Densidad. Menciona que las zonas de transición entre lo urbano y rural, son consecuentes con lo definido en el PUGS, dado que corresponde a zonas de residencia pero que aún preservan características de ruralidad, por lo que el uso asignado es “Residencial Rural”, generando de forma progresiva, zonas de amortiguamiento en esta transición hasta llegar a los suelos rurales productivos.

Arq. Carolina Proaño L. -Especialista en urbanismo y sostenibilidad - Directorio CAE-P

Expuso 2 casos adicionales de Polígono de Intervención Territorial, señalando que se analizará desde la escala de ciudad, hasta la escala del predio.

El primer caso expuesto, corresponde al sector de El Bicentenario, zona en la que se ubica el terminal de transporte del Metro de Quito, y donde convergen varios sistemas de transporte.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Se muestra la convergencia de tres polígonos contiguos en los que los tratamientos son distintos: Renovación, Sostenimiento y Potenciación, y por lo tanto los objetivos y necesidades son distintas.

Al mostrar estos mismos polígonos desde el punto de vista del uso del suelo, se destaca las relaciones económicas subyacentes a los usos de suelo; así, se destaca que el uso de suelo predominante en los alrededores del parque corresponde a un uso “múltiple” que corresponde a una estructura urbana asociada a las actividades del antiguo aeropuerto, las cuales pueden verse potenciadas por el tratamiento asignado (potenciación) y las asignaciones de edificabilidad. Destaca también el uso de suelo “Residencial Urbano de Media Densidad” asociado al tratamiento “Sostenimiento” en la que las características son mayormente de zonas residenciales; así mismo, se observa la red vial que conecta las zonas, cuyos usos de suelo y edificabilidades permiten un mejor y mayor aprovechamiento del suelo.

Respecto a la edificabilidad básica, se destaca que las edificabilidades asignadas son consecuentes con los usos de suelo, y que las alturas de pisos asignados, varían desde los 2 pisos, hasta los 10 pisos, que es concordante con los procesos de transformación del suelo en ese sector.

Por otra parte, al analizar la edificabilidad máxima, las asignaciones planificadas también son consecuentes con los tratamientos. Así, la edificabilidad máxima se asigna únicamente a las zonas con tratamiento de “potenciación”, y no a las zonas con tratamiento “sostenimiento”, lo que deriva que se generen diferencias de aprovechamiento urbanístico entre vecinos, que podrían considerarse aleatorias, pero que no lo son, sino que responden al modelo de ciudad.

A continuación, se muestra un cuarto caso de análisis, que se localiza en la zona de Cumbayá, en la que se destaca la presencia de 3 PIT diferentes en la calle Bernardo de Legarda, muy próximo a una zona comercial y rodeada por estructuras de quebradas, grandes y pequeñas, las cuales - a nivel urbano- pueden marcar diferencias en el desarrollo de un sector.

Respecto al primer PIT, se propone una zona de “potenciación” que busca promover un desarrollo, en tanto que el segundo PIT tiene un tratamiento de “sostenimiento”, que corresponde a zonas que ya tienen servicios, y donde la intervención municipal es menor; y un tercer PIT con un tratamiento de “desarrollo” que promueve la consolidación de la zona y que requiere de mayor intervención municipal.

Respecto a los usos de suelo, todos son de tipo residencial medio y bajo y las alturas asignadas se encuentran entre 2 y 3 pisos, resaltando incluso, que un mismo PIT posee asignaciones diferentes de 2 y 3 pisos, como edificabilidad



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

básica. Al analizar la edificabilidad máxima, se observa que solamente un PIT puede elevarse hasta 4 pisos.

En un ejercicio práctico, se expone un cuadro que compara las condiciones de 3 lotes localizados dentro de los 3 PIT distintos destacando las principales diferencias en cuanto a tamaño de lote, permisividad de construir una o varias viviendas, coeficiente de ocupación total en edificabilidad máxima y compatibilidades de actividades económicas.

A continuación, se da la palabra al Arq. Mauricio Marin para que amplíe la explicación respecto a la conformación de los 3 PIT mostrados en el cuarto ejemplo.

Al respecto, el arquitecto Marín, señala que la zona en referencia, posee licencias de construcción que fueron otorgadas previo a la nueva norma, por lo que en este caso, se hizo un reconocimiento a lo ya configurado en territorio; señala además que la estructura vial, es un aspecto adicional que se considera dentro de la planificación y que en este caso, la estructura vial presente, no permite que exista un desarrollo mayor en las zonas, lo que deriva en una limitante al momento de asignar parámetros de aprovechamiento urbanístico.

4. Participaciones del público

Las participaciones del público inician con la presentación del MENTIMETER en que se despliegan tres afirmaciones, las cuales se analizan por parte del público presente en base a una escala del 1 a 5, siendo 1 “Totalmente en desacuerdo” y 5 “Totalmente de acuerdo”.

1. **“El PUGS es un instrumento que pone límites a la expansión urbana”**. Respuesta del público: 2.9.
2. **“Lo que se puede construir en cada predio está alineado a una visión de ciudad?”**. Respuesta del público: 2.8.
3. **“El desarrollo del área urbana debe ser muy diferente al área rural”**. Respuesta del público: 4.2.
4. **“¿Con el nuevo PUGS, la imagen urbana se fortalece o se perjudica?”** (siendo 1 “se perjudica” y 5 “no se perjudica”). Respuesta del público: 2.9.

A continuación, se resumen algunas de las intervenciones del público asistente:

- **Arq. Marcos Caicedo – Taller de arquitectura “Hoja en blanco”**

Señala que, en las ciudades latinoamericanas, el 70 por ciento de la construcción es informal, y que se está planificando ciudades para arquitectos y que se debe incorporar en la planificación otros ámbitos como el social, territorial y que se continúa planificando desde el escritorio. Al respecto, pregunta:

- ¿Cómo los PIT se contraponen con la dinámica social?
- El Arq. Marín señala que lo social es un reto importante a considerar en la actualización del PUGS, dado que además las ciudades avanzan más rápido que las regulaciones y que el PUGS – en ciertos casos - tiende a formalizar comportamientos de dichos sectores, haciendo frente a la realidad tangible del territorio, más aún cuando se trata de sectores consolidados en los que no existe mayor posibilidad de cambiar dichas realidades; no obstante, el PUGS también está vinculado al PDOT, por lo que constituye en un instrumento de aplicación política pública y que a la presente fecha, existe un reto de poder hacer un vínculo entre lo social y la aplicación de la política pública, escala a la que actualmente el PUGS no llega.

- **Gustavo Fierro – Ex administrador zonal**

Señala que las personas no viven en un PIT, y recomienda que los PIT tengan relación directa con el aspecto histórico de los barrios, sumado a ello, posibilidad de participación de los ciudadanos en la construcción de la planificación, dado que las personas se identifican con su barrio, más que con un PIT y al no comprender un PIT pueden sentir que sus demandas no están siendo escuchadas. Señala que dentro de la participación deben estar considerados los ciudadanos, así como el sector inmobiliario.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Recomienda la revisión de los polígonos, tomando en cuenta la estructura de administración del territorio, que está identificada dentro de las Administraciones Zonales, desagregando en sectores, comunas, barrios.

- **Oswaldo Granda**

- Señala que el PUGS es efectivamente un instrumento que pone límites a la expansión urbana, pero cuestiona sobre cuándo se pondrán en marcha todos los planes parciales. Resalta el caso de la Administración Zonal Tumbaco, la cual no posee los recursos para poder implementar los controles, caso que se repite en la zona de Calderón.

Por otra parte, habla sobre los equipamientos urbanos como los parques, que son carentes en las zonas como Tumbaco. Menciona además que la Zona del Aeropuerto necesita una Administración Zonal, que permita mejorar el control sobre las construcciones.

Así mismo se cuestiona acerca de, hacia dónde va la Concesión Onerosa de Derechos, así como el futuro de las parroquias de Perucho, Puéllaro.

- El Arquitecto Marín señala que existe una co-responsabilidad también del ciudadano, que en muchas ocasiones busca no seguir las normas, amparándose en los vacíos que las regulaciones pueden tener.

Por otra parte, señala que, si bien es cierto que las personas se identifican con los barrios, existen incluso dentro de los barrios casuísticas diferentes que determinan políticas públicas diferentes. Pone de ejemplo, el caso del barrio La Mariscal, en el que el sector de la Plaza Foch, requiere una aproximación urbanística diferente a la del sector de la calle Tamayo y a la de la Av. 10 de Agosto, por lo que la relación Polígono-Tratamiento-Barrio, no siempre se cumple tajantemente dentro de un mismo barrio, sin perjuicio de escuchar lo que los moradores puedan abonar en estas políticas.

- **Arq. José Morales - secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Señala que durante de la creación de la LOOTUGS, el concepto detrás del PIT surgió a partir del análisis de cómo funcionaba la planificación en la ciudad de Quito, y de la desconexión existente entre lo señalado en el PGDT y lo que constaba en el PUOS. Señala que en el PUOS, no existía una lógica de planificación, por lo que en el PUGS se buscó que cualquier decisión relacionada



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

con los aprovechamientos, tenga una lógica de política pública detrás y esos son los denominados “Tratamientos”, los cuales no responden a una división política-administrativa, sino que, si existe una zona que requiere -por ejemplo- conservarse, pues se le asigna un tratamiento de conservación y el PIT es la respuesta a esa decisión, que posteriormente aterriza en un mapa y que cuenta con una codificación que determina la política pública detrás. El Arq. Morales menciona que es importante hacer esta aclaración, para evitar confusiones respecto a la concepción de lo que es un PIT, que no es más que conectar la política pública de escala mayor (por ello el PIT forma parte de componente estructurante), con la política pública de detalle donde se determina qué es lo que se puede hacer o no en un predio.

- **Arq. Carolina Proaño L.- Miembro del Directorio de CAE-P**

Retoma los resultados arrojados por el MENTIMETER, señalando que respecto a la afirmación 3 “El desarrollo del área urbana debe ser muy diferente al área rural”, la mayoría de los asistentes concuerdan con esta afirmación.

No obstante, señala que respecto a la afirmación “El PUGS es un instrumento que pone límites a la expansión urbana”. Existen posturas distintas, las cuales pueden pasar por el tema de la informalidad, dado que considera que las limitaciones a la expansión urbana resultantes del PUGS, no son tan agresivas en recortar los derechos urbanísticos, pero que ha resultado en un nivel de oposición de quienes se sienten afectadas.

- **Arq. María Samaniego - Presidente del CAE-P**

Menciona que, de las intervenciones realizadas por el público hasta el momento, se puede dilucidar que existe un reto en poder incorporar los aspectos sociales dentro del PIT, bajo una óptica del bien común.

- **Arq. Alberto Andino - Constructor**

Comenta que en Hábitat III, realizado hace cuatro años, el Instituto Lincoln presentó los resultados de los estudios realizados en 1000 ciudades y su proceso expansivo en el periodo de 40 años. Menciona que los resultados apuntan a:

- 1) Todas las ciudades han crecido en los últimos 40 años;
- 2) Si se desea planificar, hay que hacerlo en base a evidencias.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

En función de estos resultados, menciona que los estudios apuntan a que las ciudades que han puesto límites urbanos, son las que han crecido en mayor grado. El Arq. Andino, menciona, que se deben considerar los procesos sociales y económicos durante la planificación y pone como ejemplo a las cooperativas, que, en la búsqueda de suelo más barato, se expanden hacia las

zonas rurales. Reconociendo la realidad económica de los barrios, se deben generar espacios de desarrollo para zonas conurbadas y limítrofes con otros cantones.

Finalmente menciona que los sectores en expansión tienen densidades bajas y que, en esa realidad, limitar la altura de las construcciones no es efectivo, en razón que las personas siguen construyendo a medida que las familias crecen y que eso deriva en la proliferación de barrios informales como Calderón.

Sugiere que quizás es más adecuado generar una política para esas realidades, las cuales incluso pueden ampliar el campo laboral de los arquitectos, adoptando una planificación en forma de anillos. Concluye indicando que, al reconocer estas realidades socioeconómicas, las familias pobres podrían acceder a los programas de vivienda del MIDUVI o bonos que les permita conseguir su vivienda.

- **Arq. Rosa Elena Donoso - Miembro del CAE-P y Docente Universitaria**

- Menciona el hecho de que la STHV genera normativa teórica, y pregunta cómo hacer para llevar esta normativa hacia la práctica. Para el efecto, cita el sector de Cumbayá donde se localiza el proyecto “Aquarela” en la que señala su preocupación respecto al sistema vial entrelazado con el sistema de quebradas, y pregunta si el haber generado 3 PIT tan pequeños, puede dificultar la gestión de la red vial en esta zona, refiriéndose no a la red vial de mayor jerarquía, sino a la red secundaria.
- Respecto a esta pregunta, el Arq. Marín, señala que en esa zona existe la definición de un Plan Parcial, que resuelva estas dinámicas. Habla acerca de que, en ese sector, se prevé el paso de la Troncal Metropolitana, la cual se asemeja en su



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

- funcionamiento a la Av. Simón Bolívar y no a interconexiones barriales, por ello la zona se afecta por medio de un Plan Parcial, para que, por medio de este instrumento, se pueda planificar a mayor detalle.

- **Arq. Mauricio Marín - Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**

Respecto a la pregunta del MENTIMETER si “Con el nuevo PUGS, la imagen urbana se fortalece o se perjudica?”, señala que si se trabajara en un territorio similar a un lienzo en blanco, probablemente el instrumento funcionaría de forma efectiva; no obstante, señala que el Municipio de Quito arrastra a la presente fecha, 50 años de decisiones administrativas y legislativas que han concedido derechos urbanísticos que complejizan la gestión del territorio, sumado a la falta de control de la expansión informal.

- **Arq. José Morales - Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Menciona que estos espacios son la oportunidad para evaluar lo que ocurre en cada uno de los Planes que ha generado Quito, indicando que nunca se ha hecho un análisis de las distintas versiones del PUOS, tampoco qué ocurrió con los planes estratégicos de los años 2000 o el PGDT. Aclara que el reto actual, es ver lo que ocurrirá con los instrumentos de gestión que son nuevos, dado que los instrumentos de planificación contemplados en los planes anteriores son antiguos. Señala además que el reto también está en los instrumentos de gestión asociados a los Planes Parciales, que obliga a la planificación de grandes sectores localizados en las zonas de expansión.

Finalmente señala que el otro gran reto de la ciudad en la planificación, es dejar de pensar que la conectividad entre sectores, se haga solo desde la óptica del vehículo.

- **Abg. Luis Palacios - Profesional de la construcción**

- Señala que, desde el punto de vista legal, es un problema que primero se consolide y luego se creen las vías, por las afectaciones a los predios.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Menciona que posee un terreno que previamente era urbano y que con la legislación actual, cambió a rural, con un lote de 25.000, pese a que sus vecinos aún son urbanos, se siente perjudicado siendo una regresión de derechos y solicita ayuda en este sentido.

- Al respecto, el Arq. Marín señala que la norma no da un derecho, sino que la norma es una expectativa que se materializa con la obtención de una licencia.

- **Esteban Ulloa - Inmobiliario**

Expuso un caso particular de un proyecto de vivienda en el sector de La Pampa que por el cambio de norma ya no puede efectuarse. Llama a otras personas a unirse a una mesa de trabajo a realizarse en septiembre por la Comisión de Uso de Suelo, para conocer casos similares que puedan ser tomados en cuenta en las reformas del PUGS.

- **Arq. Iván Guayasamín - Profesional de arquitectura**

Señala la importancia de tener un cambio generacional en los tomadores de decisiones en la planificación de la ciudad. Sugiere que a estos diálogos puedan asistir estudiantes.

- **Ing. Paulina Cubillo - Coordinadora del Centro de Información Urbana de Quito del CAE-P**

Señala que la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, es en algunos casos una camisa de fuerza para la planificación de la ruralidad, y que las “zonas homogéneas” de la ruralidad pueden darse desde diversas ópticas como los pisos climáticos, las cuencas hidrográficas. Menciona que la planificación de lo urbano y rural no está desconectada, y que debe abordarse desde la integridad del territorio, considerando que la ciudad de Quito - de acuerdo a un estudio realizado en el año 2018- no es resiliente desde el punto de vista de la soberanía alimentaria en caso de un cierre de la vía E35, frente a lo cual, la ciudad de Quito podría autoabastecerse por 2 semanas únicamente. Concluye que el territorio rural es el que sostiene la vida de la ciudad.

- **Gustavo Valdéz - Morador de la parroquia Cumbayá, ex dirigente parroquial**



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Cita el caso de un bosque localizado en la calle Bernardo de Legarda con una superficie de 120.000 m², que fue urbanizado, señala que, ante su queja con el municipio, el Secretario de Territorio del entonces, mencionó que los promotores inmobiliarios podían pagar la COD. Esto lo llevó a pensar en la lucha desigual que tienen los dirigentes barriales frente al Municipio y las

consecuencias que trae sobre la ruralidad. Menciona casos considerados polémicos de cambio de norma como la Ruta Viva, y hace un llamado para que se planifiquen y protejan las zonas rurales, las cuales están bajo la administración del Concejo Provincial, lo que dificulta su gestión.

Hace también un llamado a proteger las zonas históricas de las parroquias rurales, principalmente de la zona de Cumbayá, donde menciona que las fichas de los predios patrimoniales “desaparecen” sin explicación y son reemplazadas por negocios.

Finalmente señala que las comunas también sufren de la presión inmobiliaria, y que no existe control para este fenómeno.

- **Arq. Mauricio Marín - Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**

Menciona que la vialidad en la ruralidad es un problema y un reto, debido a la falta de respuesta de los Concejos Provinciales; menciona que está dentro de los planes, el acercamiento con el Gobierno Provincial para subsanar estos problemas.

Así mismo, menciona que - a manera de autocrítica - la planificación se ha hecho desde una óptica urbana; tal es el caso de que los tamaños de lote mínimo son muy difíciles de alcanzar para un posible comprador, quien se ve forzado a ocuparlo por fuera de la norma. Señala, además, que las condiciones de protección ecológica también son diferentes entre sectores como el cerro Ilaló, y el Chocó Andino, que en la LOOTUGS y PUGS no puede diferenciarse de acuerdo a su nivel de protección, o el nivel de actividades económicas permitidas.

5. Comentarios del tema en la plataforma Quito tu voz

<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>

A través de la plataforma Quito tu voz se receptaron los comentarios de la ciudadanía, los cuales se resumen a continuación:

1. Ana González

Los estándares de edificabilidad son cruciales para el desarrollo urbano, garantizando calidad y sostenibilidad en la ciudad. Establecen pautas que promueven una planificación eficiente y armoniosa, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y cuidando el entorno.

2. Wilson Patricio Montalvo

¿Se piensa realizar un reajuste en el Pugs en el presente año?

3. Wilson Patricio Montalvo Tapia

La definición de PIT. crea zonas de transición en los bordes de los mismos. Por esto es necesario realizar un estudio muy detallado de su alcance o extensión. Bajo esta premisa, planteo dos inquietudes: 1.- Límite urbano-rural (zonas de expansión) 2.- Zonas intermedias de los PIT. con diferentes zonificaciones

4. Diego Rodriguez

Son meses que la Administración Zonal Norte no me permite adosarme a pesar de que en mi lote no se puede construir porque el lote es muy pequeño. ¿Por qué la Secretaria de territorio no puede emitir una normativa que diga cómo nos podemos adosar?

5. Francisco Moreta

Excelente iniciativa, necesitamos que los profesionales nos conectemos con el tejido social, hoy demasiado dividido, y las instituciones públicas en especial el Municipio del DMQ para entablar diálogos que nos lleven a dar soluciones que permitan un mejor Buen Vivir para todos y todas.

Sería interesante abordar cuáles estrategias contempla el plan para preservar y promover áreas verdes y espacios públicos y cómo se



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

abordan las preocupaciones de sostenibilidad y medio ambiente en el pugs

6. Maricarmen Sabino

¿Cuál es el papel de las comunidades locales en la implementación y seguimiento del PUGS? ¿Qué políticas se han establecido para fomentar la diversidad de usos de suelo y la integración social?

7. Rogelio Ortiz

Es importante y necesario analizar a fondo los fundamentos para la planificación urbana ya que, bien usados e implementados, permitirán un desarrollo equilibrado, una mejor calidad de vida y un uso más eficiente del suelo en las ciudades. Estamos acostumbrados a una ciudad sin normas, pero no hay que verlas como impedimentos.

8. Eduardo Guillén

Al establecer zonas de intervención, las autoridades pueden controlar aspectos como la densidad de construcción, el tipo de edificaciones permitidas y las áreas verdes requeridas. Esto poco se sabe, pero contribuye a crear espacios habitables, promover la movilidad sostenible y prevenir la segregación urbana.

9. Erick Marchán

Interesante temática y poco conversada. Los polígonos de intervención territorial desempeñan un papel crucial en la planificación urbana y el uso del suelo, ayudan a organizar el crecimiento de las ciudades de manera ordenada, evitando la expansión caótica y el uso ineficiente del terreno.

10. Fernando Rivera

Los PTI son muy importantes y vale la pena discutir sobre ellos porque permiten delimitar áreas que poseen características homogéneas y requieren una normativa urbanística similar que garantice una mezcla de usos que fomente los derechos al hábitat y la ciudad. Aplaudo esta iniciativa, espero poder asistir.

11. Andrés Bielza

La metropolización y la globalización ejercen nuevas lógicas espaciales. La centralidad sigue ejerciendo presión por su polarización y



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

jerarquización, pero su área de influencia es definida en relación con el lugar que ocupa en la red de centralidades.

12. Betania Lindao

El componente urbanístico conduce a formular las determinaciones para regular el uso y edificabilidad que tendrá las diferentes clasificaciones de suelo. De igual manera, en este proceso de definición del componente urbanístico se determina la ocupación del suelo.

13. Ricardo Solano

El PUGS al ser una herramienta a nivel cantonal, deberá trabajarse a dos niveles: una escala cantonal y una escala de centros poblados, de manera que la cartografía y análisis que se generen tengan una visión de la integralidad y también de la especificidad.

14. Edison Mendoza

Una planificación para el desarrollo de la ciudad se determina con la identificación de las potencialidades de cada fragmento de su territorio, para que mediante intervenciones públicas se distribuyan sus cargas y beneficios de forma equilibrada, y que nadie se quede atrás.

15. Rosa Aguirre

No olvidemos que Quito, al igual que numerosas ciudades en desarrollo, sufre la patología de crecer, acelerada, desordenada y horizontalmente. Esto conlleva a innumerables externalidades negativas: problemas de movilidad, contaminación, inseguridad y adicionalmente segrega hacia la periferia a los sectores más vulnerables de la población.

16. Victor Bermudez

Desde hace unas décadas, los PTI se han convertido en espacios de reflexión urbana, debido a su importancia y condición única dentro del tejido urbano. Se sabe que la caracterización principal que se le atribuye a los polígonos de intervención es la de espacios abiertos, aunque ésta no sea una característica propia de ellos.

17. Fernanda Robles



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Preocupa que 1.485 barrios estén pendientes de regularización y, por lo tanto, de presupuestos municipales de obras. Reflejan el crecimiento desordenado durante décadas, que incluye usos no compatibles de suelo

y zonas no delimitadas en casi toda la ciudad. Ojalá que el PUGS ponga orden a todo esto.

18. Esther Almeida

Quito enfrenta el despoblamiento del Centro Histórico, trabas burocráticas a nuevos emprendimientos, confusión en las delimitaciones de zonas comerciales e industriales, miles de barrios pendientes de regularización, y usuarios del transporte público a la espera de mejora de acceso, calidad y seguridad. De esto hay que hablar!!!

19. Arturo Valdivieso

Espero que traten aspectos geomorfológicos y ambientales, que son los elementos que definen la forma de planificar los asentamientos urbanos, y que además se puedan analizar a profundidad los aspectos que inciden en los sistemas viales, formas de predios y manzanas, que ayudan a entender lo que pasa en territorio.

20. Salomé Torres

Felicito al CAE-P por esta iniciativa. La verdad es que estos instrumentos no son fáciles de entender; son complejos; muy técnicos y estos espacios son indispensables para que todos podamos tener claro estas estrategias y planes para la ciudad.

21. Leandro Silva

Como arquitectos debemos acoplarnos al plan de uso y gestión de suelo de Quito familiarizándonos con las regulaciones y directrices establecidas en dicho plan. Debemos asegurarnos de diseñar y proponer proyectos que cumplan con las normativas de zonificación, densidad, altura y uso del suelo definidas en el plan.

22. Pepe Gámez

Como normativa, el PUGS contribuye a evitar la congestión en la ciudad, a mejorar la infraestructura y servicios, y proteger el entorno ambiental y cultural.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

23. Rosa Aguirre

No olvidemos que Quito, al igual que numerosas ciudades en desarrollo, sufre la patología de crecer, acelerada, desordenada y horizontalmente. Esto conlleva a innumerables externalidades negativas: problemas de

movilidad, contaminación, inseguridad y adicionalmente segrega hacia la periferia a los sectores más vulnerables de la población.

24. Pepe Gámez

Como normativa, el PUGS contribuye a evitar la congestión en la ciudad, a mejorar la infraestructura y servicios, y proteger el entorno ambiental y cultural.

25. Bryan Andrade

El PUGS debería contemplar también proyectos concretos de conservación y protección (no solo usos de suelo) para los elementos geodinámicos de la ciudad, como son sus fallas geológicas (montañas) para así impedir el crecimiento edificatorio en dichos lugares, los cuales representan importantes estructuras biofísicas de la ciudad.

26. Martina Suárez

¿Las actuales condiciones de crisis económica, social y ambiental que enfrenta el país son adecuadas para implementar el PUGS? Dejo esta pregunta para que sea considerada en el diálogo. Muchas gracias por la iniciativa.

27. Ximena Morocho

En la actualidad, las relaciones y flujos dentro del espacio geográfico deben ser sostenibles, lo más armónicos entre sí. Entonces, el PUGS no debe ser visto como mera herramienta burocrática y técnica, sino como elemento fundamental para marcar el modo de utilización del entorno geográfico y natural.

28. Felipe Guevara

Instrumentos como el PUGS han sido técnicamente trabajados y van más allá de una visión política o de desarrollo específico, se basan en lo establecido por Naciones Unidas y adoptados mediante Hábitat III por 197 países. Mi duda sería: ¿estos instrumentos serán entendidos como tal por autoridades de Quito y los distintos gremios?

29. Rafael Carvajal

El concepto de la ciudad compacta se fundamenta en rigurosos estudios que han identificado una fuerte relación entre los niveles de productividad de una ciudad y sus niveles de densidad poblacional. Esta visión de Quito

2040 para convertir a la capital en una urbe más productiva, competitiva e inclusiva, ¿está incluida en el PUGS?

30. Valentina Osorio

¿Cómo será Quito en 12 años? Esta pregunta puede ser el inicio del debate sobre el PUGS, un instrumento que contribuirá a la protección del medio ambiente y a mejorar la calidad de vida de los habitantes al garantizar un crecimiento planificado y bien regulado en Quito, algo que tanta falta hace.

31. Esteban Rodríguez

El plan de uso y gestión del suelo en Quito es importante para asegurar un desarrollo urbano sostenible, equitativo y ordenado en la ciudad. Este plan ayuda a controlar la expansión descontrolada, preservar áreas verdes, promover la infraestructura adecuada y evitar conflictos por el uso del suelo.

32. Ana Lucía Soteldo

Me parece que el PUGS es muy necesario para regular la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio y las intervenciones en el territorio, proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

33. Andrés Astudillo

La ausencia de una regulación urbanística nacional no ha permitido que el modelo territorial permee con fuerza en territorio. El PUGS viene a establecer las políticas y actuaciones que propenden a la recuperación de espacios para usos colectivos y equipamiento público, la salvaguardia del patrimonio y la integración de los usos de suelo.

34. Richard González

Estas discusiones son importantes porque los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen una imperante necesidad de actualizar los usos y ocupaciones del suelo en sus territorios, así como adaptar nuevas

disposiciones para la construcción de un plan de ordenamiento y desarrollo, ya que muchos aún planifican con normas elaboradas en los 80

35. Luisa Anzola

Es muy necesario debatir sobre las licencias urbanísticas que requieran un Informe de Compatibilidad y Uso de Suelo (ICUS) para ser otorgadas en predios con uso de suelo “De Reserva” localizados en polígonos determinados para plan parcial de expansión urbana.

36. Edmundo Cáceres

Quisiera saber si es verdad que las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido podrán seguir funcionando cuando hubieren obtenido el comprobante de ingreso de trámite de LUAE emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia. Gracias por la iniciativa.

37. Carolina Paredes

Deben meterle la lupa al componente urbanístico que abarca cuestiones más específicas sobre el uso y la ocupación del suelo, tales como, instrumentos de gestión de suelo, norma urbanística, entre otros, los cuales pueden ser actualizados bajo condiciones determinadas en la ley.

38. Aquiles Torres

El PUGS es importante y debe aplicarse porque en este se establecen e instrumentalizan las políticas y actuaciones mediante las cuales se tiene por objeto definir mecanismos eficaces que permitan una óptima gestión del suelo y viabilizar los planeamientos definidos en el PDOT.

39. Ricardo Zurita

Hay que profundizar en las actividades económicas correspondientes a las tipologías que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

*y no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con el PUGS.
¿Podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual?*

40. Cristóbal Lander

Estoy a favor de la propuesta de modelo de gestión de Quito, la de una ciudad compacta, policéntrica, que promueva la equidad territorial, “la ciudad de los 15 minutos” como le llaman donde los pobladores no deban recorrer largas distancias para acceder a servicios, equipamiento, trabajo y vivienda.

41. Melissa Rauseo

El PUGS ha sido debatido en el Pleno del Concejo Metropolitano, y como toda propuesta, ha recibido más de una crítica. Es importante que como arquitectos conozcamos las líneas maestras del plan para entender las matrices por las que caminará la ciudad. ¿Qué ciudad queremos para el futuro? Pregunta clave para definir estos instrumentos.

42. Andrés Sanchez

La asignación de usos en un PIT debe ser transparente y considerar el impacto en la calidad de vida. El enfoque debe ser integral y sostenible.

43. Andrés Cordero

Desde mi perspectiva, la determinación de usos y aprovechamientos dentro de un PIT debería ser un proceso transparente y participativo, considerando tanto necesidades locales como impactos ambientales para un desarrollo equitativo y sostenible

44. Valeria Gómez

Al crear zonas con normativas favorecedoras para inversiones, los PIT refuerzan la segregación, especulación y expulsión de grupos vulnerables a áreas sin ventajas. ¿Busca esta política municipal la exclusión social de manera deliberada?



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE - P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

45. Luis Morales

El PIT, delimitado geográficamente como polígono, busca homogeneidad ambiental, paisajística e histórica. El municipio interviene para preservar, consolidar o renovar. ¿Cómo fomenta la intervención en el PIT el crecimiento de centralidades o micro centralidades?

46. Ulises Carrera

La "frontera" entre un Polígono de Intervención Territorial PIT y otro, debería tener características claras de transición. la definición de límites dentro de la ciudad consolidada se ven en el papel, en los mapas y planes, pero la realidad es otra: ¿cómo el PUGS solventa estas transiciones? ¿Bajo qué parámetros?

* * *



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

SIS TEMA TIZA CIÓN

2do Diálogo Participativo PUGS
ESTÁNDARES DE EDIFICABILIDAD
20 de septiembre de 2023

Elaborado por: Arq. Pablo Trejo
Coordinador de proyectos especiales en la ECP

Conoce más en:
<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>



PANELISTAS:



Carolina Proaño L.
Especialista en urbanismo
y sostenibilidad.



Pablo Trejo
Especialista en Normativa
de Construcción y Sostenibilidad.



María Samaniego
Presidente del Colegio
de Arquitectos de Pichincha

MODERACIÓN:



Miércoles 20
SEPTIEMBRE DE 2023



17:30
ENTRADA LIBRE, previo registro.



Sede CAE-P
Núñez de Vela N35-204
e Ignacio San María. Sector Iñaquito



QUITO **NECESITA TU VOZ**

1. Antecedentes

Los Diálogos Participativos son un espacio que implementó el CAE-P desde hace algunos años con el fin de abrir y posicionar en el círculo de profesionales de la arquitectura, y otros actores afines para el desarrollo urbano, para un diálogo amplio y democrático. En ellos se debaten, profundizan y reflexionan sobre temas coyunturales para el país o las ciudades.

Durante los últimos meses del 2023, se llevaron a cabo cuatro Diálogos en las que se promovió una participación abierta y constructiva con exposiciones técnicas y la participación de arquitectos, urbanistas, estudiantes y otros actores técnicos y comunitarios, en torno a temas específicos de alto impacto en el contexto de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a completarse en el 2024. Los temas de cada Diálogo fueron:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Polígonos de Intervención Territorial | Agosto 30, 2023 |
| 2. Estándares de Edificabilidad | Septiembre 20, 2023 |
| 3. Concesión Onerosa de Derechos | Octubre 11, 2023 |
| 4. Centralidades de Quito | Noviembre 15, 2023 |



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

2. Síntesis crítica desde la sistematización experta

Los estándares de edificabilidad, tanto urbanos como de sostenibilidad, se han venido aplicando en Quito desde hace más de 10 años y su conocimiento, aplicación y mejoramiento es un punto que rescatar.

Si bien es cierto, han sido tratados únicamente por un grupo reducido de profesionales estos han sido adaptados a la ciudad y muchos de los criterios de aplicación ya son propios de Quito.

Estos estándares deben ahora ser sujetos de aplicación en todos los sectores de la ciudad y no sólo en el hipercentro. Este trabajo, si bien es complejo, requerirá ajustes, pero no necesariamente replantearlos.

El objetivo en la reforma del PUGS es, entre otros:

- Simplificar los estándares y reducir su número; a su vez reducir los subcriterios de aplicación de cada uno y centrarse sólo en un par de objetivos de cada uno. Por ejemplo: en bicicletas, enfocarse únicamente en la provisión de puestos de corta y larga estancia.
- Mantener el criterio de puntaje, debido a que este permite un grado de aplicación de un mismo estándar para edificios pequeños y solo su mayor aplicación se ve reflejado en un mayor o menor puntaje.
- Revisar el sistema de clasificación de escalas y la fórmula para obtención del puntaje requerido.
- Homogeneizar la aplicación de estándares urbanos y rurales
- Abrir la discusión al público previo las reformas al PUGS

3. Resumen intervenciones ponentes

Arq. María Samaniego - Presidente CAE-P - Moderadora

- El CEA ha impartido capacitaciones para el público y profesionales que han estado interesados en conocer el PUGS.
- Los diálogos participativos a través de la plataforma Quito tu voz, serán insumos para la reforma que el Municipio planea realizar hasta mayo del próximo año.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Arq. Pablo Trejo - Técnico Entidad Colaboradora de Proyectos ECP del CAE-P

- Los estándares aparecen en la normativa ecuatoriana a través de la LOOTUGS en 2016.
- En año 2011 se inicia el proceso de condiciones para acceder a mayor edificabilidad OM 106.
- En año 2016/17 parámetros resolución 13-2016 en ZUAE, BRT y METRO.
- En año 2017/20 parámetros resolución 14-2017.
- En año 2020/26 parámetros y se aplica por escala y se tiene estándares urbanos y de sostenibilidad OM 003 - ecoeficiencia.
- En año 2022 PUGS y OM 044: 13 estándares urbanos y 21 de sostenibilidad.
- Estándares urbanos con puntaje y estándares rurales por aplicación.
- Sugiere que los estándares sean más evidentes por la ciudadanía y los habitantes.

Arq. Carolina Proaño L. - Especialista en urbanismo y sostenibilidad - Directorio CAE-P

- Quito ha decidido que el acceso a mayor edificabilidad sea a través del cumplimiento de estándares.
- Los estándares promueven el desarrollo sostenible del territorio el cual se alinea a la visión del DMQ.
- A través del CIUQ se puede observar que los proyectos de la versión ecoeficiencia se concentran en alrededor de la Carolina.
- La mayoría de los proyectos están en la escala grande y extragrande y de uso residencial.

4. Participaciones del público

- **Lorena Casco**

Solicita información tributaria cuando se accede a incremento de edificabilidad.

Ninguno de los ponentes tiene información tributaria en estos casos, sin embargo, se traslada la pregunta a personeros municipales



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

- **Felipe Corral**

¿Cuáles son los estándares más accesibles para el incremento de edificabilidad?

¿Cuántos proyectos se aprobaron en ecoeficiencia?

Los estándares son más accesibles agua, energía, materiales y urbanos.

Los proyectos aprobados en ecoeficiencia fueron 36, máxima 3 y 14 en proceso.

Buscar sostenibilidad sólo con sistemas no es enteramente sostenible.

- **Patricio Álvarez**

Consulta sobre la aplicación de comercio y servicio en PB y unificación de acera y retiro frontal.

Sugiere comercio y servicios sólo para vías arteriales y colectoras además integración al espacio público sólo en proyecto mayores a 4 pisos.

Sin embargo, el uso mixto permite dinamizar el espacio público.

- **Rodrigo Jaramillo**

Comenta sobre la excesiva normativa que dificulta el desarrollo inmobiliario describe cómo la ECP redacta una observación.

Las zonificaciones más beneficiosas ya no aplican a todo el lote sino sólo a la parte donde le corresponde evitando así que calles secundarias queden bloqueadas por una edificabilidad mayor por otra parte existe textos normativos que obligan que ciertos aspectos se deban cumplir así no sean del todo válidos o rompan con criterios de diseño del arquitecto.

Se debe plantear la posibilidad de normar sobre lo existente y no solo solo sobre lo nuevo. Pensar en el reciclaje de edificaciones.

- **Felipe Baquero**

Solicita criterios sobre la aplicación del ángulo alfa.

El ángulo alfa buscaba mitigar la ausencia de sol hacia los vecinos.

La resolución municipal de julio 2023 permite suprimir el ángulo alfa al dejar un espacio público de calidad en dos pisos de altura.

¿Cómo se aplica el PUGS en proyectos ampliatorios sobre proyectos de construcción informal?

Los estándares son 3 para proyectos de edificabilidad básica

Los proyectos de construcción informal sujetos de ampliación los estándares sólo aplican en la parte ampliada

Algunos estándares reducen el costo de la edificación como es estacionamientos en subsuelo y superficies vidriadas

Aplicar a la sostenibilidad debería convertir el proceso expedito

- **Hernán Mejía**

Manifiesta que los estándares sólo podrán cambiar cuando se reforme el PUGS

Los estándares deberían ser sólo para el incremento de edificabilidad.

- **Andrea Alvarado**

Expone que es complicado el cumplimiento al pie de la letra los estándares y como están redactados. La reforma es imperativa para poder solucionar los errores de aplicación de los estándares.

Ya se han expresado los puntos que deben ser corregidos y la urgencia para poder hacer las correcciones.

La ECP no tiene la obligación de mediar ante el municipio, pero lo hacen debido al compromiso con los usuarios.

- **MB**

El arquitecto contemporáneo debe actualizarse para enfrentar estos nuevos retos y eso se extiende a los revisores de la ECP.

- **Grace Yépez**

Es necesario ampliar los estándares a todos los requerimientos actuales como carbón cero, número de árboles por persona y otros. Revisar la verificación de aplicación de los estándares.

- **Gabriel Cásares**

Propone buscar la posibilidad de dar mayor valor al espíritu de la norma que a lo que textualmente escrito.

La ECP realiza mucho diálogo a la interna para que la aplicación sea lo más homogénea posible.

- **Felipe Corral**

Manifiesta que la discrecionalidad es peligrosa para la ECP por lo que es imposible tener una respuesta concreta sobre consultas puntuales

- **María Samaniego**

La STHV actual ha estado dispuesta a conversar y escuchar las sugerencias, pero los procesos internos del municipio son lentos.

- **NN**

La norma es realizada sin considerar la realidad de la ciudad.

Integrarse al CAE permite tener una voz más fuerte

- **Raúl Iturralde**

Sugiere buscar una línea de comunicación entre el CAE y la ciudadanía para hacerles conscientes de los cambios que genera una norma.

El CAE es un espacio ciudadano y se debe a ellos.

- **Carolina Proaño I**

Señala que los procesos complejos sólo complican el cumplimiento de la normativa

Los estándares son sólo para edificaciones nuevas y además buscar la revitalización de edificios existente.

promueve profundizar en el espíritu de la norma en una dirección más clara.

5. Comentarios del tema en la plataforma Quito tu voz.

<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>

A través de la plataforma Quito tu voz se receptaron los comentarios de la ciudadanía, los cuales se resumen a continuación:

1. Jorge Valverde

Por favor en los proyectos por línea deben ir los planos con la firma electrónica del profesional, porque de lo contrario pueden ingresar los planos sin las firmas del profesional y sin él saberlo, Desintecsa exige la firma electrónica. Gracias.

2. Cristian Espín

Mi interés es saber acerca de la normativa vigente en la construcción de edificios eco-eficientes en el cantón Quito.

3. Pedro Gómez

La diversificación de estos espacios de diálogo es de gran impacto en la sociedad relacionada a la construcción, como profesionales nos permite estructurar directrices para la edificabilidad de diferentes proyectos en el DMQ.

4. Ivan Guayasamin

Con respecto al diálogo sobre estándares. Involucrar a docentes y estudiantes para que vayan tomando conciencia de estos aspectos que a la final es el futuro a corto y mediano plazo y no se olviden de motivar la actualización de conocimientos tanto en los estudios de las profesiones de la construcción, como de los "profesionales" activos.

5. Lucía Narvaez

Sería importante que se comunique a los ciudadanos la problemática de la norma, sus procesos y tiempos complicados por la nueva metodología y gestión; además, es importante buscar a las autoridades que tienen la potestad resolutive.

6. Edgardo Ferrer

*¿De qué manera asegurar los estándares de calidad en la edificabilidad?
Pregunta para debatir en el diálogo.*

7. Stalin Mejía

Para aplicar estándares hay que hacer un estudio de la aplicación de estos a diversos modelos de desarrollo urbano para conocer su adecuación a la realidad, de tal forma que puedan evitarse determinadas formulaciones de estándares que no son aplicables a todos los casos.

8. Eugenia Ramírez

¿Cómo saber si un terreno es edificable? Por favor responder esa pregunta, gracias y felicitaciones por el evento.

9. Bernarda Lorens

Los estándares son beneficiosos para promotores y constructores porque les permiten aprovechar de mejor manera los predios en los cuales desarrollan, o planean desarrollar sus proyectos, generando edificaciones de mayor escala y con mayor aprovechamiento, reduciendo el porcentaje del costo del terreno en el proyecto.

10. Ernesto Guevara

Creo importante que además de hablar de estándares de edificabilidad, puedan hablar de los derechos de edificabilidad como instrumentos para alcanzar la equidad en el territorio. Pueden tomar de referencia la experiencia de Colombia, país vecino con buenos resultados. Saludos.

11. Luis Perdomo

Importante tema. La edificabilidad es uno de los factores principales que afecta la productividad laboral. Sin embargo, una extensa revisión de la literatura revela la ausencia de investigación sobre sus efectos en obras de construcción de concreto reforzado, especialmente a nivel del oficio del trabajo de moldeado. Hay que profundizar.

12. Luisa Andreina Cisneros

"Los elementos que configuran un modelo de ciudad más habitable y sostenible no son estáticos, sino que están vinculados a flujos de movilidad, a variables de confort, edificabilidad y otros factores propios de la ciudad. Los criterios de análisis del espacio público requieren de un enfoque sistémico y de una visión concordante."

13. Gina Granizo

Dispuesta a aportar y aprender.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

14. César López

La ciudad no para de crecer, sobre planes y propuestas donde legislación más regulaciones abundan en demasía, pero los problemas persisten, ¡la falta de conciencia ciudadana para valorar la capacidad de volver a SER la CAPITAL y lograr el desarrollo respetando su entorno!

15. Gabriel Casares

Los estándares de edificabilidad, surgen de una buena intención, sin embargo, en la aplicación de la norma para aplicar estos estándares, se encuentran ciertas inconsistencias en el cómo se debe ejecutar ciertos parámetros. Pero debería existir un canal para que quienes aplican los estándares en la práctica retroalimentan la norma.

16. Wilman Sumbana

FELICITACIONES

17. Francisco Moreta

Me preocupa que los mapas mostrados en la anterior reunión por parte de funcionarios del DMQ se los haga con un catastro desactualizado, porque el último realizado fue en el 2010, de todas maneras, agradezco al CAE por la iniciativa.

18. Claudia Aldana

La doctrina urbanística suele establecer límites de edificabilidad en función de la superficie del ámbito y el destino (uso) conocido o previsto, de acuerdo con una lógica que equilibra características funcionales de usos permitidos en la construcción con componentes ahora más identificados con la sostenibilidad ambiental.

19. Erika Torres

He participado de capacitaciones, diálogos, etc en el cae, pero por cuestiones de movilidad, lugar de domicilio o trabajo se me ha hecho imposible asistir a los últimos eventos, es posible que puedan transmitir por plataformas en vivo o streaming muchas gracias.

20. Cecilia González

No hay duda que el Municipio del DMQ ha generado herramientas novedosas para el mercado inmobiliario, que, si bien pueden ser perfeccionadas, deberían ser replicables en otras urbes del país. Estos mecanismos permiten cambios en



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

el uso de suelo siempre que medie una justificación adecuada por parte del promotor.

21. Pedro Alvear

¿Cómo lograr que las edificaciones cumplan con el requisito de evitar el bloqueo de luz natural entre edificios? En Quito no se cumple ni nadie lo hace cumplir.

22. Cristian Bastidas

Los parámetros de edificabilidad deben estar contemplados en las nuevas construcciones de viviendas, edificios, ¿etc o solo para edificaciones sostenibles?

23. Mireya Torres

"Hola, buenas tardes. ¿Me podrían aclarar cuál es la diferencia entre edificabilidad básica y edificabilidad máxima?"

24. María Lourdes Cisneros

El incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo en Quito representa más oportunidades para los promotores. Esto es positivo siempre y cuando se ajusten al concepto de ciudad compacta y conectada, que generan una cohesión social con mayores actividades, así como facilidades para quienes habitan.

25. Matías Morán

El estudio de la aplicación de los estándares a diversos modelos de desarrollo urbano permitirá conocer su adecuación a la realidad, de tal forma que puedan evitarse formulaciones de estándares que no son aplicables a todos los casos; o bien para evitar ciertos modelos de desarrollo que no permiten una materialización razonable.

26. Leonardo Santos

Existe un apartado en estos estándares que se enfoca en la eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua. Ojalá logren analizar este tema porque determina los requisitos de incorporación de aparatos hidrosanitarios eficientes en el proyecto para la aplicación del estándar de eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

27. Ana Julia Bayona

Son importantes los estándares de edificabilidad porque definen estrategias para el confort ambiental del usuario, eficiencia en el uso de energía debido a planificación en los criterios de diseño, y a reducir la isla de calor urbana.

28. Carola Mendoza

Desde mi punto de vista, los Estándares Sostenibles de aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos son claves porque contribuyen a la reducción de la demanda de energía por consumo energético de la edificación y del relacionado a la movilidad.

29. Felipe Torres

¿Qué pasa si el proyecto tiene distintos usos en la misma edificación o el proyecto está conformado por varios bloques constructivos? Es uno de los aspectos que no siempre queda claro cuando se explica la aplicabilidad de estos estándares.

30. Lucía Barranco

Espero que en este encuentro se profundice en el estándar mínimo para edificabilidad básica, para edificabilidad máxima, para puntaje y para puntaje extra, así como el proceso de cálculo y tabla de puntaje, aspectos poco abordados aún.

31. Ricardo Zurita

Me permito recordar que la aplicación del estándar de edificabilidad ayuda a ejercer la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al suelo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante la asignación de la edificabilidad básica y máxima. Así que son un incentivo para promover la construcción de espacios más sostenibles

32. Jorge Palacios

La pérdida del paisaje es algo que se está dando gracias a la construcción de nuevos edificios y la aplicación de retranqueos es una solución muy poco efectiva para su conservación. La ciudadanía en general y los habitantes de los predios existentes tenemos el derecho de seguir disfrutando del hermoso y privilegiado paisaje de Quito.



DIALOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

33. Verónica López

Es necesario tener en cuenta que debe ser una herramienta flexible en su aplicación para que sea posible la accesibilidad de su aplicación a todos y no solo al desarrollo “elite”. Hay que promover un desarrollo sostenible que mejore la calidad de vida de los ciudadanos y del entorno urbano y natural.

* * *



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

SIS TEMA TIZA CIÓN

3er Diálogo Participativo PUGS
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS COD
11 de Octubre de 2023

Elaborado por: Arq. Henry Carrión
Especialista en urbanismo y planificación territorial

Conoce más en:
<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>



PANELISTAS:



Cristina Gomezjurado
Gerente de la EP Metropolitana
de Hábitat y Vivienda



Rubén Paredes Cortez
Gerente de Operación
Urbana de la EPMHV

MODERACIÓN:



María Samaniego
Presidente del Colegio
de Arquitectos de Pichincha

 **Miércoles 11**
OCTUBRE DE 2023

 **17:30**
ENTRADA LIBRE, previo registro.

 **Sede CAE-P**
Núñez de Vela N35-204
e Ignacio San María. Sector Iñaquito



QUITO **NECESITA TU VOZ**

1. Antecedentes

Los Diálogos Participativos son un espacio que implementó el CAE-P desde hace algunos años con el fin de abrir y posicionar en el círculo de profesionales de la arquitectura, y otros actores afines para el desarrollo urbano, para un diálogo amplio y democrático. En ellos se debaten, profundizan y reflexionan sobre temas coyunturales para el país o las ciudades.

Durante los últimos meses del 2023, se llevaron a cabo cuatro Diálogos en las que se promovió una participación abierta y constructiva con exposiciones técnicas y la participación de arquitectos, urbanistas, estudiantes y otros actores técnicos y comunitarios, en torno a temas específicos de alto impacto en el contexto de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a completarse en el 2024. Los temas de cada Diálogo fueron:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Polígonos de Intervención Territorial | Agosto 30, 2023 |
| 2. Estándares de Edificabilidad | Septiembre 20, 2023 |
| 3. Concesión Onerosa de Derechos | Octubre 11, 2023 |
| 4. Centralidades de Quito | Noviembre 15, 2023 |



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

2. Síntesis crítica desde la sistematización experta

La Concesión Onerosa de Derechos COD es un instrumento de planificación y de financiamiento del desarrollo urbano bastante estudiado y aplicado a nivel mundial y particularmente en América Latina existen casos exitosos de su ejecución, como Brasil y Colombia.

La importancia de esta herramienta radica en que **se da la posibilidad a los propietarios del suelo en ciertos sectores de la ciudad, de tener un mejor o mayor aprovechamiento con la finalidad de incrementar las posibilidades de los proyectos, generando en este proceso una ganancia o utilidad extraordinaria, de la cual el municipio también participa a través de la aplicación de una fórmula.** Pero más allá de los valores que pueda recibir la municipalidad, lo interesante es que su destino es el de **dotar de infraestructura, equipamiento y vivienda de interés social a sectores de la ciudad que adolecen de una buena cobertura de servicios.** Con este antecedente, la COD se constituye en un instrumento que permite una distribución equitativa (al menos en teoría) de los beneficios que se obtienen de la planificación urbana.

Un aspecto importante a rescatar es que **existe la posibilidad de participación de las organizaciones de la sociedad civil en la elaboración y presentación de los proyectos que formarán parte del catálogo;** sin embargo, al momento esta es una expectativa que esperemos que en el ejercicio de la aplicación de la COD se pueda consolidar de manera eficiente y eficaz y que no quede solamente plasmado de manera teórica como un anhelo de participación ciudadana.

Para finalizar **es importante que la ciudadanía pueda participar también en la fiscalización de la implementación de los proyectos y del uso que se les dé a los fondos que se obtengan de la aplicación de la COD,** con el objetivo primero de transparentar el acceso a la información y segundo, de garantizar que efectivamente los recursos sean utilizados en la ejecución de programas de vivienda de bajo costo y de provisión de equipamientos y servicios a los sectores más vulnerables y abandonados de la ciudad.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

3. Resumen intervenciones ponentes

Para entender mejor de qué se trata la Concesión Onerosa de Derechos (COD) como instrumento de planificación territorial y financiamiento del desarrollo urbano, se invitó a los arquitectos **María Cristina Gomezjurado y Rubén Paredes Cortez**, Gerente de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y Gerente de Operación Urbana de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda respectivamente, quienes, a través de sus intervenciones, explicaron los aspectos principales de la COD y el Catálogo de Proyectos, que se financia a partir de los valores recaudados por la COD.

Arq. María Cristina Gomezjurado - Gerente de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda.

Respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, María Cristina indica que **se trata de un mecanismo que permite la distribución equitativa de los beneficios que se producen producto de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general**; en otras palabras, cuando se produce una modificación en la norma que permite un mejor o mayor aprovechamiento urbanístico que genera un beneficio económico para el propietario de un determinado predio, parte de este beneficio adicional es canalizado hacia el Municipio de Quito (MDMQ) a través de la aplicación de la COD, valores que a su vez serán utilizados en el mejoramiento de hábitat de zonas de la ciudad que no prestan condiciones adecuadas de vida, a través de intervenciones en mejoramiento de espacio público, dotación de infraestructura y equipamiento y construcción de vivienda de interés social.

Explicó además que los ámbitos de aplicación de la COD incluyen:

- transformación de suelo rural a rural de expansión urbana o suelo urbano
- aumento de edificabilidad en número de pisos
- aumento del Coeficiente de Ocupación en Planta Baja (COS PB) o del Coeficiente de Ocupación Total (COS total)
- cambio del lote mínimo
- aumento del área útil por sobre el coeficiente de edificabilidad en subsuelos
- transformación de la clasificación del suelo o cambio del uso de suelo y finalmente cuando el COS total del PUGS es mayor al COS total del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Los valores a pagar por la COD (vale precisar que es una herramienta de la cual se puede o no hacer uso), **se calculan en la administración zonal correspondiente en base a una fórmula establecida en el PUGS** y la recaudación la receipta el operador urbano (en este caso la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda), que es el encargado de administrar y gestionar esos recursos a través de la ejecución del catálogo de proyectos. Las modalidades de pago pueden ser: de contado, en cronograma de pagos, en especie o mixtas.

El operador urbano por definición, es el ente gestor y ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas y proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el PMDOT y PUGS; en el caso de Quito, corresponde a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EMPHV) desempeñar estas funciones. **Su principal objetivo es el de fomentar y gestionar el suelo para la oferta de vivienda de interés social, así como la dotación de equipamiento e infraestructura para garantizar el derecho a la ciudad.**

Para finalizar su intervención, explica que la gestión del operador urbano debe enfocarse en ciertos aspectos precisados en el PUGS, como son las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), que se constituyen en áreas de la ciudad en las que se prevé el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, para los cuales la EPMHV es la encargada de la gestión del suelo. Además, las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) serán determinadas y gestionadas por el operador urbano para su desarrollo, de la misma manera los Proyectos Integrales, el Banco de Suelos y el Catálogo de Proyectos, son competencias y responsabilidades del operador urbano.

Arq. Rubén Paredes - Gerente de Operación Urbana de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Para conocer un poco más acerca del **Catálogo de Proyectos** para el desarrollo urbano, se tuvo la participación del Arquitecto Rubén Paredes, quien en principio destaca que dicho catálogo **está orientado al desarrollo de proyectos que abarcan dos categorías fundamentales: primero, construcción de vivienda adecuada y digna con énfasis en vivienda de interés social y segundo, dotación de equipamientos y sistemas públicos de soporte, en consonancia con los principios del derecho a la ciudad.**



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

El catálogo de proyectos será estructurado y gestionado por el operador urbano (EMPHV) y el mecanismo de priorización y aprobación de los proyectos se realizará a través de una comisión técnica conformada por el operador urbano, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV) y la Secretaría de Planificación. Los proyectos seleccionados se financiarán con los recursos provenientes de la COD.

Los proyectos que conforman el catálogo, están orientados a dotar de infraestructura y equipamiento (en general, de sistemas públicos de soporte), **a zonas que tienen poca oferta de servicios**. Rubén explica que la mayor concentración y diversidad de equipamientos se da en el hipercentro de Quito, por lo que la decisión de localización de los proyectos del catálogo se enfoca en dotar de equipamiento a sectores de la ciudad fuera del hipercentro y que tienen déficit en la cobertura de equipamiento y servicios.

Los tipos de proyectos que pueden formar parte del catálogo **se agrupan en las dos categorías** mencionadas anteriormente:

- en la primera, que trata de vivienda de interés social, se pueden desarrollar proyectos relacionados con recuperación de bienes inmuebles para producción de vivienda de interés social, mejoramiento de condiciones de habitabilidad y construcción de vivienda nueva,
- en la segunda, que trata de sistemas públicos de soporte, se pueden incluir proyectos vinculados con espacio público, redes de infraestructura de servicios básicos, equipamientos sociales, gestión de riesgos de desastre y cambio climático y movilidad sostenible.

Explica que, a pesar de que la norma es explícita en indicar que los proyectos que formarán parte del catálogo, éstos deben ser entregados al operador urbano por parte de las entidades municipales, actores de la sociedad civil; también pueden presentar sus proyectos para que puedan ser financiados a través de la COD, en tanto estén alineados con las categorías que mencionamos anteriormente y expuestos en coordinación la entidad municipal correspondiente de acuerdo con la temática que aborde el proyecto. Actualmente el municipio está trabajando en crear una base de costos unificados para en base a ella estandarizar los procesos y realizar una evaluación adecuada de los proyectos presentados.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Respecto a la evaluación de proyectos, expresa que **existe una sistematización de criterios que determina la prioridad de un proyecto sobre otro**. Esta sistematización está dada en el PUGS e incluye los siguientes aspectos:

- en primer lugar, centralidades: es importante que un proyecto se desarrolle dentro del sistema de centralidades establecido en el PUGS,
- segundo, que se inscriban en Polígonos de Intervención Territorial (PITs) y que tengan un tratamiento urbanístico prioritario,
- tercero, que estén articulados con otras intervenciones territoriales impulsadas por el municipio,
- cuarto, que los tipos de proyecto se encuentren dentro de las categorías establecidas y,
- quinto, que la estructura de los proyectos presentados, tanto en términos de costos, así como participación de la ciudadanía en su ejecución, cumplan con criterios establecidos por la normativa vigente.

En lo referente a la forma de pago de la COD, cuando algún beneficiario de mayor o mejor aprovechamiento urbano en su predio no desee cancelar el valor de la COD de contado o bajo cronograma de pago, puede pagar en especie. Explica que este mecanismo consiste en pagar el valor correspondiente a la COD mediante la ejecución de algún proyecto del catálogo por parte del beneficiario, siempre bajo los parámetros establecidos por el operador urbano, que incluyen la suscripción de contratos incluyendo las garantías correspondientes, la emisión de la licencia metropolitana correspondiente, ejecución de obras y finalmente la recepción y la liberación de las garantías, siempre bajo la fiscalización y supervisión de las entidades municipales competentes.

Existe la intención del municipio de generar alianzas con el sector privado (principalmente con el sector de la construcción) y la sociedad civil, para la ejecución de proyectos pensados para las unidades de actuación urbanística de Chillogallo y la Y, que se enfocan principalmente en producción de vivienda y equipamiento, así como también proyectos de recuperación de casas patrimoniales en el centro histórico.

4. Participaciones del público

Uno de los aspectos que llamó mucho la atención de los participantes fue la posibilidad de generar vivienda de interés social a partir de la regeneración de bienes inmuebles, particularmente en el Centro Histórico, ya que se evidencia que existen muchos inmuebles en este sector de propiedad tanto pública como privada que pueden recuperarse para generar vivienda de bajo costo dentro del hipercentro de la ciudad. Sin embargo, a pesar de que esta idea es respaldada por los panelistas, éstos manifiestan que a corto plazo las intervenciones se enfocarán en las unidades de actuación urbanística de Chillogallo y la Y, debido a que en ellas la totalidad del suelo está bajo propiedad del municipio lo que facilita la gestión, en tanto, intervenciones en suelo privado son más complejas debido a la naturaleza de la propiedad.

Otro aspecto importante que expresaron los participantes se refiere a las proyecciones de recaudación que el municipio espera lograr a través de la COD y también se consultó a los panelistas cual es el valor que se ha logrado recaudar desde que entró en vigencia el PUGS.

- **Cristina Gomezjurado**

La figura de la COD viene siendo implementada a partir del 2012 bajo el nombre de ZUAE (una norma menos completa y compleja que la que existe ahora) y que se había logrado una recaudación con corte al 2021 de aproximadamente 20 millones de dólares. Bajo la figura de la COD, desde abril de 2023 hasta la presente fecha nos comenta que se han recaudado aproximadamente 300.000 dólares, respecto a las proyecciones, manifestó que al momento no se ha realizado un cálculo.

- **María Samaniego**

- Muestra su preocupación respecto a la forma en la que se garantizará que las intervenciones que se realicen con base en la COD tengan una calidad arquitectónica y urbana adecuada, adicionalmente consulta a los expositores respecto a los procesos mediante los cuales la sociedad civil puede hacer llegar sus propuestas de proyectos al operador urbano. Respecto a la primera inquietud



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

- Rubén Paredes indica que la forma en cómo está estructurado el catálogo de proyectos, garantiza el seguimiento y la calidad de los proyectos ejecutados, debido a la sistematización de los procesos, en lo referente a la forma de participación de la sociedad civil en la elaboración de proyectos para el catálogo, menciona que se realizarán convocatorias abiertas para que la ciudadanía pueda tener una participación activa en la formulación de propuestas. Además, menciona que se solicitará la participación del sector privado en lo que se refiere a la necesidad de financiamiento para el desarrollo inmobiliario en las unidades de actuación urbanística.

- **Narcisa Ortega**

- Como miembro de la entidad colaboradora del Colegio de Arquitectos consulta acerca de una inquietud frecuente entre quienes se acercan a esta entidad con el propósito de saber cómo se realiza el cálculo de la COD, por lo que les solicitó a los expositores expliquen de una manera más específica como se puede llegar a saber el valor a pagar por la COD.
- María Cristina Gomezjurado supo indicar que en cada Administración Zonal existe un delegado COD, quien es el encargado de realizar los cálculos pertinentes para determinar dicho valor, previa presentación de un formulario. Menciona también que al momento se está trabajando para que los usuarios puedan realizar este trámite de manera virtual en su totalidad.

Respecto a la presentación de proyectos para el catálogo por parte de la sociedad civil, previamente los panelistas habían indicado que dependiendo de la naturaleza del proyecto, los interesados deben acercarse a la empresa pública que tenga la competencia para entregar sus proyectos; sin embargo, María Samaniego enfatiza en que este procedimiento en base a la experiencia que se tiene en la relación empresa – usuario, suele dificultar en lugar de agilizar los procesos, por lo que les deja planteada como sugerencia la existencia de un filtro o un intermediario que logre que la presentación y aprobación de proyectos para el catálogo se realice de manera más eficiente.

También se generaron inquietudes por parte del público acerca de procesos de regularización de barrios, de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

interés social y algunas inquietudes muy particulares que se salen de la temática central del diálogo.

5. Comentarios del tema en la plataforma Quito tu voz

<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>

A través de la plataforma Quito tu voz se receptaron los comentarios de la ciudadanía, los cuales se resumen a continuación:

1. Carolina Peraza

Es importante y necesario utilizar la figura legal de la Concesión Onerosa de Derechos, introducida en la legislación nacional, como uno de los mecanismos de financiamiento del desarrollo urbanístico a través de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

2. Andrés Delgado

Yo veo la COD como la oportunidad de optimización del Uso del Suelo a través del incentivo lo que es fundamental en entornos urbanos donde el espacio es limitado y caro. Esto puede influir en la configuración y el diseño de proyectos arquitectónicos.

3. Augusto Villacis

De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dentro de la planificación territorial de los municipios, se deben aplicar instrumentos que permitan un desarrollo urbano sostenible y una adecuada distribución de las cargas urbanísticas y los beneficios que se generan en diferentes planes territoriales.

4. Diego Maldonado

La concesión onerosa de derechos es importante en la planificación urbana y para los arquitectos porque influye en la forma en que las ciudades se desarrollan, en cómo se utilizan los recursos y en la calidad de vida de los ciudadanos, lo que, a su vez, afecta directamente a los proyectos arquitectónicos en entornos urbanos.

5. Carlota Alvarado



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Opino que la concesión onerosa de derechos a menudo plantea desafíos creativos y oportunidades para los arquitectos al adaptarse a regulaciones y necesidades cambiantes de la ciudad. Eso nos abre puertas para innovar y crear proyectos en función de las realidades urbanas.

6. Antonella Miranda

La Concesión Onerosa de Derechos se cobra para el desarrollo urbano. Hay un cambio, no entra a la caja municipal, va a financiar proyectos de desarrollo urbano, lo dice la Ordenanza, es equipamiento, vivienda social, espacio público, infraestructura y Centro Histórico.

7. Belkis Ramirez

Respecto al índice de revalorización del uso del suelo, debemos saber que a mayor aprovechamiento del suelo este puede llegar a costar más. Cuando cambia la normativa, el suelo se puede revalorizar o desvalorizar, es lo que se conoce como índice de revalorización.

8. José Mateo Ferrer

Necesitamos tener el factor alfa y la tabla de revalorización, caso contrario nosotros mismos estamos impidiendo que el Municipio de Quito recaude por norma lo que ha beneficiado a los administrados.

9. Marco Antonio Parroiz

En realidad aplicar este PUGS es realizar una monografía. Y se hablaba de reducción de trámites y el tiempo que conlleva. Ojalá con el tiempo se vea algún beneficio sobre todo para el usuario. De las ordenanzas que preceden no se tiene idea de cuánto contribuyeron al bienestar y orden urbano.

10. Gabriela Estrada

A veces solo vemos lo negativo de las cosas, pero la concesión onerosa de derechos es una herramienta efectiva para financiar proyectos de infraestructura y desarrollo urbano, ya que permite a las ciudades captar recursos adicionales de los actores privados.

11. Leandro Montero

Alguna vez leí que la COD tiene un fuerte impacto en la vivienda. Tiene implicaciones en la accesibilidad a la vivienda, ya que puede aumentar los costos de desarrollo, lo que a su vez puede afectar los precios de la vivienda en el mercado. Ojalá puedan aclarar esto en el diálogo, gracias.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

12. Ana Henríquez

Es una herramienta para la Gestión del Crecimiento Urbano. La concesión onerosa de derechos es importante para que las ciudades crezcan organizadamente, pues permite a las ciudades controlar y dirigir el desarrollo de manera más efectiva.

13. Piedad Pineda

Pienso que la COD promueve un uso más eficiente del suelo urbano al incentivar la densificación y la optimización de los recursos disponibles, evitando la expansión no planificada de la ciudad. Además, puede contribuir a la creación y mejora de espacios públicos, áreas verdes y equipamientos urbanos, mejorando la calidad de vida.

14. Federico Gutiérrez

Actualmente existen muchos desafíos en su implementación. Para garantizar su éxito se requiere de una planificación cuidadosa, regulaciones claras y un equilibrio entre los intereses públicos y privados. La transparencia y la participación ciudadana son fundamentales. ¿Cumple Quito con esto?

15. Reinaldo Arciniegas

Si es bien implementada, la COD puede favorecer a la sostenibilidad ambiental. Puede ser utilizada para promover prácticas más sostenibles en el diseño y la construcción de edificaciones, fomentando la incorporación de criterios ambientales.

16. Tania Soteldo

El tema debe ser abordado también desde la equidad. Es importante considerar cómo la concesión onerosa de derechos afecta a diferentes grupos de la población y trabajar para garantizar que no genera inequidades en el acceso a la ciudad.

17. Esteban Prieto

Las políticas de concesión onerosa de derechos en Quito y cualquier ciudad deben adaptarse a medida que evolucionan las necesidades y dinámicas urbanas, y deben ser monitoreadas y ajustadas regularmente. De lo contrario, nunca se sabe si funcionan o no.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

18. Lucrecia Fernández

Me gustaría que puedan hablar de ejemplos exitosos sobre esta gestión. Aprender de ejemplos de ciudades que han utilizado eficazmente la concesión onerosa de derechos puede proporcionar insights valiosos para otras urbes que buscan implementar o están implementando esta herramienta.

19. Marcia Vallejo

La COD se aplica para la autorización de ciertas actividades económicas en zonas o predios con incompatibilidad de uso de suelo

20. Roberto Pérez

La Concesión Onerosa de Derechos en Quito es un tema que merece una revisión exhaustiva. La opacidad en la captura de fondos y la falta de transparencia plantean serias preocupaciones...

21. Ramiro Rivas Bravo

La Concesión Onerosa de Derechos en Quito es un avance crucial para el desarrollo urbano. Felicito al CAE-P por abordar este tema. Sin embargo, es fundamental asegurar que los fondos se gestionan con transparencia y se destinen eficazmente a mejorar la infraestructura y la calidad de vida en la ciudad.

22. Magalys Silva

Me gustaría que aclaren cómo se regula el procedimiento y cálculo del valor para el cobro de la concesión onerosa de derechos de uso de suelo y máxima edificabilidad en la ciudad, en los polígonos determinados para la concesión, planes parciales de cambio de uso de suelo, transformación del suelo rural en urbano, etc.

23. Leandro Figuera

Existen estudios realizados en Perú que demuestran que la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, como instrumento de gestión del suelo, resulta una alternativa viable para el financiamiento de viviendas sociales en el marco del cumplimiento progresivo del derecho a la vivienda para todos los ciudadanos. ¡¡Una buena referencia!!

24. Astrid Antunez

¿Se hablará de la concesión onerosa del derecho de edificabilidad y el derecho a la vivienda en el caso de los sectores de bajos recursos económicos? Sería



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

interesante abordar el tema desde esta perspectiva más inclusiva y equitativa. Saludos y felicitaciones.

25. Germán Aguirre

En el fondo, la concesión onerosa de derechos es una operación mercantil basada en el uso u aprovechamiento del suelo en la cual el Estado (local)

participa de una parte del beneficio económico, o mejor dicho de la renta de la tierra que obtienen los inversionistas inmobiliarios.

26. Rita Salgado

Cabe considerar que la diferencia está en que los recursos emanados de la concesión onerosa se generan por la norma urbanística propia del Municipio. Los recursos del planeamiento urbanístico no son lo mismo del presupuesto municipal, porque varían, no son fijos.

27. Rodrigo Uzcátegui

La COD no es una obligación ni un tributo. La concesión se cobra cuando un predio alcance un mayor aprovechamiento en el plan de uso y gestión de suelo. Queda demostrado que el régimen de suelo ya nos daba la posibilidad.

28. Analía Torrealba

La COD no es un recurso público porque la paga un privado. No se usa dinero del presupuesto municipal para darle a un privado. No se contabilizan en el presupuesto. No es dinero que genera el municipio, es un dinero adicional que le puede entrar al Municipio.

* * *



DÍALOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

SIS TEMA TIZA CIÓN

4to Diálogo Participativo PUGS
CENTRALIDADES DE QUITO
8 de Noviembre de 2023

Elaborado por: Arq. Diego Salazar
Expresidente CAE-P / Miembro del Directorio CAE-P

Conoce más en:
<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>



PANELISTAS:



Diego Hurtado
Doctor en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad.
Docente e investigador de la FAU-UCE.



Fernando Carrión
Especialista en Desarrollo Urbano y Regional.
Investigador y docente.

MODERACIÓN:



Carolina Proaño L.
Especialista en urbanismo
y sostenibilidad.



Miércoles 15
NOVIEMBRE DE 2023



17:30
ENTRADA LIBRE, previo registro.



Sede CAE-P
Núñez de Vela N35-204
e Ignacio San María. Sector Iñaquito



QUITO NECESITA TU VOZ

1. Antecedentes

Los Diálogos Participativos son un espacio que implementó el CAE-P desde hace algunos años con el fin de abrir y posicionar en el círculo de profesionales de la arquitectura, y otros actores afines para el desarrollo urbano, para un diálogo amplio y democrático. En ellos se debaten, profundizan y reflexionan sobre temas coyunturales para el país o las ciudades.

Durante los últimos meses del 2023, se llevaron a cabo cuatro Diálogos en las que se promovió una participación abierta y constructiva con exposiciones técnicas y la participación de arquitectos, urbanistas, estudiantes y otros actores técnicos y comunitarios, en torno a temas específicos de alto impacto en el contexto de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a completarse en el 2024. Los temas de cada Diálogo fueron:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Polígonos de Intervención Territorial | Agosto 30, 2023 |
| 2. Estándares de Edificabilidad | Septiembre 20, 2023 |
| 3. Concesión Onerosa de Derechos | Octubre 11, 2023 |
| 4. Centralidades de Quito | Noviembre 15, 2023 |

2. Síntesis crítica desde la sistematización experta

Constituye una serie de articulados de carácter meramente normativo y coercitivo, similar a lo que se ha hecho en varias décadas. En el momento actual y futuro con nuevas condiciones tecnológicas y globalizadas, debe constituirse en apoyo a mejorar y dirigir la mejoría de la calidad de vida de la gente, comprendiendo nuestra historia e identidad propia. **Comprender que la ciudad es un hecho colectivo y no la suma de individualidades.** Si ello no ocurre, la norma no es la correcta. **Hay que partir de un objetivo de ciudad,** condición fundamental que no existe.

El PUGS, además adolece de varias omisiones. Lo menciona Fernando Carrión: ausencia de género, violencia e inseguridad y tecnología como elementos claves a legislar. Así mismo, como expresa Diego Hurtado, trabajar y motivar desde y con los barrios, como la mejor estrategia.

3. Resumen intervenciones ponentes

DIEGO HURTADO.

Menciona que:

La ciudad se expande y tiene una baja densidad. Por tanto, es más dependiente del transporte. Señala que más del 50% del transporte parte desde y hacia el centro. Por tanto, no hay pluri-centralidad. Tenemos ciudades del auto.

Las normas producen un efecto contrario a lo que dicen los planes. Ej. colegios, escuelas. El plan Bicentenario contempla integración parcelaria, pero provoca gentrificación y en la realidad, no hay proyectos que aprovechen esta condición. Sobre la concentración, no necesariamente la altura densifica. Con edificaciones de 4 pisos, se puede llegar a 300hab/Ha.

También indica que la planificación a gran escala no ha funcionado. La complejidad de la vida urbana sobrepasa los intentos de controlarla. Por tanto, hay que abordarla desde la pequeña escala. **El habitar es el que hace la ciudad y no los planes,** sostiene.

La complejidad urbana se facilita si se actúa con la participación motivada de la ciudadanía; como por ejemplo con el cooperativismo. **Es el barrio el que contiene la visión de ciudad. Cada barrio es una centralidad.** Se puede hacer

la mayor cantidad de cosas a distancias caminables. Entonces, se pueden realizar actividades productivas desde el barrio.

Por tanto, hay que “dar la vuelta al modelo de planificación”. Menciona que el documento **Quito 2040**, es una buena carta, pero pregunta ¿qué tanto estamos haciendo?

Concluye señalando que la ciudad se motiva por causas concretas y metas concretas que motiven. **La mejor opción, recalca, está en trabajar desde la pequeña escala, es decir desde el barrio.** No hay recetas mágicas, cada proyecto tiene su propia dinámica.

FERNANDO CARRIÓN.

Sostiene, refiriéndose a la ciudad de Quito, que **tenemos planificación urbana sin proyecto de ciudad.** Quito es una de las ciudades que cuenta con muchísimos planes sin construir un proyecto,

Alude a Bernardo Sacchi: quien dice que “el urbanismo tiene importantes responsabilidades en el empeoramiento de las ciudades”.

“El proyecto de ciudad” se lo debe enfocar desde la coyuntura. Pensar de manera diferente y provocar una “ilusión movilizadora”. Solo así, la ciudad se apropia del proyecto.

Tenemos, afirma, **marcos institucionales en yuxtaposición que impiden la implementación de un proyecto de ciudad. Es decir, muchas instituciones que realizan las mismas tareas.**

Primero se debe definir **qué ciudad queremos** para planificar la ciudad. Y recalca que Quito no tiene un proyecto de ciudad.

La democratización es un camino válido. Significa, entre otras cosas, recuperar la historia. Ejemplos de ello son Buenos Aires, Guayaquil, aunque de esta última reconoce ser muy crítico, pero está claro que existe un proyecto. Así también, con un objetivo de contexto internacional, como se ha hecho en Barcelona, Berlín y también Cuenca.

Para el caso de Quito, pregunta ¿Cuál urbanismo?

Menciona que el sistema Metro y el Nuevo Aeropuerto juntos, tienen una carga del 75% del presupuesto. Situación que limita la actuación municipal y no se recapacita sobre esta condición.

Menciona además que las Zonas Especiales de desarrollo urbano responden a la economía a diferencia de lo que se planifica.



DIÁLOGOS
PARTICIPATIVOS



CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Urbanismo sin proyecto, explica que se refiere a la migración hacia las ciudades que sentencia diciendo que más bien se lo debe llamar urbanismo ciudadano sin proyecto, es decir asentamientos humanos, porque no había espacio público, equipamientos. La ciudad compacta, la ciudad dispersa, no existe. Campos que rebasan las ciudades; hoy se habla de “ciudad de ciudades”. Son nuevas formas de metropolización.

Hay que propender a lo que llama **El Urbanismo Ciudadano**. Es decir, **comprender la producción social del hábitat**.

Una tercera, la lógica del **vecindario**, que considera la más adecuada. Pasa del urbanismo a lo que denomina **CITIVISMO**, significa comprender las mecánicas de proximidad, desde el barrio, que tiene parentesco con la supermanzana. Propender a vivir bien y feliz. En otras palabras, **reflexionar sobre la ciudad que se vive y la que se quiere vivir**.

El modelo de gestión: hoy hay que pensar también desde las infraestructuras, es decir, la base material de la ciudad (plataformización), **la condición de capitalidad**. Pasar de la base material de las infraestructuras a los espacios híbridos que constituyen las redes de la información. Las nuevas centralidades, sostiene, ya no solo están en las ciudades, sino entre las ciudades; es decir red de redes. **Espacios híbridos, red de redes**.

Indica que el PUGS tiene **tres ausencias** importantes de resaltar:

- **No tiene enfoque de género**. Se refiere a origen y destino. En el caso de las mujeres, solo tienen origen porque la mayoría no tiene trabajo, por ejemplo.
- **La violencia y la inseguridad**. Depende de la segregación urbana, cierto tipo de delitos que ocurren.
- **La tecnología**. Los varios sectores que se han vaciado a raíz de la pandemia, están desarrollando trabajos a distancia (lo llama “sin distancia”). **La hibridación del trabajo con usos de suelo mixtos**. No hay modelo de gestión. El PUGS no hace nada para detener esta tendencia. Se han olvidado de la economía urbana

Finalmente, recalca en la imperiosa necesidad de repensar el PUGS desde estos temas acotados, partiendo de un objetivo de ciudad, desde la aldea global desde el barrio, pero con tecnología y la llamada inteligencia artificial, elementos que influyen sustantivamente en esta nueva visión.

Las ciudades se hacen en función de las lógicas gravitatorias. Barrio, zona, ciudad. Todas las ciudades son polifuncionales. Centralidad fundacional, centralidad de los negocios y la centralidad longitudinal de alcance global.

Concluye mencionando en el caso de tres ciudades del país que.

- Guayaquil, es una ciudad con proyecto y sin plan
- Quito, una ciudad sin proyecto y con plan
- Cuenca, ciudad con proyecto y con plan

4. Participaciones del público

- ¿Cómo ha evolucionado las centralidades referido a Centros comerciales de productos comestibles y otros?
- Conectividad de corredores verdes y el Ilaló. No se ha hecho nada.
- ¿Cuándo y cómo realizar el cambio?

Respuestas: Hay que diferenciar entre centralidad y centro. La movilidad y la accesibilidad y la forma.

- El uso residencial no puede competir con el uso comercial. Hay que trabajar una normativa que no existe en el PUGS.
- Hace falta un enfoque de género. La falta de una lógica del espacio social. No reconoce la identidad de los barrios y su presencia social. Se ha dado importancia al espacio privado, el crecimiento inmobiliario.

Respuestas. Hay que cambiar el modelo; como por ejemplo las supermanzanas, trabajar en los barrios, de manera incluyente para motivar a la gente.

Todas las ciudades son históricas, no solo Quito. Hay que discutir el tema de la densidad urbana. La lógica barrial es válida. Construir un sistema de centralidades desde los barrios.

5. Comentarios del tema en la plataforma Quito tu voz

<https://quitotuvoz.cae.org.ec/dialogos-participativos/>

A través de la plataforma Quito tu voz se receptaron los comentarios de la ciudadanía, los cuales se resumen a continuación:

1. Ana Paula Zamora

No es exagerado considerar que existe un estado de incertidumbre, ya que las diferentes prácticas adoptadas no han logrado reforzar la estructura urbana, solamente refuerzan propósitos específicos más que generales sobre la ciudad construida.

2. Agustín Almeida

El momento actual debería ser aprovechado para intentar una reformulación de la visión y de las estrategias de recuperación de la ciudad construida, que persigue extraer las potencialidades que encierra su estado actual. Tal vez estemos ante un nuevo momento de la planificación urbana, una nueva forma de concebir las políticas sectoriales.

3. Josué Jiménez

"Analicemos las oportunidades del sistema de Centralidades Urbanas desde un nuevo punto de vista, así como las relaciones que se pueden fomentar

en la actual configuración urbana, además encontramos nuevas alternativas de tratamiento y uso del espacio, hoy discontinuo. Es necesario buscar nuevas alternativas para la ciudad."

4. Carmen Begoña Navas

La situación actual de la ciudad de Quito es delicada, tanto por su evolución, como por la expansión de sus límites de crecimiento, que tienen como consecuencia el deterioro de la calidad de vida de sus habitantes y el surgimiento de espacios residuales (urbanos y sociales). Les felicito por esta actividad, ojalá logren encontrar solución.

5. Henrique Menéndez

Hay que "Reinterpretar la ciudad" y esto se refiere a la actitud de adentrarse y explorar la ciudad desde una nueva perspectiva y punto de vista, que permita una percepción distinta del espacio urbano y sus necesidades. Esto conlleva también la comprensión de la ciudad y la transformación de la cual está siendo objeto.

6. Carlos Luis Soteldo

Toda ciudad debería tener instrumentos de planificación a su alcance y hacer evaluaciones espaciales que permitan identificar dónde se encuentran las oportunidades y entender cuáles son los obstáculos que impiden esa conexión física entre diversos sectores.

7. Gabriel Casares

"¿Qué estamos haciendo desde la política pública y la práctica de control urbano, para que las centralidades sean una herramienta delimitadora a través de la cual se regule la expansión urbana informal? ¿Seguiremos planificando centralidades hasta que la mancha urbana gris alcance a Alóag, Pintag, Cayambe, San José de minas?"

8. Bryan Chicaiza

Una ciudad policéntrica debe garantizar la presencia de servicios de salud, educación y recreación en diversas zonas de la ciudad para mejorar la calidad de vida en cada sector. Si van a hablar de Quito y sus centralidades, no olviden esos aspectos.

9. Yesenia Brango

Convertir a Quito en una ciudad policéntrica implica implementar estrategias que fomenten el desarrollo equitativo en diversas áreas. Una de ellas puede ser promover el desarrollo de centros urbanos en áreas periféricas de la ciudad para descentralizar actividades económicas, culturales y de servicios.

10. Antonia Almudena

Yo lo veo factible, ya que el Plan de Uso y Gestión del Suelo busca aplicar el concepto de ciudad policéntrica y convertir a Quito en una urbe con varias centralidades que brinde una mejor calidad de vida a sus habitantes.

11. Gonzalo Hurtado

Quito aspira ser una ciudad compuesta por varias centralidades y con una densidad poblacional que no supere los 200 habitantes por hectárea, ese es el objetivo del nuevo Plan de Uso y Gestión del Suelo que busca promover construcciones de más de 20 pisos en zonas específicas de la ciudad.

12. Wilson Patricio Montalvo Tapia

El “desarrollo sustentable” que integre los componentes de la dinámica urbana, las zonas de importancia por su nivel de atracción en los desplazamientos urbanos, está solo en los planes de OT, ya que Quito, es una ciudad muy dispersa y expandida, con sobre concentración de equipamientos en unas zonas y una carestía total en otras.

13. Edmundo Riquez

La centralidad urbana es un concepto teórico de larga trayectoria que se ha abordado desde muy diversos puntos de vista, apareciendo como telón de fondo de los principales procesos que han afectado históricamente a las ciudades y que comprometen sus posibilidades de transformación futura hacia un modelo viable.

14. Sonia Villamizar

Les invito a leer y debatir sobre centralidades longitudinales de articulación global.

15. Edgardo Delgado

Los arquitectos tenemos el compromiso de reinterpretar la ciudad a través de Centralidades Urbanas.

16. Niurka Pérez

A pesar de los esfuerzos en la consolidación de diversos planes urbanísticos en Quito, existe todavía una importante necesidad de mejoras, siendo especialmente notable las dificultades presentes en la accesibilidad para aquellas personas que acostumbran desplazarse a pie, en vehículos no motorizados, o en transporte colectivo.

17. José Javier Cata

Quito no cuenta con un sistema de transporte público eficiente, a lo largo de los últimos años esto ha representado un factor de deterioro en la reducción de la accesibilidad y el aumento de tiempo de los desplazamientos cotidianos a causa de la congestión diaria.

18. José Manuel Garza

Al existir expansión en territorio urbano, lo ideal es proyectar la tasa de crecimiento y pensar en medidas que permitan planificar y ordenar la expansión. La respuesta habitual en ciudades latinoamericanas ha sido pensar en formas de conectar el centro con la periferia, lo que ha tenido como contrapartida centros congestionados.

19. Leonor Bolaños

Las centralidades urbanas son un instrumento para llevar adelante una revitalización urbana con movilidad sostenible.

20. Agustín Magallanes

La centralidad debe favorecer un modelo de ciudad con una estructura urbana coherente con sus sistemas de movilidad, y a su vez garantizar el espacio urbano, para el intercambio social.

21. Lisandro Chirinos

Quito es una ciudad disfuncional, debido a que las zonas en las que vive el mayor porcentaje de gente como El Condado, Calderón, Quitumbe, Turubamba, etc. son precisamente las más alejadas del hipercentro, generando importantes problemas de movilidad y accesibilidad para los/as quiteños/as y deteriorando su calidad de vida.

22. Jenniffer Larrea

La acelerada expansión del área urbana junto con la falta de planificación y control que ha experimentado Quito a partir de la segunda mitad del siglo XX han generado una ciudad dispersa y con problemas de disfuncionalidad y segregación, poniendo en evidencia la descoordinación entre la localización de la vivienda, empleo y servicios.

23. Estefania Marquez

La ciudad debe contar con distintos instrumentos de planificación a su alcance y priorizar un análisis espacial que permita identificar dónde se encuentran las oportunidades y entender cuáles son los obstáculos que impiden esa conexión física, así será posible aportar a una mejora en los niveles de inclusión y productividad.

24. Renzo Rodríguez

Para promover un reparto modal más sostenible, es importante tener en cuenta la motivación de los viajes de la población, entendiendo que son los viajes con motivo trabajo o educación los mayoritarios y los que de alguna forma determinarán la

consolidación de una nueva centralidad si se conforma con esta mezcla de usos y actividades.

25. Tania Peraza

No se les olvide que para consolidar y buscar el éxito de estas nuevas centralidades, medido en una mayor actividad económica y de ocio desarrollada de forma descentralizada, es importante garantizar el acceso a las mismas a través de transporte sostenible primordialmente, lo cual en Quito aún no existe.

26. Emma Torres

Para mejorar la situación de desbalance territorial que se refleja en el suministro de servicios, empleo, áreas verdes, espacio público, entre otros, la estrategia del municipio debería ser generar nuevas centralidades urbanas, pensadas en base a las características espaciales, históricas y culturales de Quito.

27. Franklin Chicaiza

Para llevar adelante un sistema de centralidades urbanas en Quito es necesario trabajar en el fortalecimiento de la planificación urbana y en una estrategia de movilidad.

28. María Trinidad López

Pienso que impulsar una ciudad policéntrica contribuye a un desarrollo más sostenible, equitativo y resiliente, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y promoviendo la prosperidad económica. Quito merece dar ese paso y necesita de nosotros los arquitectos para acompañarle.

29. Luisa Andreina Cisneros

Las ciudades policéntricas son más resistentes a crisis, como desastres naturales o pandemias, ya que diversifican las áreas de actividad y reducen la vulnerabilidad de un solo centro. Es momento de pensar en ello para hacer de Quito una ciudad más habitable.

30. Joaquín Loaiza

Es bien sabido que la diversidad de centros urbanos puede impulsar la colaboración y la innovación al reunir diferentes industrias y talentos en un área geográfica más amplia. Quito necesita esta visión para progresar.

31. Yaneth Urbina

Desde hace años se habla de un Quito policéntrico, ojalá se pueda ver ese cambio que ofrecerá a los residentes acceso más cercano a servicios, empleos y actividades culturales, lo que mejora su calidad de vida al reducir los tiempos de viaje y aumentar la conveniencia.

32. Gerardo Hernández

Estoy a favor de las centralidades porque al tener múltiples centros de actividad, se disminuye la necesidad de desplazamientos largos hacia el centro de la ciudad, lo que ayuda a reducir la congestión del tráfico y las emisiones de carbono en la ciudad. ¡Excelente tema!

33. Katerine Fernández

Una ciudad policéntrica promueve un desarrollo más equitativo al descentralizar las actividades económicas, culturales y residenciales, lo que reduce la concentración en el centro de la ciudad y distribuye mejor los recursos y oportunidades.

* * *